



DEN KKA MER

ARCHITECTUUR & ONDERZOEK

Ontwikkeling Deel

15 september 2022

Project:

Ontwikkeling Deel

Projectnummer: 2101

Opdrachtgever:

Fam. Vissers

Project adres:

Deel, Gemert

Kadastraal:

Sectie: 0

Nummer: 3155, 3156

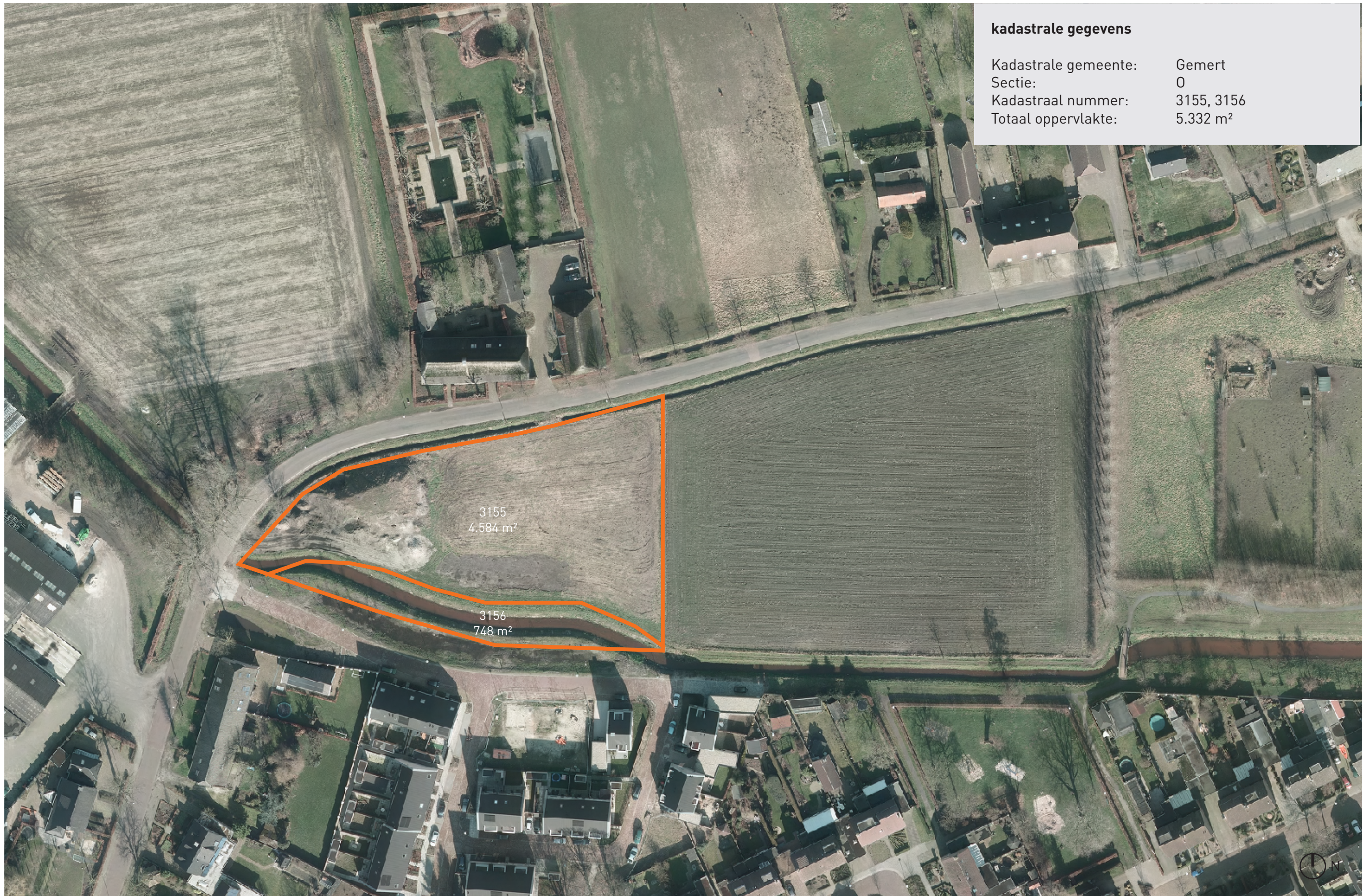
Omgeving

Schaal 1:4500

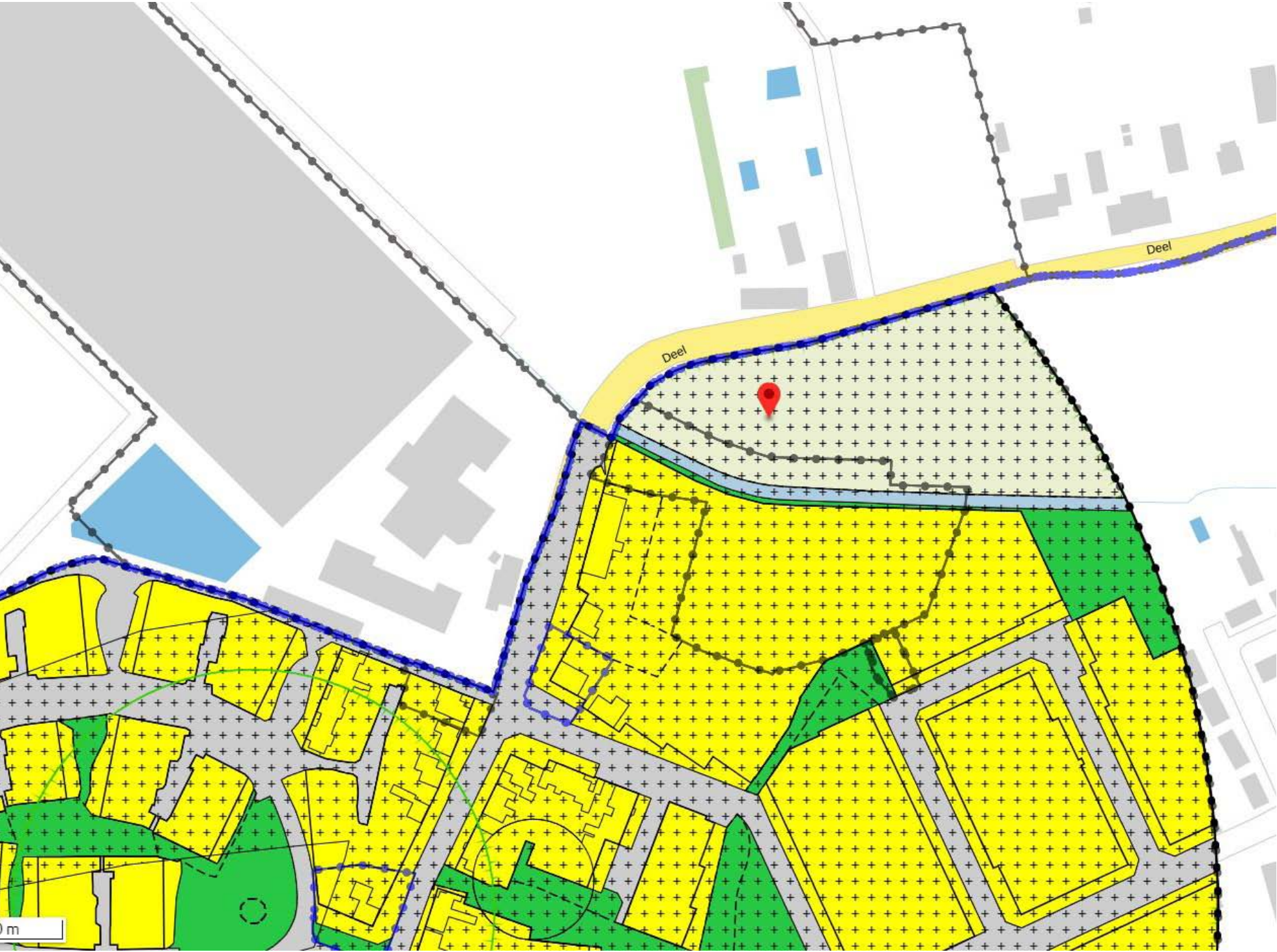


Terrein

Schaal ±1:1500



Bestemmingsplan



Bestemmingsplan:

Enkelbestemming:	Agrarisch
Dubbelbestemming:	Waarde - Archeologie 5
Functieaanduiding:	Specifieke vorm van agrarisch - oude akker
Gebiedsaanduiding:	Vrijwaringszone - Bijenkorf - molenbiotoop

Parkeernorm: 2,3 pp per woning (koop, vrijstaand)

Kavel 3155 / 3156 valt **binnen** woongebied

Ontwikkeling gebied

historische groei



Topografische kaart, ca. 1850



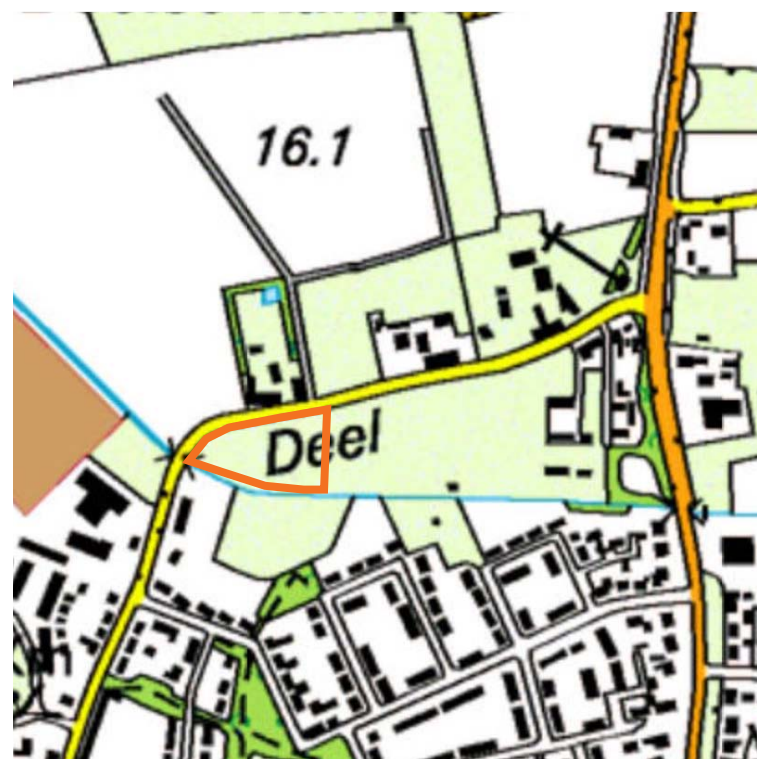
Topografische kaart, ca. 1900



Topografische kaart, ca. 1970



Topografische kaart, ca. 1980



Topografische kaart, ca. 2000



Topografische kaart, ca. 2019



Het kavel is enerzijds gelegen langs de Molenbroeksloop, anderzijds langs een historische bebouwingslint. Diverse woonboerderijen aan dit lint zien we vandaag de dag nog steeds terug (dichtsbijzind Deel nummer 80, 87, 88)

Gemert is door de jaren heen op diverse plekken uitgebreid met nieuwe woonwijken, zo ook in 2010 ten zuiden van kavel 3155. De akkers zijn ingevuld met veelal twee-onder-een-kapwoningen.

Kernwaarden historisch

Bebouwingslint
Kavel 3155 grenst met noord-westzijde
aan historisch bebouwingslint



Beeldbepalende panden
Onderdeel van historische
bebouwinglint, noorzijde kavel 3155:
Deel 80 gemeentelijk monument
Deel 87
Deel 88

Waterloop
Kavel 3155 grenst met zuidzijde aan
Molenbroekseloop



Bomenrij
Een bomenrij langs het bebouwingslint:
Deel. De bomenrij is deels verdwenen.

Bebouwing



Deel 87



Deel 80 - hoofdbouw



Deel 80 - bijgebouw



Deel 82



Deel 84



Deel 88

De oude langgevelboerderijen, zowel parrallel als licht verdraaid, langs de Deel vertonen gelijkwaardige kenmerken. Het zijn eenduidige volumes. Bestaande uit een rood-bruine bakstenen gevel. De daken met wolfseinden zijn afgedekt met pannen of gedeeltelijk met riet.

De entree bevindt zich voornamelijk in de lange gevel. Het woongedeelte is leesbaar in de gevel door de grotere ramen, deze zijn veelal voorzien van luiken. De oprit is verbonden met een erf, waardoor naast of achter de woning geparkeerd wordt. De bijgebouwen staan haaks op de boerderijen.

De nieuwe bebouwing aan de Deel refereert naar deze kenmerkende langgevelboerderijen.

Kernwaarden groen

schaal 1:1000



1 Waardevolle bomen
populieren langs de Deel



2 Waardevolle bomen
wilgen langs de Deel



3 Molenbroekseloop



4 Sloot



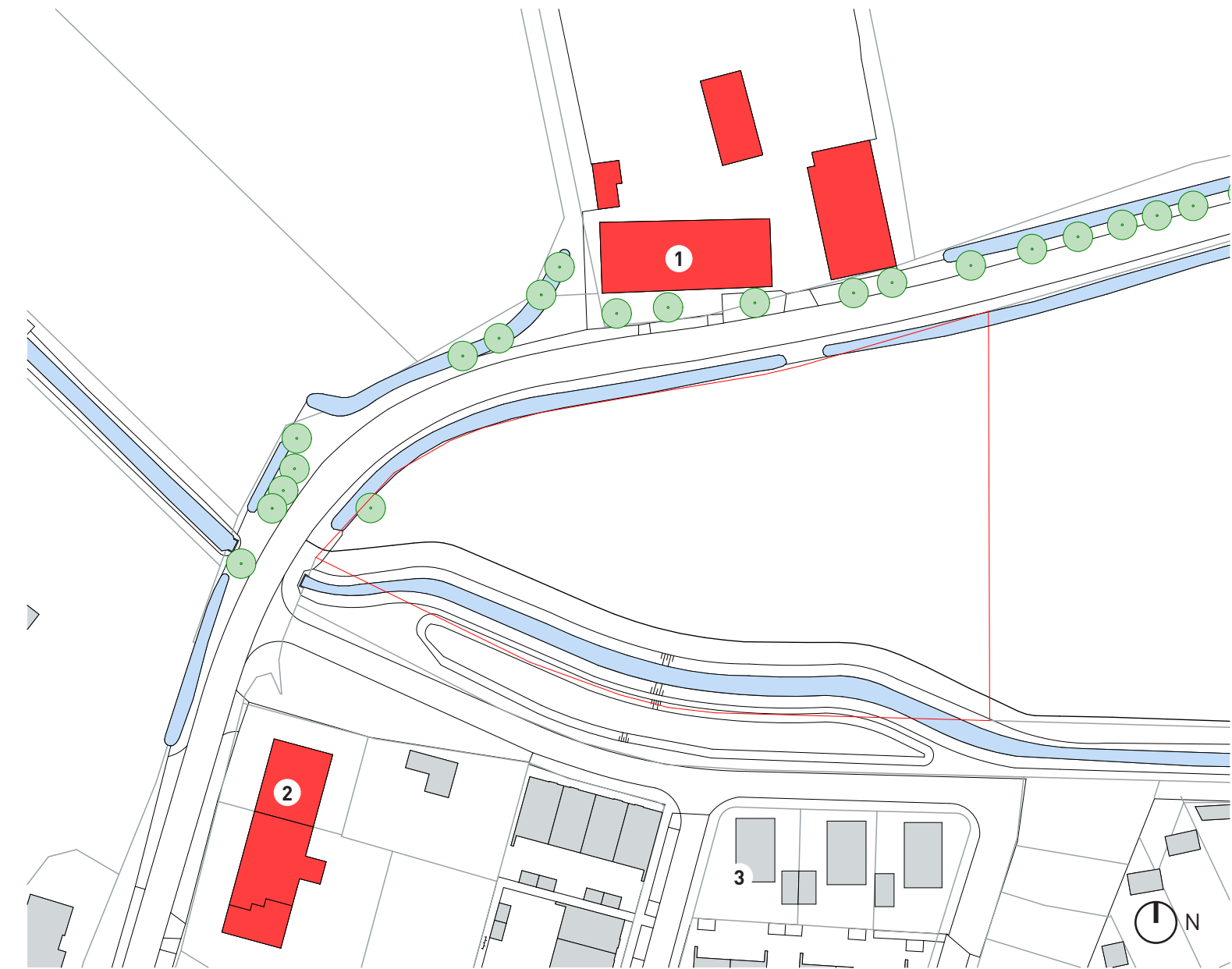
5 Akkerland
zorgt voor weidse uitzichten vanaf het kavel



6 Waardevolle houtopstand
erfafscheiding van de monumentale
woonboerderij uit 1699

Kernwaarden bebouwing

schaal 1:1000



1 Deel 80
monumentale woonboerderij uit 1699



2 Deel 87
woonboerderij uit 1900

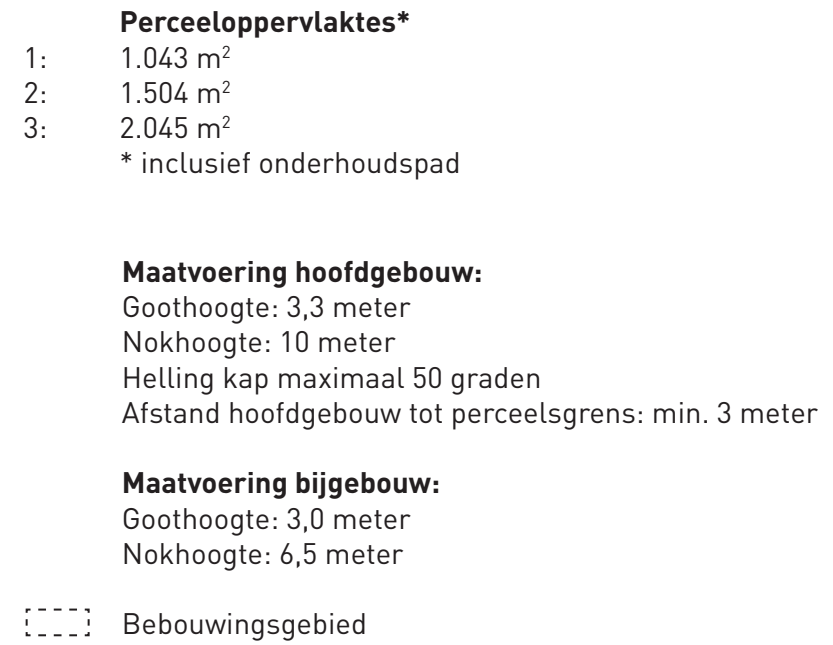


3 Nieuwbouwwijk 2010



schaal 1:1000

schaal 1:1000



Verkaveling

schaal 1:1000



Het kavel is verdeeld in 3 percelen, waarbij een strook aan de zuidzijde van de percelen ingericht dient te worden als onderhoudsstrook ten behoeve van de Molenbroekseloep. Door de randen van de percelen in te vullen met struweel en hagen ontstaat een natuurlijke afscherming van de woningen. Door het toevoegen van een aantal bomen langs de Deel komen de woningen terug te liggen van de weg. Zowel de beukenhaag als de bomen zorgen voor een groene afscherming en daarbij een landschappelijke inpassing.

Door te kiezen voor drie woningen, in plaats van vier of zelfs vijf woningen blijft het open, groene en luchtige karakter behouden. Daarnaast doet het op deze manier geen afbreuk aan de historische woonboerderij tegenovergelegen. De eenduidige volumes zijn gepositioneerd langs de Deel. Zo sluiten ze aan bij het historische bebouwingslint, biedt het ruimte voor tuinen zuidelijk georiënteerd en hebben de woningen vrij zicht op de omliggende akkers.

1 Bomen

Aanplanten van bomen voor een landschappelijke inpassing

2 Bebouwing

Eenduidige volumes geclusterd gesitueerd, parallel aan de weg. De bebouwing refereert op een eigentijdse manier naar de bestaande boerderijbebouwing gelegen aan de Deel.

3 Oprit

Oprit van perceel 1 en 2 combineren voor zo min mogelijk onderbrekingen van de sloot. Oprit niet voor het woongedeelte van de monumentale boerderij plaatsen.

4 Open hoek

Terugliggende haag en onbebouwd deel om zichtlijnen richting de monumentale woonboerderij te behouden.

5 Onderhoudspad

Strook van 5 meter vrijhouden ten behoeve van onderhoud Molenbroekseloep.

6 Tuin

Tuinen op het zuiden georiënteerd. Voortuinen voorzien van een lage haag, zijdelingse grens scheiding middels hoge haag.

7 Struweel/boschages

Zuidelijk deel van de tuin voorzien van inheemse bomen en struiken welke zorgen voor een natuurlijke rand van de Molenbroekseloep.

Beeldkwaliteit: situatie, erfinrichting

De beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als terreininrichtingen van de 3 percelen dient in lijn te liggen met de beeldkwaliteit van de oostelijke ontwikkeling langs de Deel.

Situatie

- Bouwvelden met gevellijnen liggen vast in het bestemmingsplan.
- Speelse opzet van de onderlinge woningen

Erfinrichting

- Voortuinen omzomen met lage beukenhagen (1m)
- Achtertuinen omzomen met hoge beukenhagen (1,7m)
- Aanplant inheemse bomen voor groencompensatie in voortuin langs deel: *Tilia cordata*
- Zuidzijde perceel aanplanten met inheemse boom- en struikzone langs de Molenbroekse Loop:
Tilia cordata, *Carpinus betulus*, *Amelanchier lamarckii*, *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Crataegus laevigata*, *Ilex aquifolium*



Beeldkwaliteit: hoofdvorm, gevelaanzicht, materiaal, detaillering



De mogelijke typologieën voor deze ontwikkeling vallen onder de boerderijwoning, schuurwoning of landelijke woning. De vormgeving van deze woningen is eigentijds, niet historiserend en past binnen het landelijke karakter van de plek.

Hoofdvorm

- Één bouwlaag met kap met maximale goot- en kaphoogte volgens bestemmingsplan
- Heldere compacte volumes aansluitend in maat en schaal bij de gekozen typologie: boerderijwoning, schuurwoning of landelijke woning
- Dakhelling tussen de 40-50 graden
- Kapverdraaiing zijn toegestaan
- Wolfseinden zijn toegestaan ter aansluiting bij de bestaande lintbebouwing, maar niet verplicht.
- Carport wordt integraal onderdeel van het hoofdvolume of bijgebouw vormgegeven
- Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Bijgebouwen zijn voorzien van zadeldak of asymmetrische kap zoals bij een kapschuur

Gevelaanzicht

- Verticale elementen zijn toegestaan
- 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.
- Zonnepanelen bij voorkeur indaks gelegd

Materiaal

- Gevelmateriaal: baksteen, gekeimd, riet, staal, glas
- Genuanceerde baksteen: gedekt rood, zandgrijs, zandbruin
- Gekeimde gevel verzachten met natuurlijke materialen zoals het toepassen van houtelementen en/of riet
- Een gecementeerde gevel of stucwerk is niet toegestaan.
- Dak: dakpannen, riet, combinatie riet en pannen, leien
- Dakpannen zijn bruin, grijs of antraciet. Geglazuurde pannen en felrode pannen zijn niet toegestaan.
- Er wordt geen accentkleur toegepast.
- Bijgebouwen zijn in dezelfde stijl ontworpen: kleur, materiaal, helder volume

Detailering

- Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als 'versiering', maar zijn logisch onderdeel van het volume
- Houten luiken in een donkere tint bij de ramen van de leefgedeeltes zijn aan te bevelen ter aansluiting bij de bestaande bebouwing
- Dakoverstekken zijn toegestaan
- Bijgebouwen zijn sober/terughoudend gedetailleerd, eenvoudige dakranden. Geen accentuering van kozijnen en kozijnkleuren.



Denkkamer architectuur & onderzoek

Team:

Dennis van de Rijdt
Peter Verschuren
Malon Houben

Contact:

Kerkstraat 2a, Gemert

T 0492 780112

E info@denkkamer.nl

W www.denkkamer.nl