

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Context	3
Leeswijzer	3
Gemeentelijk kader	3
Analyse	4-10
Historie	5
Landschap	6
Omgeving	7
Historisch lint	8
Locatie	10
Stedenbouwkundig plan	11-27
Concept	12
Ontwerp	13
Facetten	14
Doorsnedes	22
Beeldkwaliteit	26-45
Karakteristiek	28
Hoofdvolume	30
Oriëntatie	33
Materiaal, textuur, detaillering	35
Bijgebouwen	38
Terreininrichting	40
Colofon	46

Context

Keizersberg Vastgoed is voornemens om een agrarisch perceel aan de weg Deel in Gemert te ontwikkelen tot woningbouw. Dit perceel ligt aan een oud bebouwingslint. Ten zuiden van het gebied loopt de Molenbroekse loop. Op het zuidelijke en westelijke deel van het perceel bevindt zich een sterke groenstructuur.

In opdracht van Keizersberg Vastgoed is een verkavelingsstudie uitgevoerd ter ontwikkeling van een passend woningbouwprogramma waarbij het van belang is dat bestaande structuren in acht worden genomen. Aan Buro Lubbers is gevraagd om de landschappelijke inpassing van het woningbouwprogramma te bestuderen aan de hand van een stedenbouwkundige analyse. Op basis van de analyse is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat verder is uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan.

Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling ten zuiden van de weg Deel. Dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan betreft het oostelijke plandeel dat door een agrarisch perceel gescheiden wordt van het westelijke plandeel.

Leeswijzer

In dit stuk zijn beknopte analyse, het stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.

De analyse benoemt de belangrijkste landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling aan Deel op basis van het bestaande en historische landschap.

Op basis van deze analyse is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt aan de hand van facetten (o.a. infrastructuur, groen en water), doorsnedes en andere verbeeldingen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de beeldkwaliteitseisen voor het ontwerp van de nieuwe woningen aan Deel te Gemert vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan is onlosmakelijk verbonden met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie

Referentiebeelden geven een indruk van het beoogde beeld of tonen voorbeelden van ongewenste situaties. De beelden zijn niet bedoeld om letterlijk te interpreteren. Deze beelden zijn illustratief voor de sfeer of voor bepaalde onderdelen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit t.a.v. de volgende onderwerpen:

- Karakteristiek
- Hoofdvolume
- Oriëntatie
- Materiaal, textuur en detaillering
- Bijgebouwen
- Terreininrichting

Gemeentelijk kader

Gemeentelijk kader

Het stedenbouwkundig plan wordt bestendigd in een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en is daarmee onderdeel van de bouwvergunningprocedure. Als onderdeel van het welstandskader, fungeert het beeldkwaliteitsplan als toetsingsinstrument voor de welstandscmissie, die de bouwplannen toetst.

Het beeldkwaliteitsplan zet inspirerende en uitnodigende lijnen uit, zonder te vervallen in arbitraire keuzes of rigide eisen aan de architect. Het plan laat ruimte voor individuele interpretatie en uitwerking, maar is krachtig genoeg voor het verzekeren van een ambitieuze kwaliteit en nodigt uit tot het maken van méér kwaliteit. Daarom kan de welstandscmissie van de beeldkwaliteitseisen afwijken, mits dit een beter resultaat oplevert én mits het voorliggende plan minimaal als GOED wordt beoordeeld.

ANALYSE

ANALYSE

Historie



1898
Locatie gelegen aan oud dorpslint Deel (terug te leiden tot kaarten van voor 1850)
Bestaat uit akkers en weiland behorende tot de hoeve 'Ter Beverdijk'
Ten zuiden begrensd door de Molenbroekse loop



1925
Dorpslint gelegen in kampenlandschap, gekenmerkt door houtwallen
Westkant locatie begrensd door bomenrij, nu nog herkenbaar
Oostkant begrensd door Beverdijk, doodlopende weg tot over de Molenbroekse loop



1975
Woningbouw aan de oostgrens van locatie Beverdijk verbonden naar nieuwe woonwijk Molenbroek te Gemert

Het agrarische perceel aan Deel is gelegen aan een historisch lint dat tot aan de jaren '80 de hoofdweg naar Gemert vormde vanuit het Noorden. Mid jaren '80 is de Vondellaan in de verlenging van de Boekelseweg aangelegd en heeft deze de functie van Deel overgenomen.

Langs Deel is in de vorige eeuw het gebied rondom de Beverdijk in ontwikkeling gekomen. Ook zijn verscheidene boerderijen aan het lint afgebroken en herbouwd. Ten zuiden van de Molenbroekse loop heeft er eind vorige eeuw op grote schaal woningbouw plaats gevonden. In de afgelopen 20 jaar is er ook ten oosten van de Vondellaan een woonwijk ontwikkeld.

Het perceel zelf is nooit bebouwd geweest, maar wordt inmiddels wel aan drie zijden omgeven door bebouwing / stedelijk gebied.



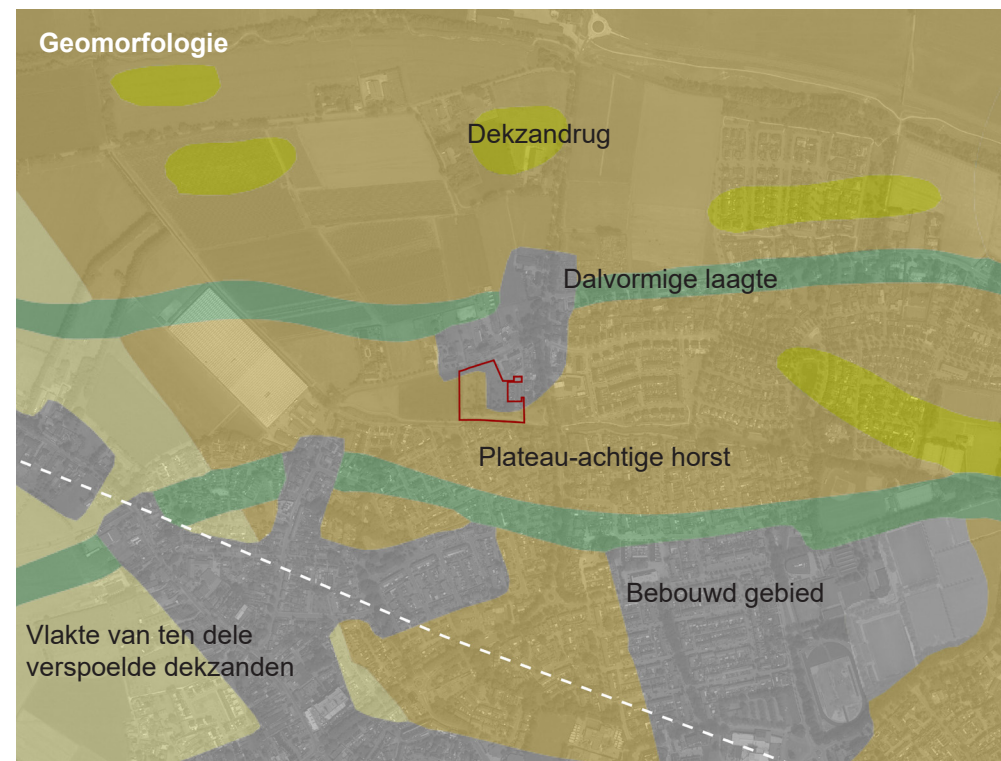
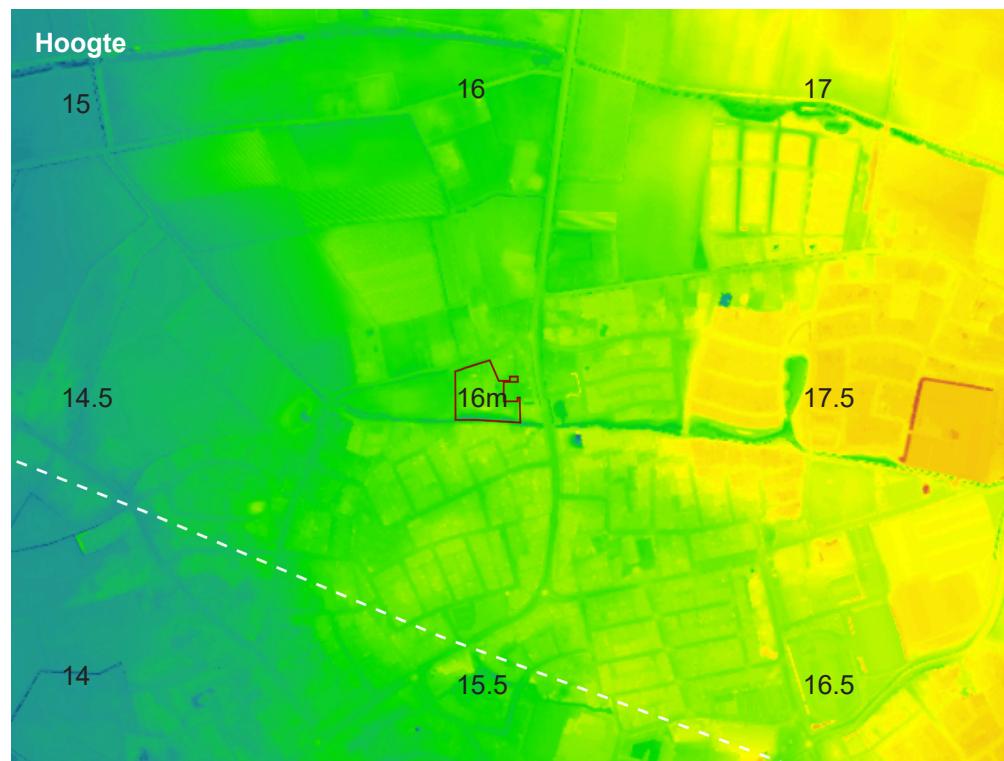
2000
Woonwijk Molenbroek tot aan Molenbroekse loop
Beverdijk weer doodlopende woonstraat
Aanleg Vondellaan als doorlopende route naar Gemert
Schaalvergroting agrarisch landschap



2018
Woningbouw ten oosten van Vondellaan
Ontwikkeling groenzone langs Molenbroekse loop, ook in zuiden van locatie

ANALYSE

Landschap



Gemert is gelegen aan de rand van de Peelhorst. Dit is een verhoging in het landschap die is ontstaan door tectonische processen, waardoor een deel van het landschap langzaam omhoog geduwd wordt en een ander deel tegelijkertijd wegzakt. Het ontstaan van de Peelhorst is veroorzaakt door de Peelrandbreuk, waarvan een zijbreuk, de Breuk van Gemert (witte stippellijn), dwars door Gemert loopt. De tegenhanger van de Peelhorst is de Roerdalslenk, welke langs het zuidwesten van Gemert loopt.

Dit verschil in hoger en lager gelegen landschap is te zien op de hoogtekaart. Gemert ligt duidelijk in een overgangsgebied.

De vlakte van ten dele verspoelde dekzanden en de dekzandruggen zijn in dezelfde periode als de horsten ontstaan door zandverstuivingen. De verspoelde gronden zijn ook op de hoogtekaart te herkennen als lager gelegen gebied.

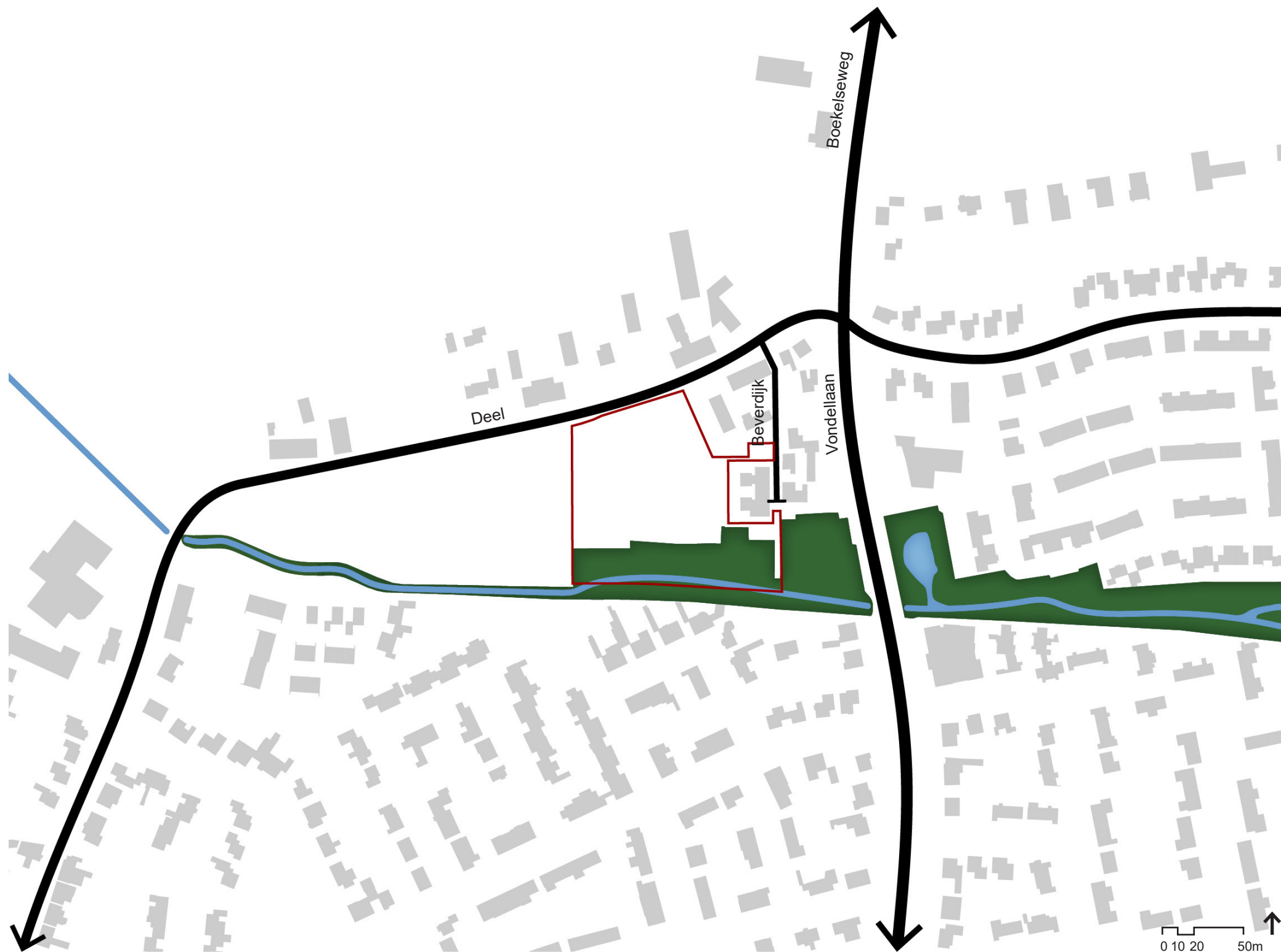
De dalvormige laagtes ten noorden en zuiden van de projectlocatie zijn ontstaan door uitslijting door smeltwater.

De bodemsamenstelling bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand.



ANALYSE

Omgeving



Het plangebied is gelegen aan de weg Deel, een oud dorpslint van voormalig dorp Deel met daaraan boerderijen van verschillende leeftijden gelegen. Ten oosten ligt de Beverdijk met daaraan een aantal woningen en erfjes gelegen. Ten oosten van deze bebouwing loopt de Vondellaan, een doorgaande route door Gemert.

De Molenbroekse loop stroomt door het zuidelijke deel van het gebied, door een groenzone. Deze groenzone eindigt aan de westelijke grens van het plangebied, maar loopt ten oosten door in Gemert.

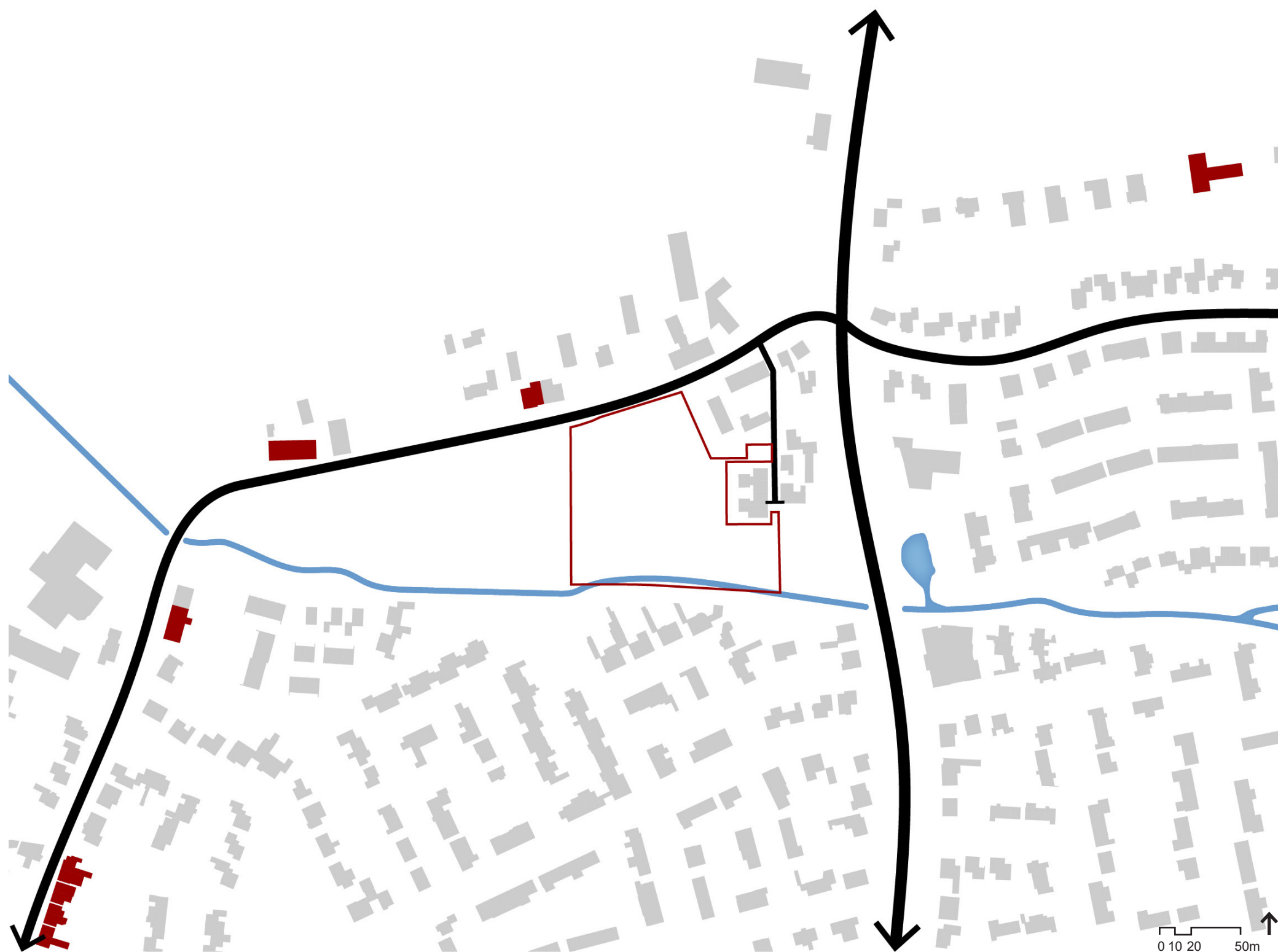
Ten westen van het plangebied ligt een akker.

ANALYSE

Historisch lint

Deel is een oud dorpslint. Hierlangs liggen meerdere boerderijen die voor 1950 gebouwd zijn. De oudste boerderij stamt uit 1699. Een deel van de historische lintbebouwing is in het afgelopen decenium vervangen door moderne boerderijwoningen.

De bebouwing ten zuiden van de Molenbroekse loop stamt voornamelijk uit de jaren '60 en '70. De woonwijken ten oosten van de Vondellaan en ten noorden van de Molenbroekseloop zijn vanaf de jaren '90 gebouwd.



ANALYSE

Historisch lint: bebouwing



De boerderijen aan Deel hebben op een aantal punten een duidelijke verwantschap. Een aantal kenmerken komt duidelijk terug in zowel de historische boerderijen als hedendaagse toevoegingen.

De oudere boerderijen betreffen langgevelboerderijen welke parallel aan de weg geplaatst zijn. Een groot deel, maar niet elke boerderij, staat iets gedraaid ten opzichte van Deel, waaruit blijkt dat ze gebouwd zijn met een oriëntatie op de achterliggende kavel.

Typerend voor langgevelboerderijen, bestaan ze uit één volume waarbij woonhuis, stal en schuur aan elkaar gebouwd zijn. Deuren bevinden zich voornamelijk in de lange gevel, echter bij enkele boerderijen bevindt de entree zich op de kopse kant. Het woongedeelte is herkenbaar door de grotere ramen, welke zijn voorzien van donkere luiken. Het woongedeelte grenst aan de tuin en is aan de straatkant veelal afgeschermd met lindebomen. Bij het woongedeelte bevindt zich een oprit naar een ruim erf, waarbij er naast of achter de woning wordt geparkeerd.

De woningen zijn gebouwd uit gedekte (rood)bruine baksteen. De nieuwste toevoeging aan het lint wijkt duidelijk af op een onwenselijke manier. De daken met wolfseinden bestaan uit lichtgrijze en gedekt (rood)bruine pannen. Een enkele boerderij heeft een rieten kap.

Dezelfde materialisatie komt voor bij de schuren en stallen, van welke de bouwrichting haaks op de boerderijen is. De schuren zijn grotendeels in dezelfde stijl en hetzelfde materiaal gebouwd als de boerderij waar ze toe behoren. De schuren zijn niet voorzien van luiken, maar enkele hebben wel houten accenten of een dak dat uit een combinatie van pannen en riet bestaat.

ANALYSE

Locatie

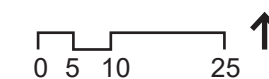


Bij ontwikkeling van het plangebied is het vanzelfsprekend om de ontsluiting vanaf Deel te realiseren, aangezien de bestaande bebouwing aan Deel in zijn geheel direct vanaf de weg wordt ontsloten. Een doorsteek naar de Beverdijk is ook denkbaar, maar minder wenselijk. Een aantakking op de Vondellaan is ruimtelijk, vanwege de doorsnijding van het park, en vanuit historisch oogpunt onlogisch.

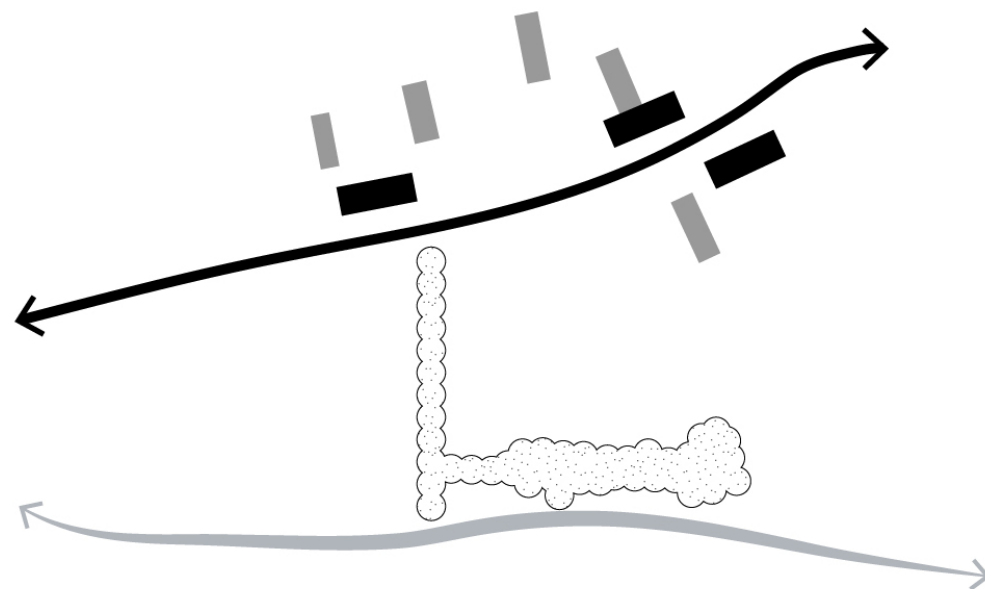
De opgaande structuren zijn niet op historische kaarten terug te vinden en worden daarom als minder waardevol gezien. De BEA heeft uitgewezen dat de bomen op het perceel in goede staat zijn en goed verplantbaar zijn. Het is dus wenselijk om de bomen zoveel mogelijk in te passen of, indien dit niet mogelijk blijkt, een andere plek in het ontwerp te geven. Een deel van het plangebied, waaronder het park en de groenstrook aan de westzijde van het plangebied, is onderdeel van een eerdere groencompensatie.

Aan de oostrand van het plangebied bevinden zich een tweetal poelen welke dienst kunnen doen als zomerverblijf- en voortplantingsplaats voor alpenwatersalamanders. Deze poelen en de omringende vegetatie dienen behouden te blijven in het ontwerp. Zij fungeren ook als waterberging voor de 4 oostelijk gelegen woningen aan de Beverdijk. Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich een sloot welke een functie heeft in het watersysteem van Gemert. Deze sloot dient eveneens behouden te blijven.

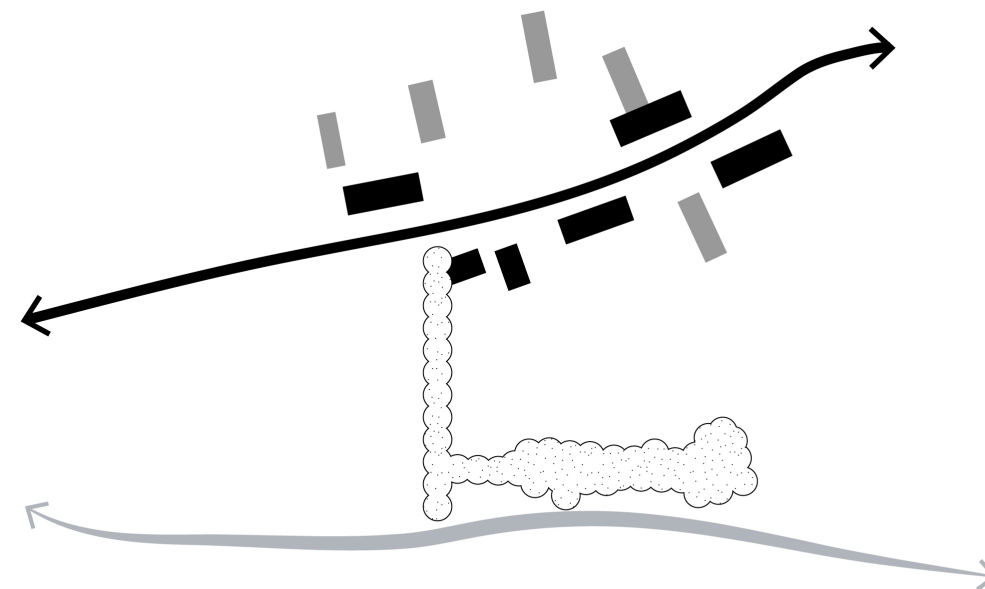
Vanwege de bestaande lintstructuur aan Deel is het een logische keuze om deze te continueren in het plangebied.



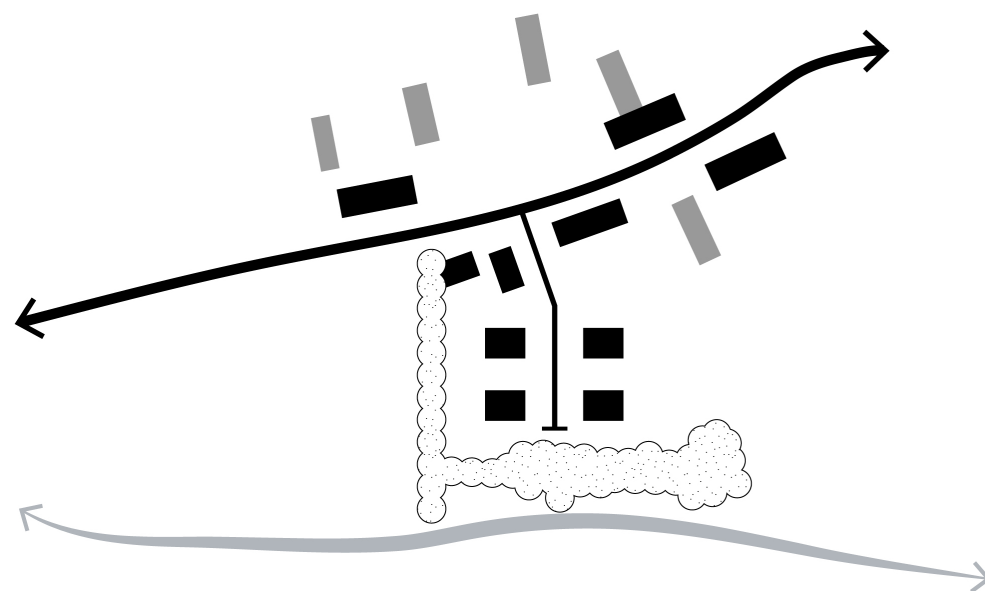
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



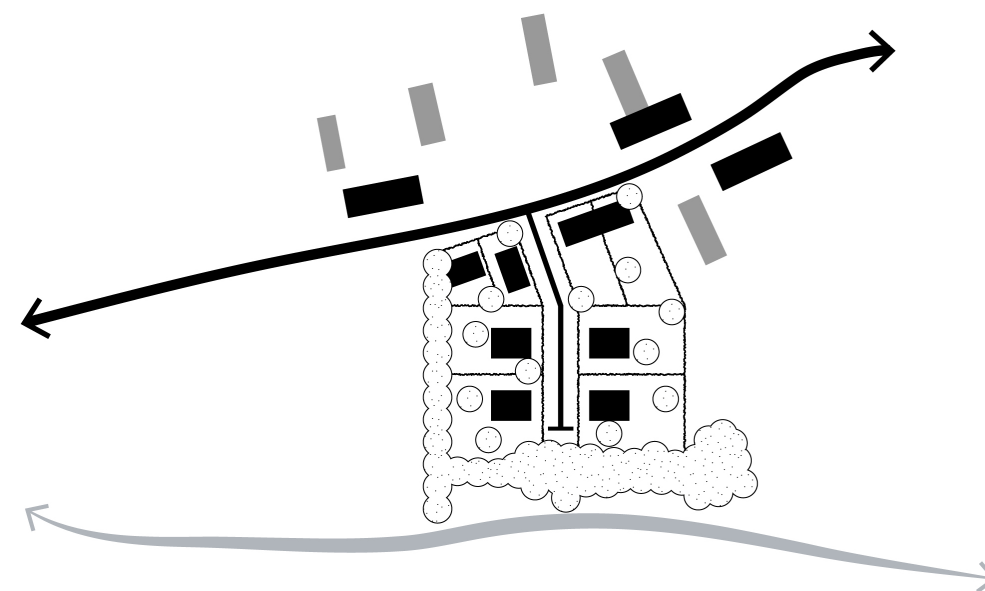
1. Ausgangssituation: bestehende Lintstruktur mit Boerderijen und Schuren



2. Lintstruktur auffüllen mit Boerderij- und Schuurwoningen aan Deel



3. Centrale ontsluiting naar vier woningen op achtererf



4. Hagen op erfrens en huisbomen

Het concept voor de verkaveling is hiernaast weergegeven. Vanwege de historische lintstructuur aan Deel is er gekozen om deze structuur aan te vullen. De nieuwe verkaveling zal ook vanaf Deel worden ontsloten.

Er worden vier kavels aan Deel gerealiseerd en vier achterop het perceel. De laatste vier kavels worden door middel van een centrale doodlopende weg met cul de sac ontsloten. De kavels worden gecreëerd binnen de grenzen van de bestaande groenstructuur.

Op de kavels aan Deel zal de nieuwe bebouwing refereren aan de bestaande boerderijbebouwing langs het lint. De achterliggende bebouwing kan een andere uitstraling krijgen.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerp



Het stedenbouwkundig plan voor Deel bestaat uit een verkaveling met acht woningen. De vier woningen aan Deel sluiten als (langgevel)boerderijen en een schuurwoning aan bij het bestaande lint en worden direct vanaf Deel ontsloten.

De vier woningen achterop het perceel krijgen een eigen karakter als moderne landelijke woningen. Deze woningen worden ontsloten vanuit een centrale inprikker, omgeven door gras met wadi's en bomen. Aan de zuidrand wordt er een doorsteek voor voetgangers aangelegd richting het bestaande park.

Voor bewoners zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het bezoekersparkeren wordt opgelost langs de inprikker.

De kavels worden omkaderd met beukenhagen, lage hagen aan de voorzijde en hoge hagen aan de zij- en achtergrenzen. Op elke kavel staan minstens twee huisbomen, waarvan één fruitboom in de voortuin. De bomen in de achtertuin zijn bestaande bomen die herverdeeld zijn over de kavels.

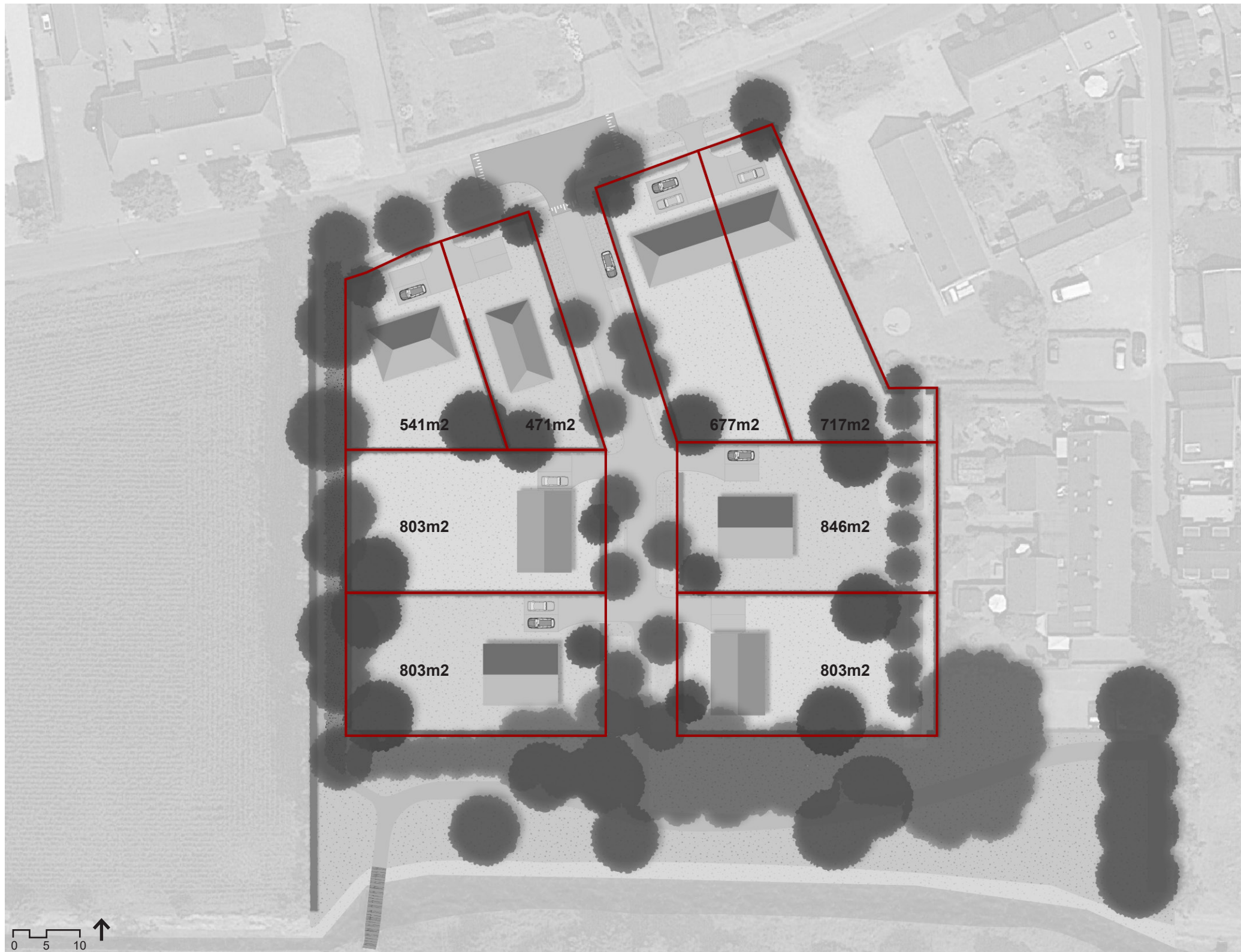
Aan de oostzijde van het perceel bevinden zich twee poelen. Deze dienen in stand te worden gehouden als waterberging voor de woningen aan de Beverdijk.

De bomenrij aan de westzijde van het terrein wordt vervangen door een nieuwe bomenrij, bestaande uit inheemse bomen en struiken in de onderbeplanting.

 woning	 paden, opritten, klinkerbestrating
 huisboom	 verkeersplateau
 boom openbare ruimte	 parkeerplaats grasbetonsteen
 bomenrij met onverhard pad	 parkzone met halfverhard pad
 haag 1.7m hoog	 wadi
 haag 1m hoog	 sloot

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Kavels



De kavelgroottes variëren tussen de 470 en 850m². Bij het opstellen van de kavelpaspoorten wordt er aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregels omtrent de bouwaanduiding 'vrijstaand - 2'.

De vier kavels op de zuidelijke helft van het terrein volgen deze bestemmingsplanregels, waarmee de maximale bebouwde footprint voor deze kavels op 270m² is bepaald.

De vier kavels direct aan Deel wijken af. Hier geldt een maximale bebouwde footprint van 150m². Bij alle kavels betreft de maximale bebouwde footprint zowel hoofdgebouw als eventuele bijgebouwen.

De kavelpaspoorten zijn verder uitgewerkt op p.30 (hoofdvolume) en p.38 (bijgebouwen).

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Infrastructuur en verharding



De woningen aan Deel worden ontsloten met een gedeelde oprit per twee woningen. De vier woningen op de zuidelijke helft van het perceel worden ontsloten vanuit een centrale inrijker. Ter aansluiting op Deel wordt een verkeersplateau gerealiseerd. Hierdoor wordt voorrang op basis van gelijkwaardigheid geregeld.

Aan de zuidrand versmalt het pad en gaat het pad over in een doorsteek voor voetgangers richting het bestaande park.

De nieuw aan te leggen paden en opritten worden op openbaar terrein uitgevoerd met klinkerbestrating. De parkeerplaatsen op privaat terrein kunnen hier aansluiting bij vinden, maar kunnen ook uitgevoerd worden in halfverharding.

Voor bewoners zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het bezoekersparkeren wordt opgelost langs de inrijker. Deze parkeervoorzieningen worden bestraat met grasbetonstenen.

In het park aan de Molenbroekse loop zijn de paden uitgevoerd in een donkere halfverharding. Er wordt geen verandering in deze paden aangebracht.

Het wandelpad langs de bomenrij blijft ook bij de herinrichting een onverhard pad.

paden, opritten,
parkeerplaatsen
klinkerbestrating

verkeersplateau

bezoekersparkeren
grasbetonsteen

bestaand wandelpad
onverhard

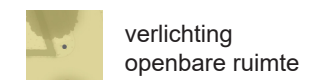
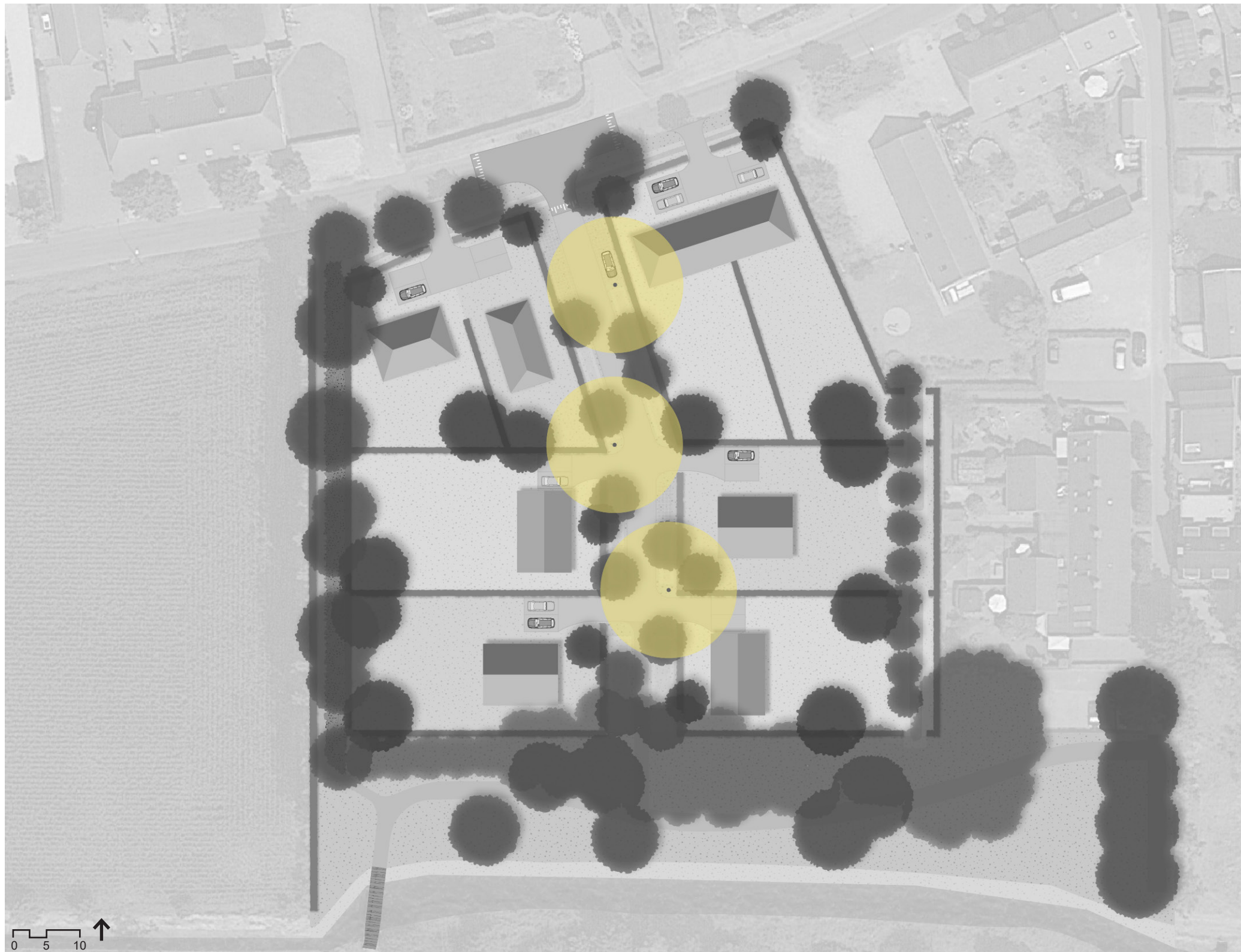
bestaand wandelpad
halfverhard

bestaande brug
hout

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verlichting

Het type en de hoeveelheid armaturen is nader te bepalen in de verdere uitwerking. Een lichtberekening dient nog gemaakt te worden door een leverancier.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bomen: behouden, verplaatsen, aanplanten



Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden en indien nodig te verplaatsen binnen de verkaveling. Uit de boomeffectanalyse (BEA) bleek dat het gros van de bomen op het perceel een goede toekomstverwachting heeft en makkelijk te verplanten is.

Binnen de verkaveling zullen twee bomen worden verwijderd. Dit betreft één Malus met een matige toekomstverwachting wegens forse stamschade en scheefstand. De andere boom betreft een Salix waarvan het verplaatsen weinig perspectief zou bieden en hoge kosten zou opleveren ten opzichte van het planten van een nieuwe boom.

Daarnaast wordt de bomenrij aan de westzijde vervangen door een houtwal bestaande uit inheemse boom- en struikvormers. De herinrichting vergroot de ecologische en beleevingswaarde van de zone ten opzichte van de huidige inrichting.

Drie Tilia's aan Deel dienen plaats te maken voor opritten. De andere vier blijven behouden. Daarnaast wordt er één nieuwe Tilia aangeplant.

Negen bomen worden verplant. Dit betreft acht bomen die dichtbij of in het bouwvlak staan. Deze bomen worden herverdeeld over de achtertuinen van de verschillende kavels.

Binnen de verkaveling worden er achttien bomen toegevoegd worden. Dit betreft vier huisbomen op de kavels aan Deel, twee Salixen ter aanvulling van de bomenrij aan de oostkant van het perceel en twaalf bomen in de openbare ruimte.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bomen: soorten



bestaande bomen



Alnus cordata



Betula pendula



Castanea sativa



Fagus sylvatica



Juglans regia



Malus sylvestris



Mespilus germanica



Populus x canadensis



Prunus avium



Quercus robur



Salix alba

nieuwe bomen



huisboom: fruit kiezen uit:

- Malus domestica: 'Elstar' 'Goudreinette' 'James Grieve' 'Rode Boskoop'
- Prunus domestica: 'Dubbele Boerewitte' 'Opal Victoria'
- Pyrus communis: 'Beech Hill' 'Conference'



bomenrij boomvormers:

- Tilia cordata
- Carpinus betulus

onderbeplanting heesters aanplanten als bosplantsoen:

- Amelanchier lamarckii
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Crataegus laevigata
- Ilex aquifolium



bomen in wadi:

- Acer campestre
- Acer campestre 'Elsrijk'
- Amelanchier lamarckii



aanvulling langs deel:

- Tilia cordata



aanvulling langs poel:

- Salix alba knot

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Groennorm

De groennorm voor het project bedraagt 75m² per woning - 600m² in totaal. Dit groen dient tenminste een (semi-)openbaar karakter te krijgen.

Een groot deel van het projectgebied is al bij een eerdere ontwikkeling als groencompensatie aangemerkt. De delen die in het huidige bestemmingsplan als 'groen' worden aangemerkt, kunnen zodoende niet als compensatie ingezet worden voor dit project.

Er zal 425m² groencompensatie gerealiseerd worden rondom de centrale inrikker. Via deze route kan het achtergelegen park bereikt worden. De inrichting bestaat uit wadi's van gras en bomen. 210m² wordt langs de zuidrand van de verkaveling gerealiseerd op gronden die momenteel buiten de bestemming 'groen' vallen. Deze zones worden, zover dat nog niet het geval is, tot aan de erfgrens aangeplant met bosplantsoen aansluitend bij de bestaande inrichting van het park. In totaal wordt er dus 635m² groencompensatie gerealiseerd.

Daarnaast worden er 18 nieuwe bomen aangeplant in de vorm van huisbomen, bomen in de wadi's en ter aanvulling van de wilgenrij langs de poelen. Daarnaast wordt ook de bomenrij aan de westzijde vervangen door een nieuwe bomenrij van inheemse bomen met struikvormers in de onderbeplanting, welke een grotere ecologische waarde vertegenwoordigen dan de huidige inrichting. De bomenrij valt binnen het gebied van de eerdere groencompensatie en wordt hier dus niet meegerekend.

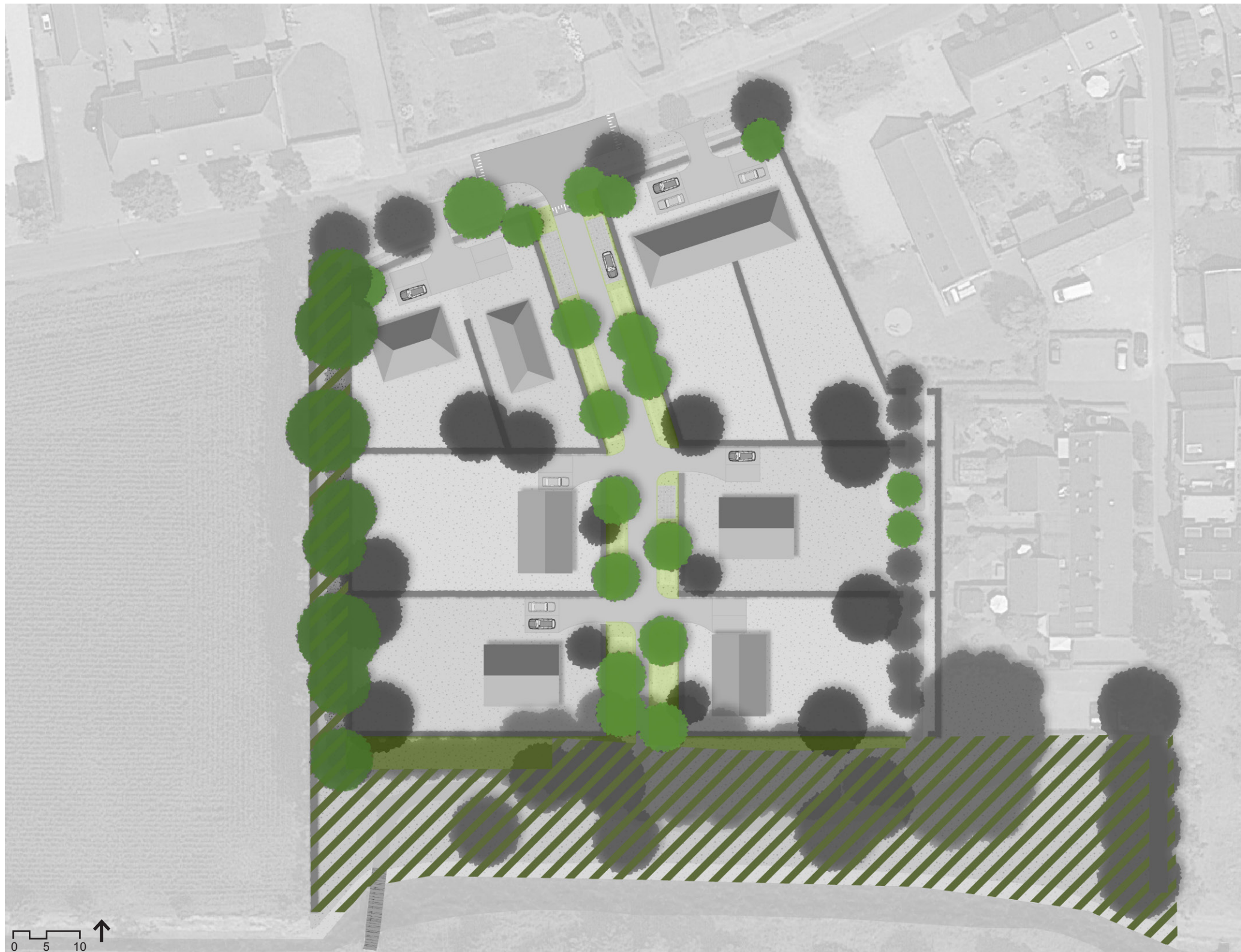
Met deze toevoegingen wordt er ruim voldaan aan de vereiste groennorm.

 groencompensatie
eerdere ontwikkeling

 groencompensatie 635m²

 nieuwe bomen 18 st

 herinrichting bomenrij



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Water

Op en rondom het perceel zijn drie bestaande sloten aanwezig.

De sloot aan de noordrand heeft een functie in het watersysteem van Gemert en dient zodoende behouden te blijven. Ter hoogte van de centrale inprikker en de opritten naar de woningen zullen duikers aangebracht worden onder de verharding.

De twee sloten aan de oostrand doen dienst als waterberging voor de vier oostelijk gelegen woningen aan de Beverdijk. De sloten en de vegetatie rondom dienen in stand gehouden te worden.

Langs de centrale inprikker worden wadi's aangelegd ten behoeve van de waterberging.



wadi



sloot / poel



sloot



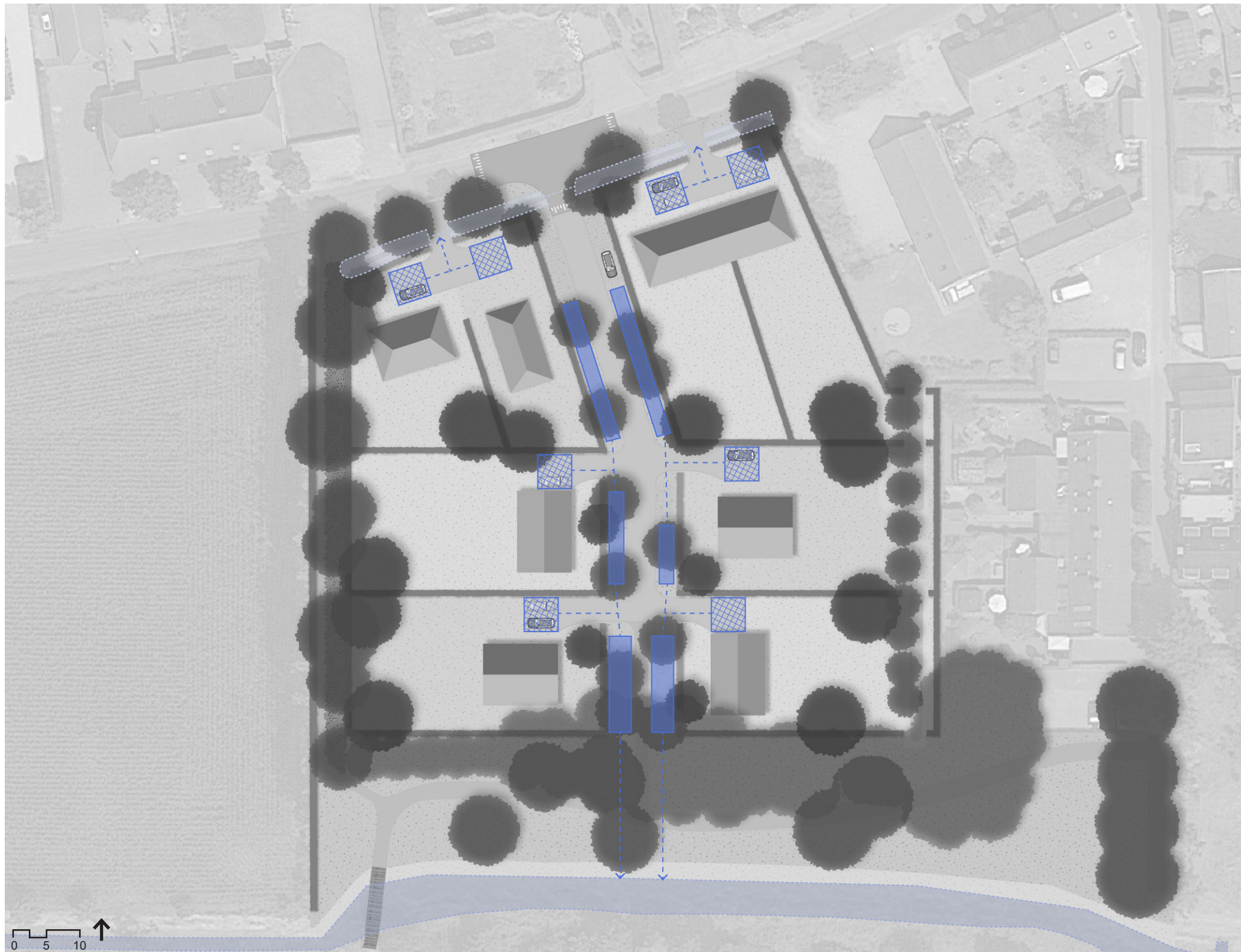
duiker



Molenbroekse loop

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Waterberging



In het ontwerp wordt in totaal (maximaal) 2563.5m² verharding toegevoegd. Dit betreft 883.5m² verharding in de vorm van paden, parkeerplaatsen en opritten en maximaal 1680m² verharding in de vorm van woningen en bijgebouwen.

Uitgaand van de waterbergingsnorm van 60 mm per m², dient er 154m³ waterberging te worden gerealiseerd.

92m³ waterberging wordt gerealiseerd door middel van kratten met een diepte van 0.5m onder 200m² parkeerplaatsen. Deze kratten bij de woningen langs Deel hebben een overstort op de noordelijke sloot. De kratten bij de woningen langs de inrikker hebben een overstort op de wadi's.

De wadi's bieden ruimte aan 96m³ waterberging. De twee zuidelijke wadi's zijn 3.25m breed en hebben een maximale diepte van 0.75m. De andere vier wadi's zijn 2.15m breed en hebben een maximale diepte van 0.5m. De wadi's hebben een overstort op de Molenbroekse loop.

In totaal wordt er 188m³ waterberging voorzien. Dit is een overschot van 34m³.



wadi
96m³



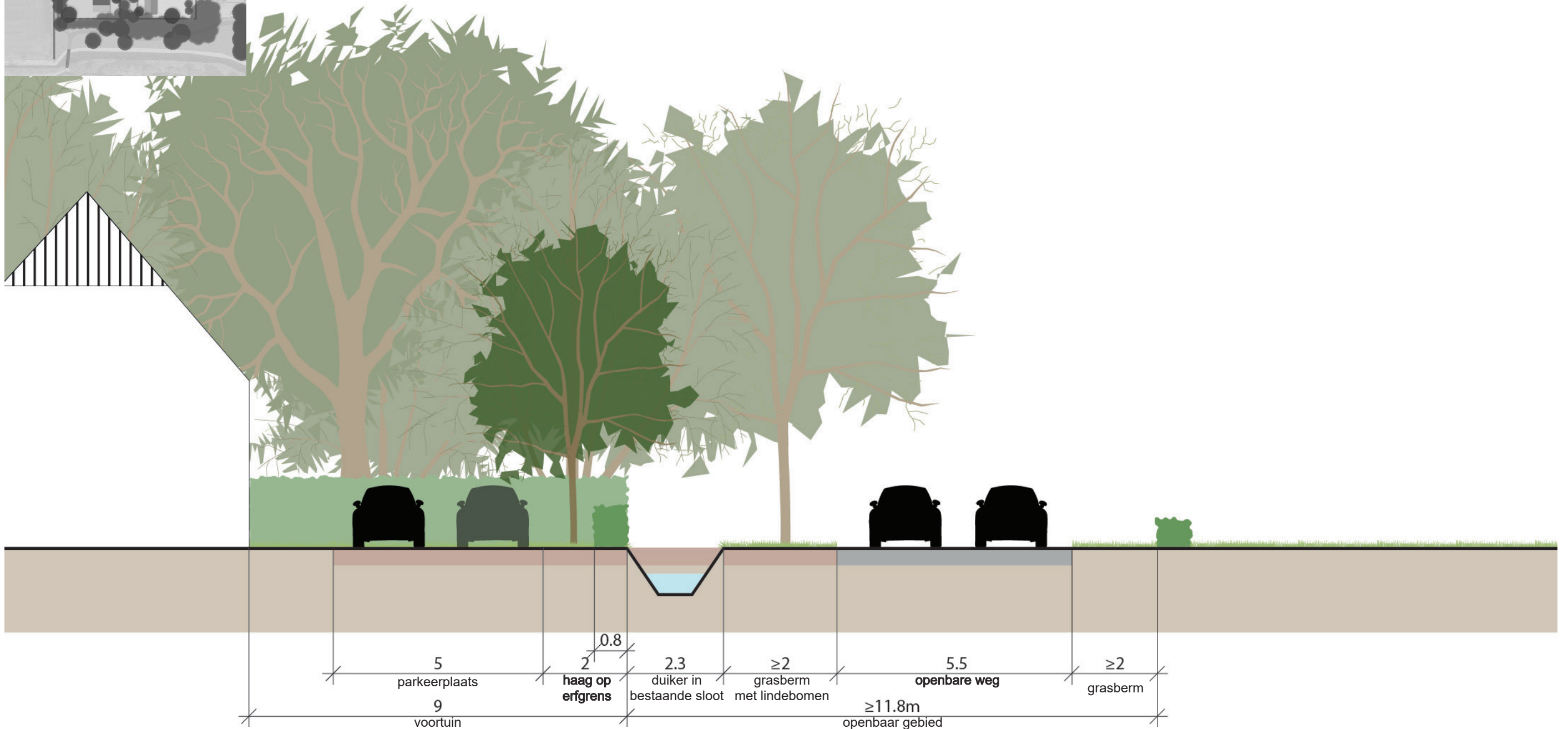
overstort op
Molenbroekse loop



bergingskratten
92m³



overstort op sloot



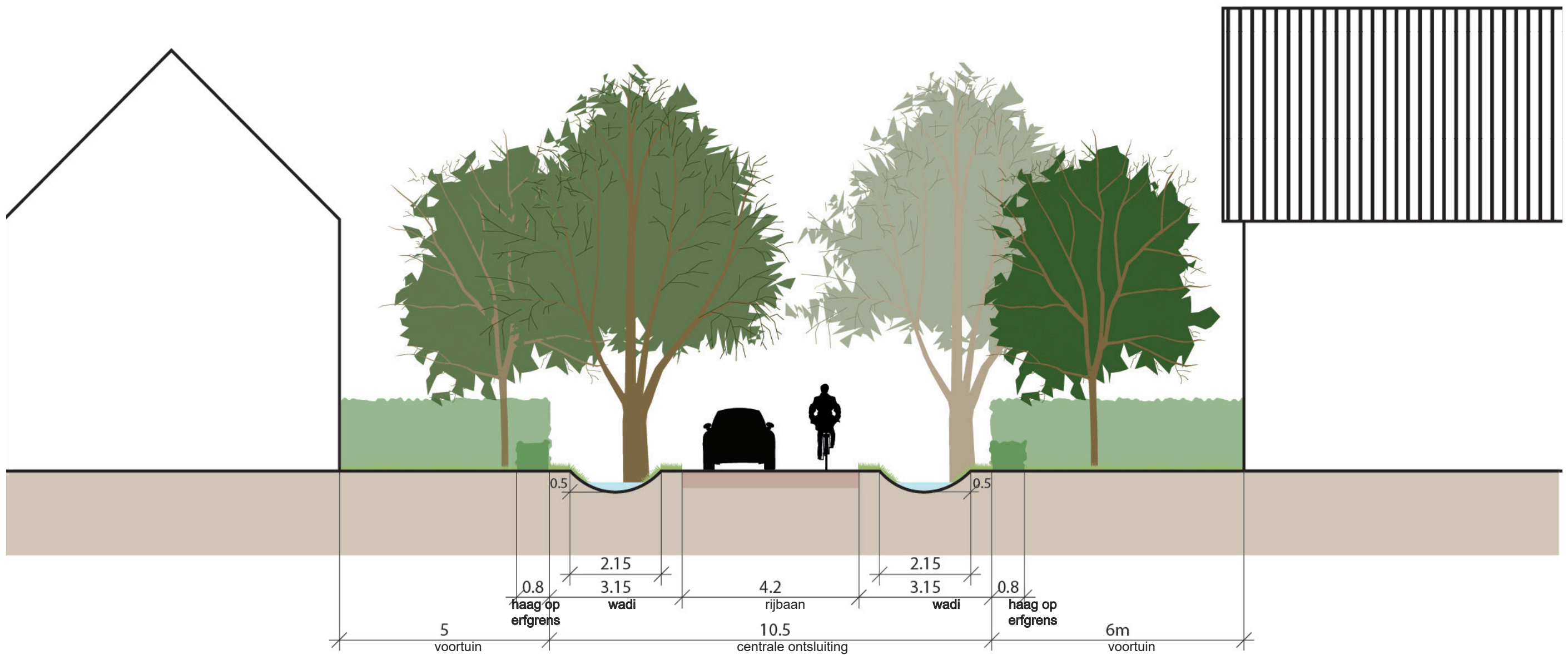
De boerderijwoningen worden direct ontsloten vanaf Deel. Er wordt geparkeerd in de ruime voortuin. De bestaande sloot en grasberm met lindebomen vormen de overgang tussen de kavels en de openbare weg. Ter plekke van de oprit wordt een duiker gerealiseerd in de sloot.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Profiel inprikker



De kavels achterop het perceel worden ontsloten via een doodlopende inprikker. De inprikker bestaat uit een smalle rijbaan tussen brede grasbermen met wadi's en bomen. De inrichting geeft het profiel een parkachtige uitstraling. De groenstrook rondom de rijbaan maakt deel uit van de groencompensatie voor het plan.

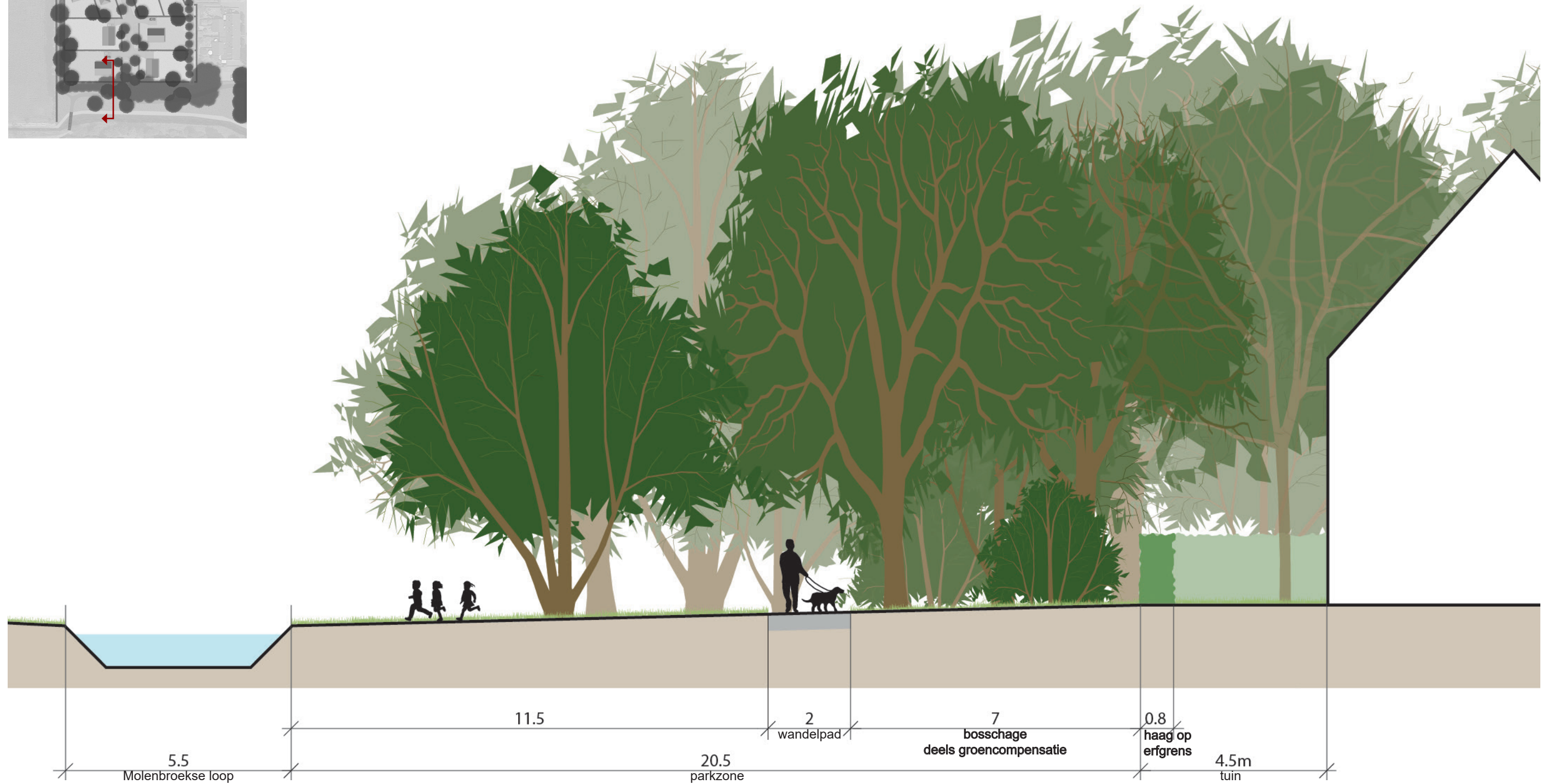


STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Profiel park

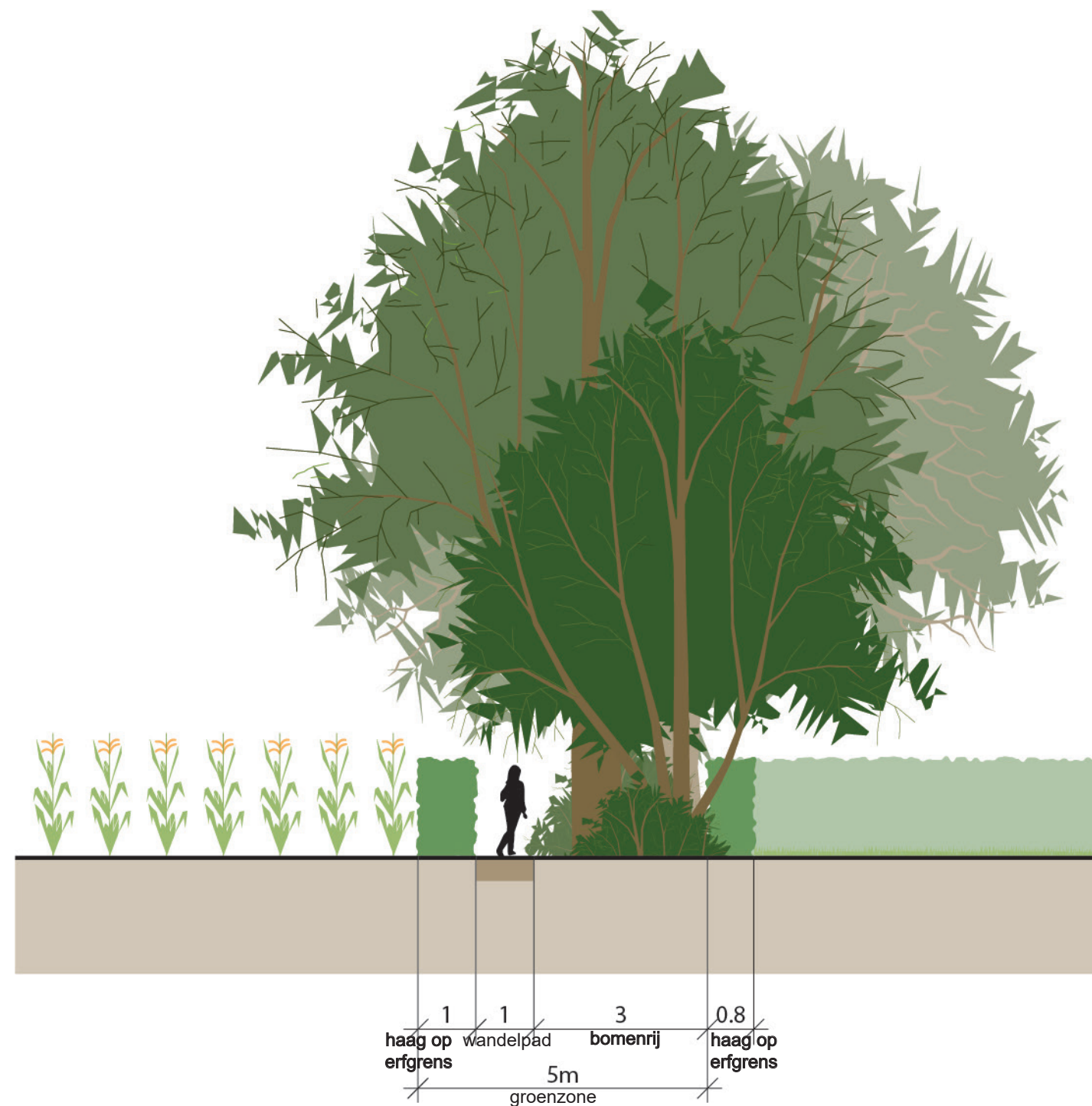


Het profiel toont de aansluiting van de nieuwe woningen op het park. De bestaande boomstructuur wordt in stand gehouden en vormt zo een buffer tussen het publiek toegankelijke park en de woningen.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Profiel bomenrij



De bomenrij in de groenzone met onverhard wandelpad aan de westzijde van het terrein wordt heringericht met een nieuwe bomenrij, bestaande uit inheemse soorten. In de onderbeplanting wordt inheems bosplantsoen aangeplant. De bestaande meidoornhagen blijven behouden.

B E E L D K W A L I T E I T

BEELDKWALITEIT

Woningtypes

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een woningbouwprogramma van 8 woningen met kavels van 470-850m2. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de vier woningen direct gelegen aan Deel en de vier woningen die achterop het perceel gelegen zijn. Met de woningen aan Deel wordt het bebouwingslint voortgezet, deze woningen zoeken aansluiting bij de bestaande bebouwing. Twee woningen worden gebouwd binnen de typologie 'langgevelboerderij', dit betreft een twee-onder-een-kap-woning. Een woning krijgt vorm als 'boerderijwoning', en één woning wordt vormgegeven als 'schuurwoning'. De andere vier woningen kunnen los van het lint een eigen identiteit krijgen binnen de typologie 'landelijke woning', maar dienen in overeenstemming met de woningen aan Deel te worden ontworpen.



footprint:		
	langgevelboerderij	150-230m2
	boerderijwoning	80-120m2
	schuurwoning	80-120m2
	landelijke woning	100-150m2

BEELDKWALITEIT

Karakteristiek

Langgevelboerderij



Boerderijwoning



Schuurwoning



Boerderij- en schuurwoningen

De woningen direct aan Deel vormen een voortzetting van het bebouwingslint. Zij gaan daarmee onderdeel uitmaken van de bestaande bebouwing van historische boerderijen (<1950), boerderijen uit de 2e helft van de 20e eeuw en inmiddels ook nieuwbouw woonboerderijen. De woningen vormen een nieuwe hedendaagse toevoeging, gekarakteriseerd als moderne (langgevel)boerderij- en schuurwoningen. Qua uitstraling wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing, waardoor de nieuwe woningen een herkenbaar onderdeel vormen van het lint.

De boerderij- en schuurwoningen hebben een onderlinge hiërarchie. De boerderijwoningen hebben een lange gevel aan Deel en refereren daarmee aan de bestaande langgevelboerderijen. De schuurwoning staat haaks op de boerderijwoningen en refereert aan de schuren en loodsen van de bestaande bebouwing langs Deel. De boerderijwoningen vormen zodanig de 'hoofdbebouwing', terwijl de schuurwoning een ondergeschikte positie inneemt.

Daarnaast heeft de nieuwe bebouwing een ondergeschikte positie in de hiërarchie ten opzichte van de bestaande woningen op Deel 97-99, omdat het terrein een voormalig tuinperceel van deze woningen betreft. Deze hiërarchie dient zichtbaar gemaakt te worden in de architectuur.

De vormgeving van de woningen is eigentijds en niet historiserend en past in het landelijke karakter van de plek.



BEELDKWALITEIT

Karakteristiek

Landelijke woning



Landelijke woning

De landelijke woningen staan los van het bebouwinglint en krijgen daarmee de mogelijkheid om een eigen identiteit te ontwikkelen.

De vier woningen vormen een enclave. Het is belangrijk dat de woningen binnen deze enclave een geheel vormen. De woningen gaan onderling een relatie met elkaar aan waar uitdrukking aan wordt gegeven in de architectuur. Er wordt zodanig van de architectuur van de afzonderlijke woningen een sterke onderlinge samenhang verwacht. Materiaal, volume, positionering en handschrift zijn op elkaar afgestemd.

De woningen staan op een ruime kavel. Het is belangrijk dat de woningen een relatie aangaan met de tuin. Hier wordt uitdrukking aan gegeven in de architectuur.

De landelijke woning heeft verwantschap met boerderij- en schuurwoningen, maar is tegelijkertijd ook anders doordat het minder langerekte volumes zijn, ze een hogere goothoogte hebben, kapverdraaiingen kunnen hebben en verticale elementen onderdeel van de gevel kunnen uitmaken.

BEELDKWALITEIT

Bouwvlak hoofdvolumes

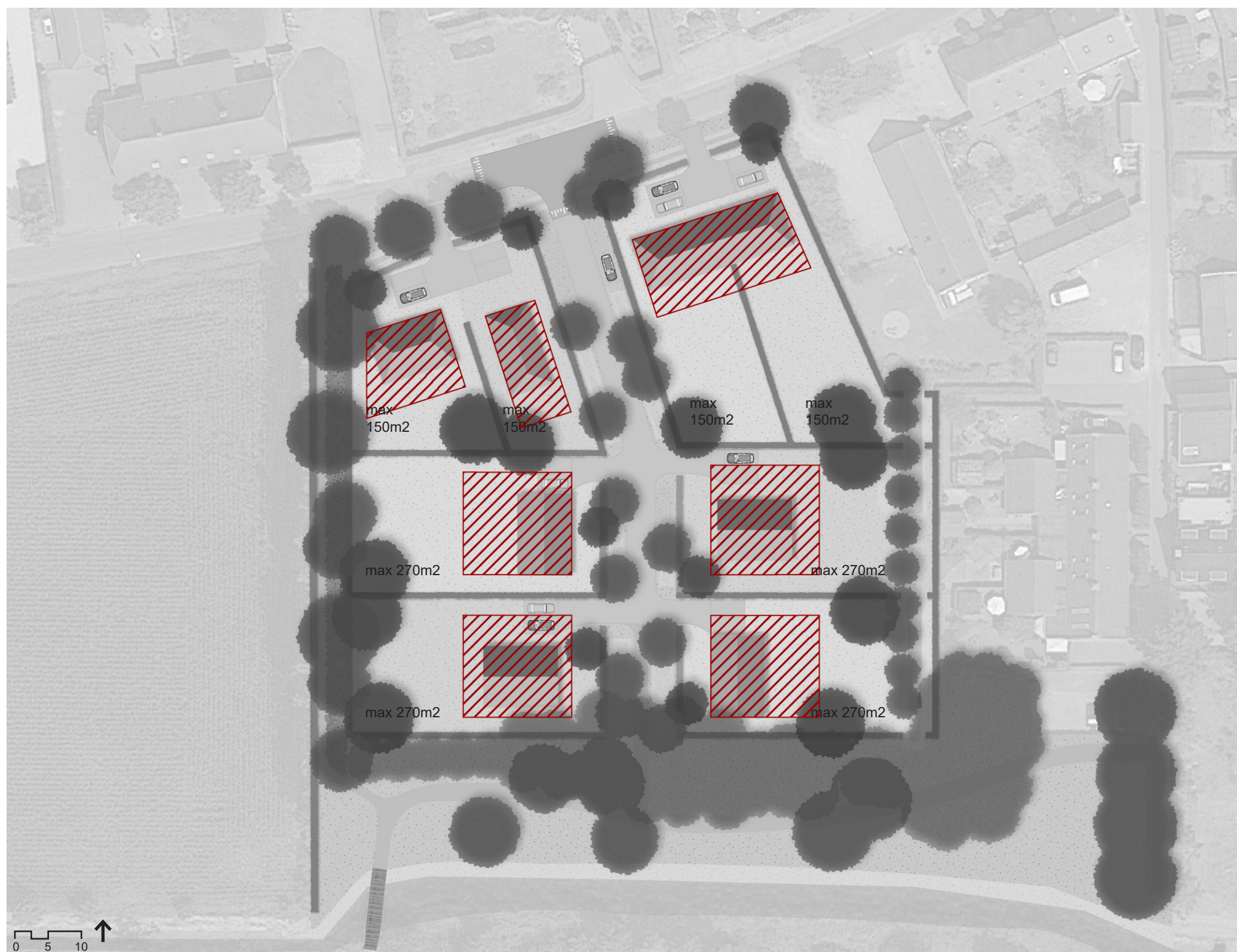
Bij de vormgeving van de bouwvlakken is er aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregels voor vrijstaande woningen. De hoofdvolumes dienen aldus minstens 3m uit de kavelgrens gebouwd te zijn.

Het resulterende bouwvlak mag bij de landelijke woningen voor bebouwd worden tot een maximum van 270m². Dit betreft zowel de hoofd- als bijgebouwen. De rooilijn van de hoofdvolumes staat op maximaal 7m uit de kavelgrens aan de inrikker.

Op de kavels aan Deel mag een maximale footprint van 150m² bebouwd worden. Dit betreft zowel de hoofd- als bijgebouwen.

De bebouwing aan Deel dient op voldoende afstand van de weg te worden geplaatst, zodat aankomend verkeer vanuit de westelijke richting eerst de kopse gevel van Deel 97-99 ziet en daarna pas de nieuwe bebouwing. De rooilijn van de langgevelboerderij en de boerderijwoning ligt aldus op 9m uit de noordelijke kavelgrens. De noordelijke gevel van de langgevelboerderij is minimaal 20m breed. De noordelijke gevel van de boerderijwoning is minimaal 10m breed.

De rooilijn van de schuurwoning ligt minimaal 3m achter de rooilijn van de boerderijwoning. Voor de schuurwoning geldt dat de lengte altijd groter is dan de breedte. De woning heeft een maximale breedte van 7.5m.



BEELDKWALITEIT

Hoofdvolume

Langgevelboerderij



Boerderijwoning



Schuurwoning



Langgevelboerderij +Boerderijwoning
De woningen worden vormgegeven als heldere compacte volumes met een duidelijke hoofdcontour. Samengestelde volumes zijn niet toegestaan.

Transformaties van het volume zijn toegestaan aan de tuinzijde van de woning. Transformaties zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een hap uit het volume of terug liggend gevelvlak. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Aansluitend bij de bestaande boerderijen bestaan de woningen uit één laag plus kap. Overeenkomstig met de omliggende boerderijen bedraagt de maximale goothoogte 4m. De nokhoogte is 8.5m. De dakhelling is 40 tot 50 graden. De woningen hebben een zadeldak. Wolfseinden zijn toegestaan waarmee verwezen wordt naar en aangesloten wordt bij de boerderijwoningen aan het lint.

Schuurwoning
De woningen worden vormgegeven als heldere compacte volumes met een duidelijke hoofdcontour. Samengestelde volumes zijn niet toegestaan. Een langgerekt enkelvoudig volume is denkbaar.

Transformaties van het volume zijn toegestaan. Transformaties zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een uitbouw door verlenging van de kap. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

De woningen bestaan uit één laag plus kap. De maximale goothoogte is 3.5m. De maximale nokhoogte is 7.5m. De dakhelling is 45 graden. De woningen hebben een zadeldak, wolfseinden zijn niet toegestaan.



BEELDKWALITEIT

Hoofdvolume

Landelijke woning



Landelijke woning
De woningen worden vormgegeven als heldere compacte volumes met een duidelijke hoofdcontour. Transformaties van het volume en kapverdraaiingen zijn toegestaan. Transformaties zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

De woningen bestaan uit twee lagen plus kap. De maximale goothoogte bedraagt 4.5m. De maximale nokhoogte is 11m. De dakhelling is 40 tot 50 graden. De woningen hebben een zadeldak, wolfseinden zijn niet toegestaan.



BEELDKWALITEIT

Oriëntatie

De woningen aan Deel hebben hun entree aan de wegzijde van de woning. Bij de schuurwoning is de entree aan de westgevel gelegen.

De (langgevel)boerderijwoningen oriënteren zich zowel op de weg als op de kavel. De schuurwoning is op de kavel gericht.

De landelijke woningen hebben een entree aan de noordkant van de woning of aan de zijde die aan de inprikker grenst, dichtbij de oprit. De woningen hebben een gezicht aan de inprikker en oriënteren zich op hun tuin.



entree



gezicht aan de straat



gerichtheid op tuin

BEELDKWALITEIT

Oriëntatie

Langevelboerderij + Boerderijwoning



Schuurwoning



Landelijke woning



Langgevelboerderij + Boerderijwoning

De bebouwing heeft, net als de bestaande lintbebouwing langs Deel, een gezicht aan de straat. Er zijn voldoende raamopeningen voorzien en de voordeur is aan de straatzijde gelegen.

Daarnaast zijn de woningen gericht op de tuin. Deze gerichtheid op de tuin komt architectonisch tot uiting door bijvoorbeeld een raam als groot kijkvenster, een glazen gevel of een uitsparing in het volume. Ook in de buitenruimte kan dit tot uiting komen, bijvoorbeeld in een vlinderof veranda.

De straatgevel heeft gevelopeningen in het gevelvlak (meer gevel dan glas), terwijl de tuingevel veel transparanter kan worden vormgegeven (meer glas dan gevel).

Schuurwoning

De bebouwing is gericht op de kavel en de tuin. Deze gerichtheid op de tuin komt architectonisch tot uiting door bijvoorbeeld een raam als groot kijkvenster, een glazen gevel of een uitsparing in het volume. Daarnaast kan ook de zijgevel zich openen naar de tuin. Ook in de buitenruimte kan de relatie tot uiting komen, bijvoorbeeld in een vlinder, veranda of voortzetting van de kap als zonwering of overkapping.

Net als bij een traditionele schuur is de bebouwing richting de straat gesloten. De straatgevel heeft gevelopeningen in het gevelvlak (meer gevel dan glas), terwijl de tuingevel veel transparanter kan worden vormgegeven (meer glas dan gevel).

Landelijke woning

De vier woningen zijn op de tuin georiënteerd. De gerichtheid op de tuin komt architectonisch tot uiting door een transparante vormgeving van de achtergevel (meer glas dan gevel), maar er kan ook gedacht worden aan een raam als groot kijkvenster, een uitsparing in het volume of een veranda of voortzetting van de kap als zonwering of overkapping.

De voorgevel van de woningen heeft een vriendelijke uitstraling. De woningen keren zich dus niet van de inrikker af, maar dragen in de architectuur bij aan het creëren van een prettige woonstraat.



BEELDKWALITEIT

Materialisatie, textuur en detail

Dak



Rieten dak met wolfseind

Gevel



Genuanceerde baksteen: gedekt rood

Detaillering



Daklichten zijn indaks gelegd



Materiaalcombinatie: riet en pannen



Genuanceerde baksteen: zandgrijs



Zonnepanelen zijn indaks gelegd

Langgevelboerderij + Boerderijwoning

De woningen zoeken aansluiting bij de lintbebouwing qua materiaal, textuur en detail. De woningen hebben gedekte kleuren en een sobere detaillering. Felle en verzadigde kleuren, evenals pikzwart zijn niet toegestaan. Het gevelmateriaal is genuanceerde baksteen in een bescheiden kleur: gedekt rood, zandbruin of zandgrijs. Een gecementeerde gevel of stucwerk is niet toegestaan.

Het dak bestaat uit pannen of riet. Dakpannen zijn bruin, grijs of antraciet. Geglazuurde pannen en felrode pannen zijn niet toegestaan. Een combinatie van pannen en riet is ook toegestaan. Dakranden zijn bescheiden vormgegeven en hebben een overstek. Wolfseinden zijn toegestaan ter aansluiting bij de bestaande lintbebouwing, maar niet verplicht. Daklichten en schoorstenen zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume en een bescheiden vormgeving hebben. Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak. Dakkapellen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen of een andere wijze van duurzame energieopwekking is verplicht. Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, worden deze indaks gelegd.

Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van de volumetrie. Kozijnen hebben een lichte neutrale kleur. Wit is niet toegestaan. Houten luiken in een donkere tint bij de ramen van de leefgedeeltes zijn aan te bevelen ter aansluiting bij de bestaande bebouwing. Hier wordt op een hedendaagse manier aan gerefereerd.

De vrijstaande boerderijwoning moet in samenspraak met de bijbehorende schuurwoning ontworpen worden, zodat een duidelijke verwantschap ontstaat. Het koppel boerderij- en schuurwoning kan in eenzelfde handschrift ontworpen worden als de langgevelboerderij, maar zij mogen ook onderling verschillen.



Bescheiden vormgegeven dakrand met overstek



Genuanceerde baksteen: zandbruin

BEELDKWALITEIT

Materialisatie, textuur en detail

Dak



Gevel



Detaillering



Schuurwoning

De woning zoekt aansluiting bij de (langgevel) boerderijwoningen in materiaal, textuur en detail. De woning heeft gedekte kleuren en een sobere detaillering. Felle en verzadigde kleuren, evenals pikzwart zijn niet toegestaan. Het hoofdmateriaal voor de gevel is genuanceerde baksteen in een bescheiden kleur: gedekt rood, zandbruin of zandgrijs. Hout kan toegevoegd worden als ondergeschikt materiaal. Wanneer er voor hout wordt gekozen, betreft het een vergrijzend materiaal. Een gecementeerde gevel of stucwerk is niet toegestaan.

Het dak bestaat uit pannen. Dakpannen zijn bruin, grijs of antraciet. Geglazuurde pannen en felrode pannen zijn niet toegestaan. Dakranden zijn bescheiden vormgegeven en hebben een overstek. Daklichten zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume. Dakkapellen en schoorstenen zijn niet toegestaan. Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak. Zonnepanelen of een andere wijze van duurzame energieopwekking is verplicht. Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, worden deze indaks gelegd.

Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van de volumetrie. Luiken zijn niet toegestaan. Er wordt geen accentkleur gebruikt.

De schuurwoning moet in samenspraak met de bijbehorende boerderijwoning ontworpen worden, zodat een duidelijke verwantschap ontstaat. Het koppel boerderij- en schuurwoning kan in eenzelfde handschrift ontworpen worden als de langgevelboerderij, maar zij mogen ook onderling verschillen.

BEELDKWALITEIT

Materialisatie, textuur en detail

Dak



Gevel



Detaillering

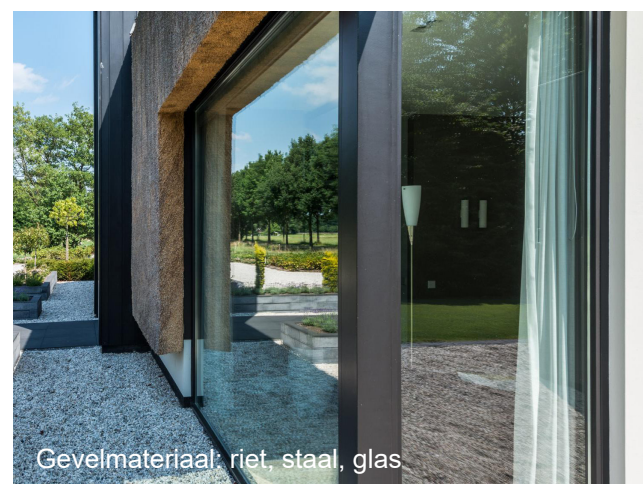


Landelijke woning

De woningen krijgen een eigen identiteit ten opzichte van de woningen aan Deel. Materiaal en textuur wordt op een hedendaagse wijze toegepast, detaillering heeft een moderne vormgeving. De woningen hebben gedekte kleuren en een sobere detaillering. Felle en verzadigde kleuren, evenals pikzwart en glimmende materialen zijn niet toegestaan. Gevels bestaan uit pleisterwerk, staal, glas en verwant materiaal. Bakstenen en hout zijn niet toegestaan.

Het dak bestaat uit riet, leien of een felssysteem in aardse kleuren. Het dakmateriaal kan over de gevel doorlopen. Indien hiervoor gekozen wordt, wordt de dakrand niet geaccentueerd. Indien er voor afwijkende materialen op de gevel en het dakvlak gekozen wordt, kan het dak met een overstek ontworpen worden. Daklichten, dakkapellen en schoorstenen zijn toegestaan mits zij eenduidig deel uitmaken van het volume. Dakkapellen en schoorstenen lopen door vanaf de gevel. Dakkapellen en schoorstenen die niet gelijk lopen aan de gevel zijn niet toegestaan. Daklichten zijn uitgesneden uit het dak en liggen dus niet op het dak. Zonnepanelen of een andere wijze van duurzame energieopwekking is verplicht. Indien gekozen wordt voor zonnepanelen, worden deze indaks gelegd.

Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van de volumetrie. Er wordt geen accentkleur toegepast.



BEELDKWALITEIT

Bouwvlak bijgebouwen

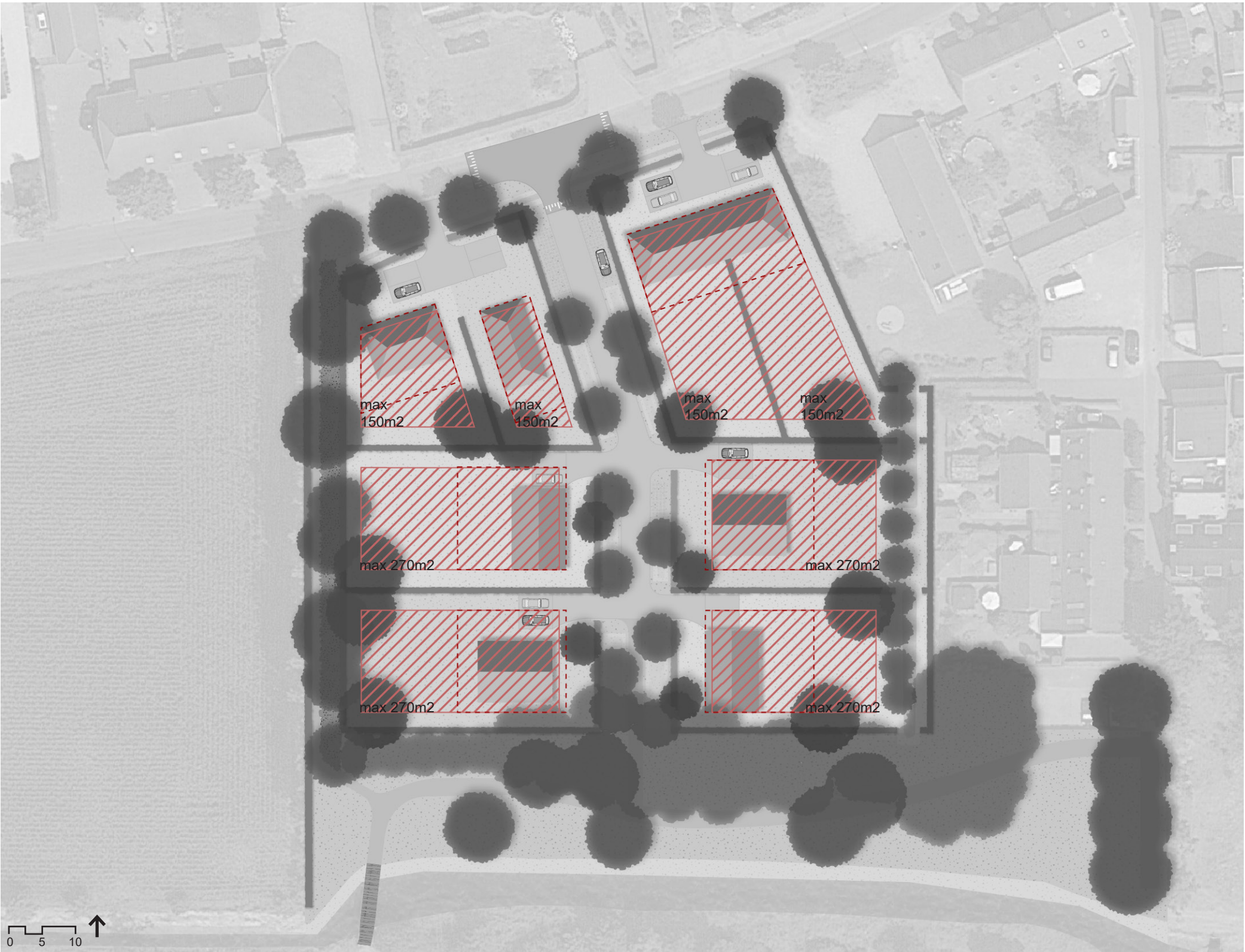
Bij de vormgeving van de bouwvlakken is er aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregels voor vrijstaande woningen. De bijgebouwen dienen aldus minstens 3m uit de zij- en achterkavelgrenzen gebouwd te zijn en minstens 1m achter de voorgevel van het hoofdvolume.

Bij de twee zuidoostelijke kavels geldt aanvullend dat er niet binnen 8m van de oostelijke kavelgrens gebouwd mag worden in verband met de instandhoudingsplicht van de poelen.

Het resulterende bouwvlak mag bij de landelijke woningen bebouwd worden tot een maximum van 270m2. Voor de kavels aan Deel geldt een maximum footprint van 150m2. Beide oppervlaktes betreffen zowel hoofd- als bijgebouwen.

De boerderijwoningen refereren naar langgevelboerderijen, waarbij woonhuis en bijgebouwen in één volume zijn opgenomen. Een bijgebouw wordt bij voorkeur dus aangebouwd.

Wanneer er bij de schuurwoning een bijgebouw wordt aangebouwd aan de lange zijde, dient een aanbouw over de gehele lengte plaats te hebben.



BEELDKWALITEIT

Bijgebouwen

Langgevelboerderij + Boerderijwoning



Schuurwoning



Landelijke woning



Bijgebouwen bevinden zich in de aangeduide zone. Bij de (langgevel)boerderij- en schuurwoningen is de oprit gesitueerd aan Deel, een garage of carport wordt als integraal onderdeel van het hoofdvolume vormgegeven.

Bij de landelijke woningen ligt de oprit aan de inpriker. De garage ligt in het verlengde van de oprit, maar kan ook als carport als integraal onderdeel van de hoofdbebouwing vormgegeven worden.

De bijgebouwen worden in dezelfde stijl (kleur, materiaal, helder volume) ontworpen als het hoofdvolume. De bijgebouwen zijn voorzien van een zadeldak of een asymmetrische kap als bij een kapschuur. Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdgebouwen.

De detaillering is sober. Dat betekent eenvoudige dakranden en geen accentuering van kozijnen en kozijnkleuren.

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: verharding en bruggen



- paden, opritten, parkeerplaatsen klinkerbestrating
- verkeersplateau
- bezoekersparkeren grasbetonsteen
- bestaand wandelpad onverhard
- bestaand wandelpad halfverhard
- bestaande brug hout

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: verharding en bruggen



Opritten en rijbaan in klinkerverharding



Bezoekersparkeerplaatsen in grasbetonsteen



Opritten en private parkeerplaatsen mogen ook in halfverharding uitgevoerd worden



Bestaande paden park in stand houden



Wandelpad westrand blijft onverhard

De nieuw aan te brengen verharding voor de rijbaan en de opritten bestaat uit klinkerverharding met gedekt bruine kleur. De private parkeerplaatsen kunnen in dezelfde klinkerverharding uitgevoerd worden, maar het is ook toegestaan om hiervan af te wijken en deze uit te voeren in halfverharding.

De bestaande paden in het park worden in stand gehouden in de huidige uitvoering. Ook bij herinrichting blijft het wandelpad aan de westrand een onverhard pad.

De bezoekersparkeerplaatsen langs de inprikker worden uitgevoerd in grasbetonstenen, hierdoor zullen zij visueel aansluiting vinden bij de naastgelegen grasbermen.

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: openbare ruimte



BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: openbare ruimte



Behoud bestaande omkadering zuidzijde: park met bloemrijk gras en bosschages langs de Molenbroekse loop



Behoud bestaande omkadering oostzijde: beukenhaag met gaashekwerk



Westzijde terrein herinrichten met nieuwe inheemse bomenrij



Brede grasbermen langs de inprikker



Grasberm met wadi



Boom in wadi, bijvoorbeeld Amelanchier lamarckii - krentenboompje



Boom in wadi, bijvoorbeeld Acer campestre - veldesdoorn

De bestaande omkadering van het perceel blijft grotendeels behouden. Dit betreft het park met boom- en struikzone rondom de Molenbroekse Loop aan de zuidzijde, de sloot aan de noordzijde en de beukenhaag met gaashekwerk aan de oostzijde.

Het wandelpad tussen meidoornhagen met grofmazig schapengaas aan de westzijde blijft eveneens behouden. Echter wordt de bomenrij heringericht met inheemse bomen en struikvormers in de onderbeplanting. Door deze ingreep wordt de ecologische waarde van de zone vergroot.

Langs de inprikker worden brede grasbermen met bomen en wadi's gecreëerd. Deze groenzone maakt deel uit van de groencompensatie (p.19) voor de ontwikkeling. In de wadi's worden bomen aangeplant. De nieuw te planten bomen maken eveneens deel uit van de groencompensatie.

Het overige gedeelte van de groencompensatie wordt voorzien ten zuiden van de verkaveling. Deze gebieden worden tot aan de erfgrens ingericht met bosplantsoen van inheems plantmateriaal in aanvulling op de bestaande bosschages.

BEELDKWALITEIT

Terreininchting: Erf



-  beukenhaag 1m hoog
-  beukenhaag 1.7m hoog
-  huisboom
vrucht- of nootdragend
-  parkeerplaatsen - 2 per kavel
-  sloot / poel

BEELDKWALITEIT

Terreininrichting: Erf



Instandhoudingsplicht bestaande sloot in verband met waterberging woningen Beverdijk



Hoge beukenhaag op zij- en achtergrenzen



Lage beukenhaag op de voorzijde van de kavel



Formele gietijzeren poort



Informele houten poort



Huisboom: Malus - appel



Huisboom: Prunus - kers

De bestaande sloot met natuurlijke inrichting en knotwilgen aan de oostzijde fungeert als waterberging voor de woningen aan de Beverdijk en dient dusdanig in stand te worden gehouden.

De kavels worden rondom voorzien van een beukenhaag. Aan de zij- en achtergrenzen betreft dit een hoge haag (1.7m), aan de voorzides van de kavels een lage haag (1m). De zij- en achtergrenzen mogen geformaliseerd worden met een grofmazig schapengaas in het midden van de haag.

Ter plekke van de oprit mag een poort worden voorzien. Deze poort kan zowel uit gietijzeren sierhekwerk als hout bestaan. Waarbij de (langgevel)boerderij- en schuurwoningen eerder een houten poort zullen hebben en de landelijke woningen een gietijzeren poort. De poorten dienen in overeenstemming met elkaar te worden vormgegeven.

Elke kavel heeft in ieder geval twee huisbomen. Waarvan een kleinere in de voortuin en een grote in de achtertuin. De huisbomen zijn grotendeels verplante bomen uit het bestaande bomenbestand. Vier huisbomen worden toegevoegd bij de (langgevel) boerderij- en schuurwoningen. Hierbij kan er gekozen worden voor een Malus, Prunus of Pyrus.

**Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
Deel, Gemert
September 2022**

opdrachtgever:
Keizersberg Vastgoed

ontwerp:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 15
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl