

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

de Oude Bron in Handel

Beeldkwaliteitplan

23-10-2019



opdrachtgever: gemeente Gemert - Bakel
afdeling: vergunningen en toezicht
bestemmingsplan: NL.IMRO.1652.BPDe Bron-VO01
datum: 16 december 2019
versie: 1.3

DE OUDE BRON



(afb. 1) plangebied met globale begrenzing / bron: google maps

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	7
	1.1 inleiding	9
	1.2 plangebied en begrenzingen	9
	1.3 leeswijzer	9
	1.4 verantwoording	9
02	PLANTOELICHTING	11
	2.1 ruimtelijke hoofdopzet	13
03	BEELDKWALITEIT	15
	3.1 woningtypologie	17
	3.2 beeldkwaliteit hoeve	19
	3.3 beeldkwaliteit herenhuis	21
	3.4 beeldkwaliteit schuurwoning	23
	3.5 erfafscheidingen en binnengebied	25

INLEIDING

01



(afb. 2) overzijde O.L.-vrouwestraat / bron: plantoelichting BP



(afb. 3) overzijde Mariahofke / bron: plantoelichting BP



(afb. 4) uitsnede luchtfoto ter plaatse van het plangebied en omgeving / bron: plantoelichting BP



(afb. 5) ligging plangebied op luchtfoto / bron: google maps

INLEIDING

1.1 inleiding

Aan de Onze Lieve Vrouwestraat 55 in Handel, gemeente Gemert-Bakel, was in het verleden het gemeenschapshuis 'De Bron' gelegen. Aan de overzijde van de weg is een geheel nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd, waardoor het oude gemeenschapshuis zijn functie heeft verloren en is gesloopt. Het gebied komt nu beschikbaar voor herontwikkeling. Volgend daarop zijn een aantal varianten uitgewerkt, waaruit een voorkeursvariant voor de herontwikkeling naar voren is gekomen. Aansluitend hierop heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan voor de locatie laten opstellen.

1.2 vraagstelling

Het perceel is circa 2.054 m² groot en opgebouwd uit verschillende kadastrale objecten, die bekend staan als gemeente Gemert, sectie B, nummers 1615, 1620, 2155, 2164, 2520, 2648 en 2649. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de openbare ruimte. De begrenzing aan de noord- en oostzijde bestaat uit de omliggende woonkavels. In het plangebied staat op kadastraal perceel 2648 een bijbehorend bouwwerk behorend bij het perceel 2286.

1.3 leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de buurt en de vertaling ervan in de uitstraling van de

architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, wordt het tevens als toetsingskader gebruikt voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de omgevingsvergunning ten aanzien van beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de buurt faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

randvoorwaarden

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde randvoorwaarden zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken.

De randvoorwaarden zijn daarop gericht, maar wanneer in zeer specifieke gevallen niet aan de randvoorwaarden kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan besluiten om bij hoge uitzondering af te wijken van de randvoorwaarden.

De afbeeldingen binnen het beeldkwaliteitsplan zijn indicatief en ter inspiratie.

1.4 verantwoording

De richtlijnen ten behoeve van de beeldkwaliteit voor de locatie De Bron in Handel zijn tot stand gekomen in overleg met de heemkundekring De Commanderie uit Gemert en de stedenbouwkundige van de gemeente Gemert-Bakel.

PLANTOELICHTING

02



(afb. 6) *Indicatief stedenbouwkundig plan / bron: gemeente gemert-bakel*

PLANTOELICHTING

2.1 ruimtelijke hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan betreft een bebouwingscluster in het stedelijk gebied, dat geïnspireerd is op historische elementen zoals de Duitse Orde.

bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van maximaal 17 woningen, waarvan tien gestapelde woningen en zeven grondgebonden woningen. Het betreft een samenhangend bebouwingscluster dat omringd wordt door het bestaande stedelijke lint.

De woningen zijn gesitueerd rondom een hofje en zijn, op de schuurwoning na, allemaal georiënteerd op de openbare ruimte. Tussen de bouwmassa's is een duidelijke hiërarchie. Per bouwvolume wordt gewerkt met een verspringende rooilijn. De diverse bouwvolumes zijn met elkaar verbonden door bijvoorbeeld een muur inclusief poort.

ontsluitingsstructuur en parkeren

Het hofje wordt ontsloten vanuit de zuidzijde (Kapelweg). Alsmede vanuit de westzijde O.-L.Vrouwestraat. Parkeren vindt plaats op het centraal gelegen hofje in de vorm van haaksparkeren, waarbij er voldaan moet worden aan de parkeernorm.

landschapsstructuur

Aan de noordwest zijde zijn waardevolle bomen gelegen.

Om het beeld van de bomen te versterken en deze relevante groeiruimte te geven is de bebouwing ter plaatse van de bomen terugliggend vormgegeven. De achterzijde van de percelen aan de oostzijde, die met hun voorzijde gericht zijn op het hofje, worden voorzien van een uniforme hoge haag.

BEELDKWALITEIT

03



(afb. 7) schets indicatief stedenbouwkundig plan / bron: plantoelichting bestemmingsplan



(afb. 8) hoeve / bron: heemkundekring gemert



(afb. 9) 'poort' tot binnengebied / bron: heemkundekring gemert



(afb. 10) schets van de hoeve / bbron: heemkundekring gemert

BEELDKWALITEIT

3.1 woningtypologie

duitse orde als inspiratie

De basis van de beeldkwaliteit vormt de geschiedenis van de Duitse Orde in Handel. De priesterridderorde vestigde zich in de middeleeuwen in Handel om later naar Gemert te trekken. In Handel bouwde de orde rond 1200 een hoeve van een aanzienlijke omvang. Door de constellatie van hoofd- en bijgebouwen en verbindende poorten ontstond in de loop van de tijd een soort omsloten hoeve. Van deze hoeve bestaan nog vele foto's (de gebouwen werden jaren '60 van de vorige eeuw gesloopt).

Ondanks dat de hoeve in het verleden niet op deze plek gesitueerd was, is het de wens (als verwijziging naar het verleden) om de omsloten hoeve als uitgangspunt te nemen bij een bouwontwikkeling in combinatie met een slijk en hoog (heren)huis (verwijzend naar de Duitse Orde), de zwart-witkleuren, poorten en binnenterrein wordt recht gedaan aan de rijke geschiedenis van Handel, de identiteit van de plek en bijzondere en onderscheidende architectuur.



(afb. 11) indicatief stedenbouwkundig plan / bron: gemeente gemert-bakel

HOEVE

beeldkwaliteit

woningtypologie

- De woningen in de hoeve worden vormgegeven door aaneengesloten woningen.

situering en oriëntatie

- De woningen zijn gelegen aan de O.-L.-Vrouwestraat en de Kapelweg en zijn georiënteerd aan de straatzijde. Het hoekpand heeft een dubbele oriëntatie.
- De eindwoningen van de aaneengesloten woningen zijn in de bouwgrens gebouwd.
- Voorgevel situeren aan de straatzijde.

massaopbouw

- Alle woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap en vormen één volume en onderscheiden zicht niet van elkaar. Ter plaatse van de kopgevel is anderhalve bouwlaag toegestaan.
- Nokrichting is evenwijdig aan de gevellijn.
- De hoofdvorm van de massa is eenvoudig en eenduidig.
- Er is een verschil in goothoogte tussen de massa's (hoeve, herenhuis en schuurwoning) onderling.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- Toevoegingen zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa en uit het straatbeeld. De toevoegingen hebben onderling dezelfde vormgeving.
- Erkers zijn niet toegestaan.
- Buitenruimten dienen in pandig vormgegeven te

worden, uitstekende balkons zijn niet toegestaan.

kenmerkend

- Het betreft een boerderijtypologie.
- De Hoeve refereert naar de oude Hoeve in Handel.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is gebaseerd op de streekeigen historische-traditionele bouwkunst.
- De woningen dienen onderling gelijk vormgegeven te worden in vorm, kleur en materialisatie.
- Het dakvlak is qua hoogte minimaal gelijkwaardig aan de gevel (min. verhouding 1:1).
- Zadeldak wordt beëindigd met een wolfseinde.
- Een verbinding tussen de diverse bouwvolumes, door bijvoorbeeld een poort, is verplicht.
- De bebouwing verwijst naar de Duitse orde, kleuren zijn zwart en wit.
- Houten poorten en luiken zijn traditioneel gedetailleerd.
- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels.
- Het dak is een antraciete dakpan eventueel in combinatie met riet.
- Gedekte tinten voor gevels en daken, wit (of vergelijkbare tint) is niet toegestaan.
- Kunststoffen en aluminiumprofielen zijn bij traditioneel historische-vormgeving uitgesloten.





(afb. 14) indicatief stedenbouwkundig plan / bron: gemeente gemert-bakel

HERENHUIS

beeldkwaliteit

woningtypologie

- De woningen in het herenhuis worden vormgegeven door gestapelde woningen.

situering en oriëntatie

- De woningen zijn gelegen aan de O.-L.-Vrouwestraat en zijn georiënteerd aan de straatzijde en het hofje.
- De eindwoningen van de gestapelde woningen zijn in de bouwrens gebouwd.
- Voorgevel situeren aan de straat en het hofje.
- Op de hoek van de O.-L.-Vrouwestraat wordt de bouwrensa terugliggende vormgegeven om ruimte te geven aan de waardevolle bomen.

massaopbouw

- De hoofdvorm bestaat uit diverse bouwvolumes. Geschakelde bouwrensa's zijn toegestaan.
- De diverse bouwvolumes welke één massa vormen verschillen in goot- en bouwhoogte van elkaar.
- Het herenhuis is qua goot- en bouwhoogte hiërarchisch overheersend ten opzichte van de hoeve en de schuurwoning.
- Een verbijzondering in de vorm van een toren of vergelijkbare massa is verplicht.
- Nokrichting van de hoofdvorm is haaks aan de gevellijn (O.-L.-Vrouwestraat). Bijvolumes hebben een nokrichting parallel aan de gevellijn.
- De hoofdvormsa's hebben en zadeldak.
- Toevoegingen zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn altijd ondergeschikt aan de

hoofdvormsa. Er is een duidelijk hiërarchie tussen hoofdvolumes en toevoegingen.

- Buitenruimten, zoals balkons zijn toegestaan.

karakteristiek

- Het betreft een herenhuis typologie.
- Het volume heeft een statige uitstraling.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is gebaseerd op de streekeigen historische-traditionele en eigentijds-traditionele bouwkunst, refererend aan de naastgelegen pastorie
- De kopgevels zijn doorgestoken topgevels.
- De opbouw van de gevelopeningen heeft een hiërarchie.
- De bebouwing verwijst naar de Duitse orde, kleuren zijn zwart en wit.
- De onderdoorgang is vormgegeven als sparing in de wand en niet als zwevend volume dat gedragen wordt door een (fijne) constructie.
- stenen poorten met houten deuren en luiken zijn traditioneel ingepast.
- Natuurlijke materialen, zoals bakstenen voor de gevels.
- Het dak is een antraciete dakpan.
- Gedekte tinten voor gevels en daken, wit (of vergelijkbare tint) is niet toegestaan.
- Kunststoffen en aluminiumprofielen zijn bij traditioneel historische-vormgeving uitgesloten. Bij eigentijds-historische vormgeving is aluminium toegestaan.





(afb. 17) indicatief stedenbouwkundig plan / bron: gemeente gemert-bakel

SCHUURWONING

beeldkwaliteit

woningtypologie

- De woningen in de schuurwoning worden vormgegeven door aaneengesloten woningen.

situering en oriëntatie

- De woningen zijn gelegen aan de Kapelweg en zijn georiënteerd aan het hofje.
- De eindwoningen van de aaneengesloten woningen zijn in de bouwgrens gebouwd.
- Voorgevel situeren aan het hofje.

massaopbouw

- Alle woningen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap.
- Nokrichting is evenwijdig aan de gevellijn.
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig en eenduidig, in plattegrond rechthoekig.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- Toevoegingen zoals aan- en uitbouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa en uit het straatbeeld.
- Dakkappen en erkers zijn niet toegestaan.
- Buitenruimten dienen inpandig vormgegeven te worden, uitstekende balkons zijn niet toegestaan.

kenmerkend

- Het betreft een boerderijschuurtypologie.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is gebaseerd op een eigentijds-traditionele bouwkunst.
- Het dakvlak betreft een zadeldak en is beeldbepalend.
- Een verbinding tussen de diverse bouwvolumes, door bijvoorbeeld een poort, is verplicht.
- De bebouwing verwijst naar de Duitse orde.
- Houten poorten en luiken zijn ingepast.
- Natuurlijke materialen, zoals hout voor de gevels.
- Het dak is een antraciet dakpan of gelijk aan het gevelmateriaal.
- Gedekte tinten voor gevels en daken, wit (of vergelijkbare tint) is niet toegestaan.
- Bij eigentijds-historische vormgeving is aluminium toegestaan.





(afb. 21) indicatief stedenbouwkundig plan / bron: gemeente gemert-bakel

Om de collectieve uitstraling extra te benadrukken en het stedenbouwkundige plan van een stedelijk karakter te voorzien in combinatie met groen, passend bij de omgeving, zijn er ook regels opgesteld voor de erfafscheidingen en het binnengebied.

ERFAFSCHIEDINGEN en BINNENGEBIED

beeldkwaliteit

erfafscheidingen

- Erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp.
- Er zijn geen erfafscheidingen aan de openbare ruimte toegestaan met uitzondering als verbinding (poort) tussen het herenhuis en de hoeve en tussen de hoeve en de schuurwoning.
- De erfafscheiding aan de straatzijde en aan het hofje is een beukenhaag (Fagus sylvatica).
- De openbare ruimte rondom het plan gebied dient een groene invulling te krijgen.
- De erfafscheiding gelegen aan de achtertuinen van de woningen aan de Kapelweg is een beukenhaag (Fagus sylvatica).

hofje

- Het binnengebied zal gebruikt worden als parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers.
- Parkeren in het binnengebied, gecombineerd met groen, waarbij de parkeervoorzieningen ingepast worden in groen door middel van een beukenhaag (Fagus sylvatica).
- De hagen rondom de parkeervoorzieningen zijn beukenhaag (Fagus sylvatica).



(afb. 22) referentie hofje met hagen / bron: hidden holland



(afb. 23) referentie hofje met hagen / bron: guidedtours.nl



(afb. 24) referentie omsloten muur / bron: delta TU delft

