

Beeldkwaliteitsplan Lochterweg | De Mortel

Buro Dwarsstraat | 23 november 2023

buro **DS**

Beeldkwaliteitsplan

Nieuwbouw Lochterweg | 23 november 2023

Opgesteld door:

Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan

In opdracht van:

Keizersberg Vastgoed BV

Gebruikt beeldmateriaal: google maps, Buro Dwarsstraat, Weusten Liedenbaum Architecten



Inhoud

1	Inleiding	5
2	De locatie	7
3	Het plan	9
4	De spelregels	11
5	De openbare ruimte	17



01 | Inleiding

Keizersberg Vastgoed BV zal de locatie “Lochterweg” in de Mortel gaan ontwikkelen tot een woningbouw locatie. Deze locatie is door de gemeente Gemert-Bakel aangewezen als één van de 31 versnellingslocaties als het gaat om woningbouw, die met prioriteit worden behandeld.

Hiervoor is door Weusten Liedenbaum Architecten een stedenbouwkundig plan gemaakt dat voorziet in de bouw van verschillende woningtypes in een opzet die refereert aan een dorpse uitbreiding. Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is een handvat voor architecten. Het is tevens het toetsingskader voor bouwplannen en maakt daarom onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

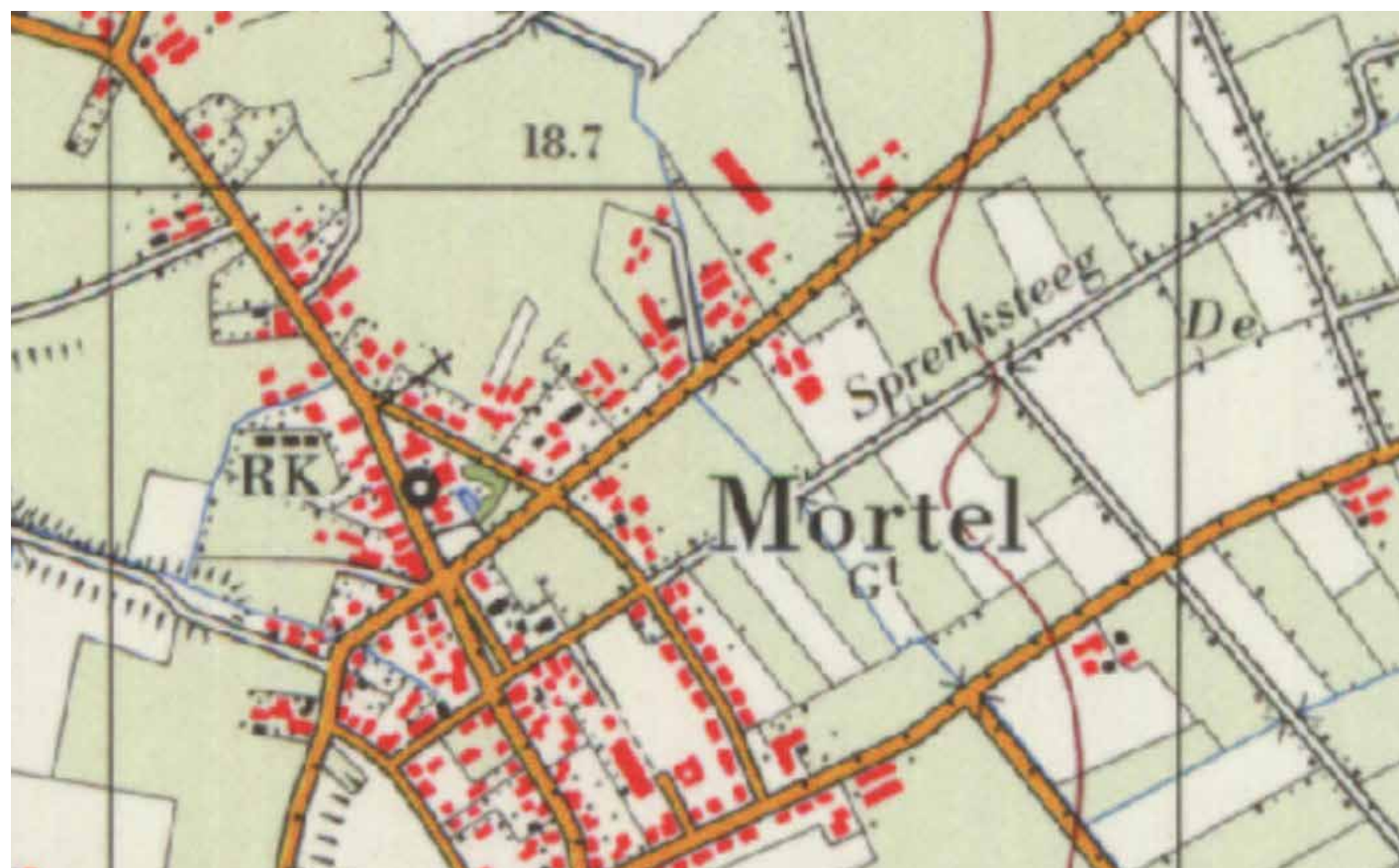
Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.

1890



1950



1980



2022

02 | De locatie

In de Middeleeuwen is het gebied 'De Mortel' nog grotendeels een verzameling losse gehuchten. Rond 1700 blijkt hierin duidelijk verandering te komen. Er ontstaat een dorpskern met een driehoekig plein, ook 'plaetse' genoemd, waarop thans restaurant De Wilg, de kerk met pastorie en het kerkhof terug te vinden zijn. Aan de andere kant van de weg ontstaat een dorpslint met winkelpanden die intussen grotendeels een woonbestemming hebben gekregen. Het dorp heeft zich verder ontwikkeld langs de uitvalswegen (lintbebouwing), en vervolgens zijn de gebieden tussen die wegen ook omgevormd tot woningbouwlocaties.

De Mortel ligt op de Peelrandbreuk, een geologische breukzone. Hier doet zich het wijst-verschijnsel voor, ijzerrijk grondwater dat als kwel aan de oppervlakte komt. Deze breuk loopt aan de oostzijde van het dorp, ter hoogte van de Rips, een beek die het kwelwater opvangt.

Locatie

De locatie ligt tussen één van de oude uitvalswegen, de Lochterweg en een voormalig landweggetje, de Spreksteeg. Aan de zuidwestzijde liggen woningen met de achterzijde naar het plangebied.

Langs de Lochterweg staan een aantal oude langgevelboerderijen (en een enkele moderne interpretatie daarvan), boerenerven met nieuwere woningen en enkele burgerwoningen. De architectuur laat zien in welke periode ze zijn gebouwd, de afwisseling is groot. Overeenkomst tussen de bebouwing is wel dat deze relatief kleinschalig is, met lage goten en forse kappen.

De woonwijken aan de zuidwest- en zuidoostzijde van de locatie bestaan uit veelal vrijstaande woningen van één tot twee lagen met kap.

Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan de beek De Rips en het buitengebied.



luchtfoto plangebied



plangebied vanuit de Lochterweg



plangebied vanuit de Spreksteeg



naastgelegen woonwijk



langgevelboerderij aan de Lochterweg



schuren elders in de Mortel

Stedenbouwkundig plan

Bron: Weusten Liedenbaum Architecten



03 | Het plan

Het stedenbouwkundige plan van Weusten Liedenbaum Architecten bestaat uit een passende uitbreiding van De Mortel, passend bij het karakter van de plek. De Nota Welstand en Beeldkwaliteit van de gemeente Gemert-Bakel geeft het volgende aan: “De bebouwing langs de dorpsranden is de grens van het landschap. De massa, vorm, materiaal en kleur zijn goed te zien. Veranderingen mogen niet leiden tot contrasten in het landschap. Wat betreft de architectuur is onnadrukkelijke afstemming op het groene gebiedsbeeld op zijn plaats.” Deze uitgangspunten zijn in het plan toegepast: er wordt aangesloten op de dorps schaal van De Mortel en er wordt een goede overgang gemaakt naar het buitengebied, zowel voor wat betreft de bebouwing als de openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig plan is samenhangend qua overall beeld, maar kent verschillen in de uitwerking. Deelgebied “Dorp” bestaat uit bebouwing die aansluit op de bestaande woningen die met de achtertuinen naar het plangebied staan, en bebouwing in het midden van het plangebied. Deze woningen refereren aan het dorps karakter van De Mortel.

Langs de Lochterweg komen nieuwe woningen in het bebouwingslint te staan, die passen bij het karakter van deze ontsluitingsweg met boerderijen en burgerwoningen. In dit deelgebied “Lint” hebben de woningen een iets kleinschaliger uitstraling dan de woningen in deelgebied “Dorp” en hebben ze qua kleuren en materialen ook een meer landelijke sfeer.

Het derde deelgebied is “Erf”, waar bebouwing en inrichting van de buitenruimte verwijzen naar een boerenerf.

Deelgebied “Dorp”



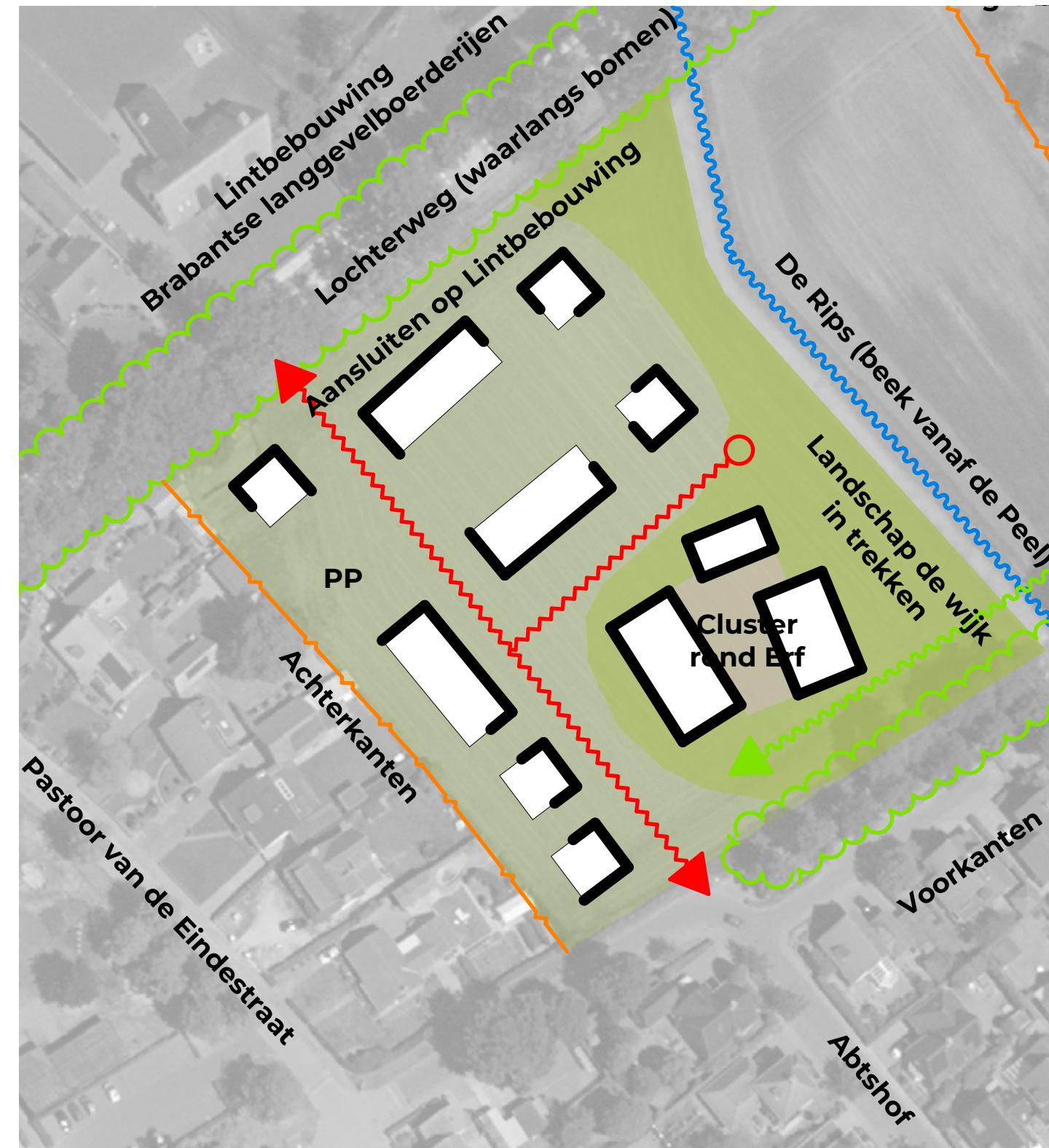
Deelgebied “Lint”



Deelgebied “Erf”



Uitgangspunten (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)



Dorpse uitstraling



dorpse baksteenarchitectuur

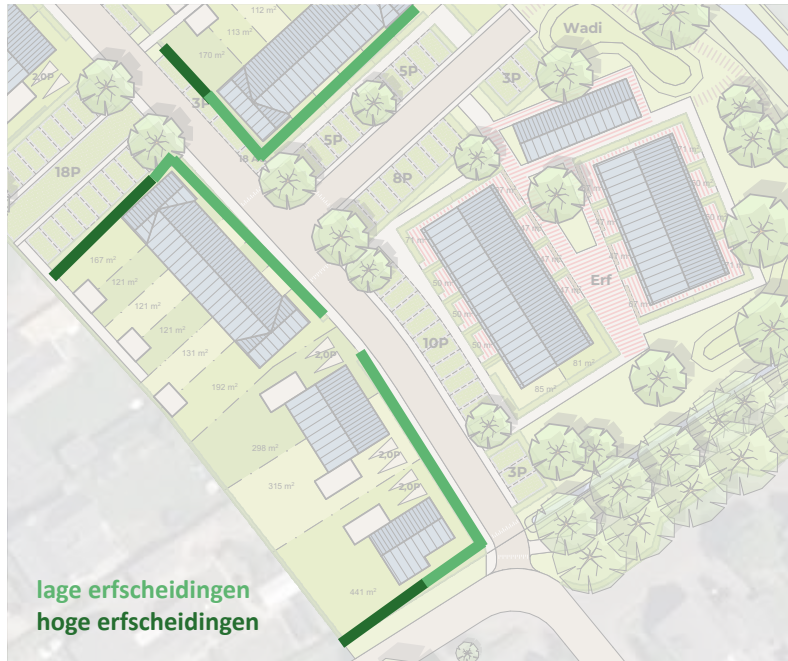
wisselende nokrichtingen



Deelgebied Dorp



Erfscheidingen



04 | De Spelregels

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is om een herkenbare en karakteristieke uitbreiding te realiseren die past op deze plek, aan de rand van het dorp. Per deelgebied zijn spelregels opgesteld, onderverdeling in “situering en massa”, “architectuur, materiaal en kleur”, en “erfscheidingen”

Dorp

De spelregels ten aanzien van deelgebied “Dorp” zijn als volgt:

Situering en massa

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- woningen maximaal twee lagen met kap.

Architectuur, materiaal en kleur

- eigentijdse architectuur, eenvoudige vormtaal, zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor gevelopeningen, kapvorm en kapafwerking;
- de verschillende nokrichtingen staan symbool voor het dorpse karakter van de wijk;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte (inclusief groen en water) krijgen een tweezijdige uitstraling;
- in de gevels kunnen verschillende afmetingen van gevelopeningen voorkomen, zolang de uniformiteit niet verdwijnt;
- de gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en/of bruin. Een witte gevel is wel toegestaan, maar alleen als accent en wit gekeimd of wit geschilderd. Baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
- bergingen worden mee ontworpen met het ontwerp van de woning en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak of plat dak;
- de daken zijn uitgerust met matzwarte dakpannen, mogelijk in combinatie met donkere zonnepanelen;

- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Erfscheidingen

- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter;
- de groene erfscheidingen bestaan uit lage beuken hagen (voorzijde), en klimop of kamperfoelie bij zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte of parkeerhofje;
- lage hagen zijn tussen de 80 cm en een meter hoog, hoge erfscheidingen van hagen zijn 1.80 meter tot twee meter hoog en erfscheidingen van hedera zijn 1,80 meter hoog.

Langgevelboerderij



woningen refereren aan een langgevelboerderij

Schuurwoningen



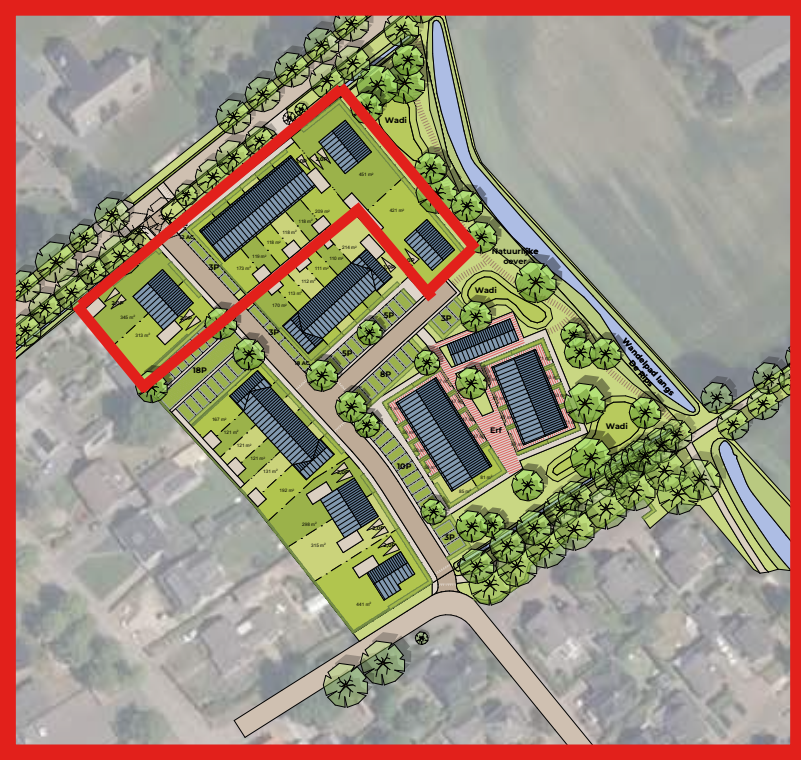
woningen refereren aan oude schuren op boerenerven



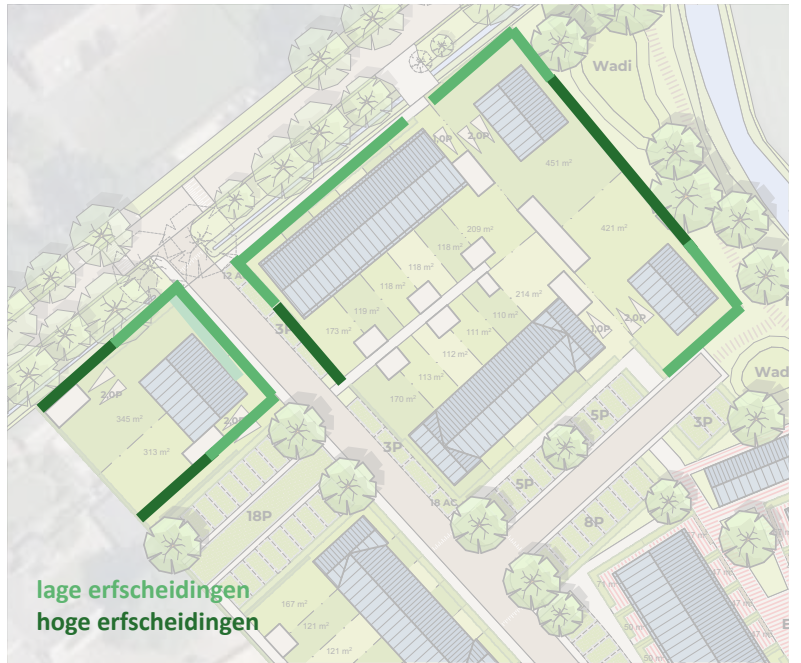
gebruik van hout voor de “stal”



Deelgebied Lint



Erfscheidingsen



Lint

In dit deelgebied krijgen woningen een landelijke uitstraling, die op een aantal aspecten refereert aan agrarische bebouwing in de directe omgeving van het gebied. Het is een vrije en eigentijdse benadering, met een “knipoog” naar kenmerken van wat in het verleden werd gebouwd, en passend bij de schaal van het landschap.

Voor de twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen zijn agrarische schuren een voorbeeld: een eenduidige hoofdvorm met een relatief lage goot en forse kappen en een materiaalgebruik wat daarbij past, zoals bijvoorbeeld baksteen, hout of riet.

De rijtjeswoningen verwijzen op subtiele wijze aan de langgevelboerderijen die ook elders aan het bebouwingslint staan. Deze boerderijen hebben een hiërarchie (woongedeelte, stalgedeelte) dat terug te zien moet zijn in de nieuw te bouwen woningen. Dat betekent concreet dat twee van de zes rijwoningen refereren aan het woongedeelte van een dergelijke boerderij (bijvoorbeeld door een relatief lage goot, forse kap, baksteen als materiaal en een plint) en de overige vier woningen aan het stalgedeelte van de boerderij (bijvoorbeeld door eenvoudiger architectuur, relatief lage goot, forse kap, hout als materiaal).

De spelregels ten aanzien van deelgebied “Lint” zijn als volgt:

Situering en massa

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- woningen maximaal anderhalve laag met kap.

Architectuur, materiaal en kleur

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen:

- refereren aan oude schuren in het buitengebied, met een eenvoudige hoofdvorm en een zadeldak;
- krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig, zorgvuldig en enigszins sober vormgegeven;
- de gevels van de woningen bestaan uit baksteen en/of hout in warme en natuurlijke kleuren;
- een lage plint is mogelijk.

Voor rijtjeswoningen:

- refereren aan een langgevelboerderij, met een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak of mansardekap;
- twee van de zes rijwoningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig en zorgvuldig vormgegeven, en een lage plint;
- de gevels van deze twee woningen bestaan uit baksteen in warme en natuurlijke kleuren, eventueel in combinatie met hout (ondergeschikt). Luiken zijn mogelijk, in bijpassende kleuren en alleen als ze ook werkelijk gebruikt kunnen worden;
- de overige vier rijwoningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig, zorgvuldig en enigszins sober vormgegeven;
- de gevels van deze vier woningen bestaan uit hout (ongeverfd) eventueel in combinatie met baksteen (ondergeschikt) in warme en natuurlijke kleuren. Een lage plint is mogelijk. Bij deze woningen komen geen luiken.

Voor alle woningen in dit deelgebied:

- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen, riet, hout of een ander duurzaam materiaal, mogelijk in combinatie met donkere zonnepanelen;
- bergingen worden mee ontworpen met het ontwerp van de woning en hebben een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak of plat dak;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze rank zijn en geprofileerd (houtlook);
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Erfscheidingen

- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter;
- de groene erfscheidingen bestaan uit wilgenhaag, veldesdoorn, of een andere (gemengde) haag bestaand uit inheems plantgoed;
- lage hagen zijn tussen de 80 cm en een meter hoog, hoge erfscheidingen van hagen zijn 1.80 meter tot twee meter hoog en erfscheidingen van hederas zijn 1,80 meter hoog.

Boerderij met aangebouwde schuur



woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak



hiërarchie in de gevel (woongedeelte, schuurgedeelte)



Schuurwoningen



eenduidige schuurarchitectuur met houten gevels



relatief lage goot, forse kap

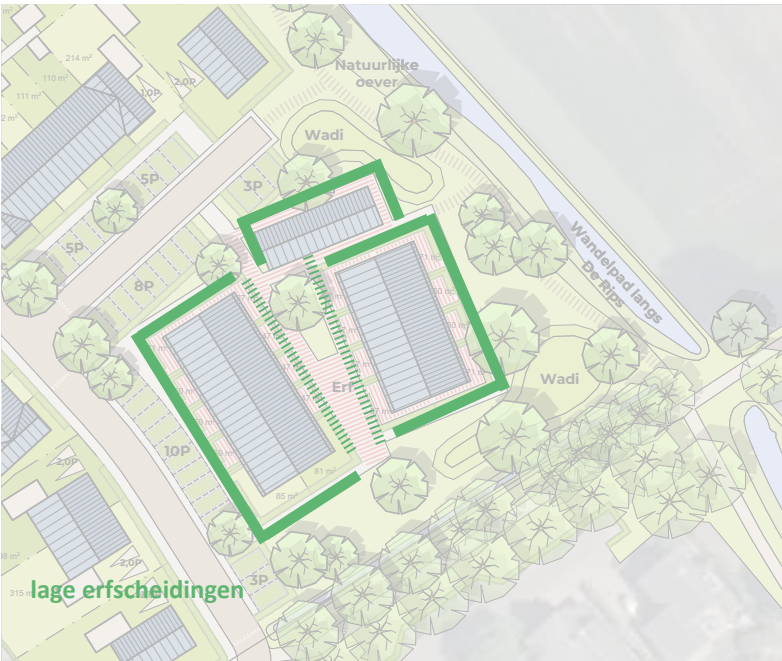
bergen



Deelgebied Erf



Erfscheidings



Erf

Uitgangspunt is om een samenhangend nieuw erf te realiseren dat past op de plek. De uitdaging is eigentijdse bebouwing te ontwerpen, dat door de gekozen architectuur, materialen en kleuren reageert op het agrarische verleden van de plek, zonder dat getracht wordt historische agrarische bebouwing te kopiëren.

Het erfthema wordt uitgewerkt in twee bouwblokken. Eén bouwblok stelt de boerderij voor met een aangebouwde stal, het andere bouwblok stelt een vrijstaande schuur voor. In beide bouwblokken worden rug-aan-rugwoningen gebouwd.

Voor het eerste bouwblok, de boerderij met schuur, betekent dat concreet dat twee of vier van de tien rug-aan-rug-woningen refereren aan het woongedeelte van een dergelijke boerderij (bijvoorbeeld door een relatief lage goot, forse kap, baksteen als materiaal en een plint) en de overige zes tot acht woningen aan het stalgedeelte van de boerderij (bijvoorbeeld door eenvoudiger architectuur, relatief lage goot, forse kap, hout als materiaal).

De spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn als volgt:

Situering en massa

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- rug-aan-rugwoningen maximaal anderhalve laag met kap.

Architectuur, materiaal en kleur

Voor woningen in “boerderij met aangebouwde stal”:

- woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak;
- de twee of vier eerste woningen van het blok refereren aan een woongedeelte van een oorspronkelijke boerderij. Deze woningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig en zorgvuldig vormgegeven, en een lage plint;
- de gevels van deze woningen bestaan uit baksteen in warme en natuurlijke kleuren, eventueel in combinatie met hout (ondergeschikt). Luiken zijn mogelijk, in bijpassende kleuren en alleen als ze ook werkelijk gebruikt kunnen worden;
- de overige woningen refereren aan een stal. Deze woningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig, zorgvuldig en enigszins sober vormgegeven. De gevels van deze woningen bestaan uit hout (ongeverfd) eventueel in combinatie met baksteen (ondergeschikt) in warme en natuurlijke kleuren. Een lage plint is mogelijk. Bij deze woningen komen geen luiken;

Voor woningen in de losse “schuur”:

- woningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig, zorgvuldig en enigszins sober vormgegeven. De gevels van deze woningen bestaan uit hout (ongeverfd) eventueel in combinatie met baksteen (ondergeschikt) in warme en natuurlijke kleuren. Een lage plint van een afwijkend materiaal is mogelijk. Bij deze woningen komen geen luiken.

Voor alle woningen in dit deelgebied:

- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- bergingen komen in één gebouw, dat ontworpen wordt als schuurgebouw, met een kap. De gevels zijn van hout, eventueel op een lage plint van een afwijkend materiaal;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte pannen, mogelijk in combinatie met donkere zonnepanelen;
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze rank zijn en geprofileerd (houtlook);
- overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Erfscheidingen

- erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter;
- de erfscheidingen zijn maximaal een meter hoog;
- de woningen die grenzen aan het hofje, krijgen een subtiele overgang als overgang naar de openbare ruimte (groene afscheiding, bijvoorbeeld een haag) en als scheiding tussen de woningen in (bijvoorbeeld door middel van verschillen in de bestrating, haagjes, schapenhekjes of een andere oplossing die past bij een boerenerf);
- de groene, lage erfscheidingen rondom bestaan uit wilgenhaag of meidoorn;
- lage hagen zijn tussen de 80 cm en een meter hoog.



05 | De openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal passend zijn bij de sfeer en kwaliteiten van deze nieuwe, dorpse uitbreiding.

Dat betekent dat de wegen in het gebied van gebakken klinkers zullen zijn en de parkeervakken van grasbetonklinkers.

De paden in het groen zullen van halfverharding zijn of wellicht onverhard.

Het erf in het plangebied zal wat de inrichting en het kleur- en materiaalgebruik verwijzen naar oorspronkelijke agrarische erven. Het erf krijgt tevens een “erfboom” in het midden van het gebied.

Voor de groene inrichting worden inheemse planten gebruikt. Het park langs De Rips wordt op een natuurlijke manier ingericht.

In het groen en in de wadi's worden speelaanleidingen voor kinderen gerealiseerd.



buro **DS**