

**DEN  
KK  
MER**

ARCHITECTUUR & ONDERZOEK

## Herontwikkeling St.-Antoniusstraat 27, De Mortel

10 november 2023

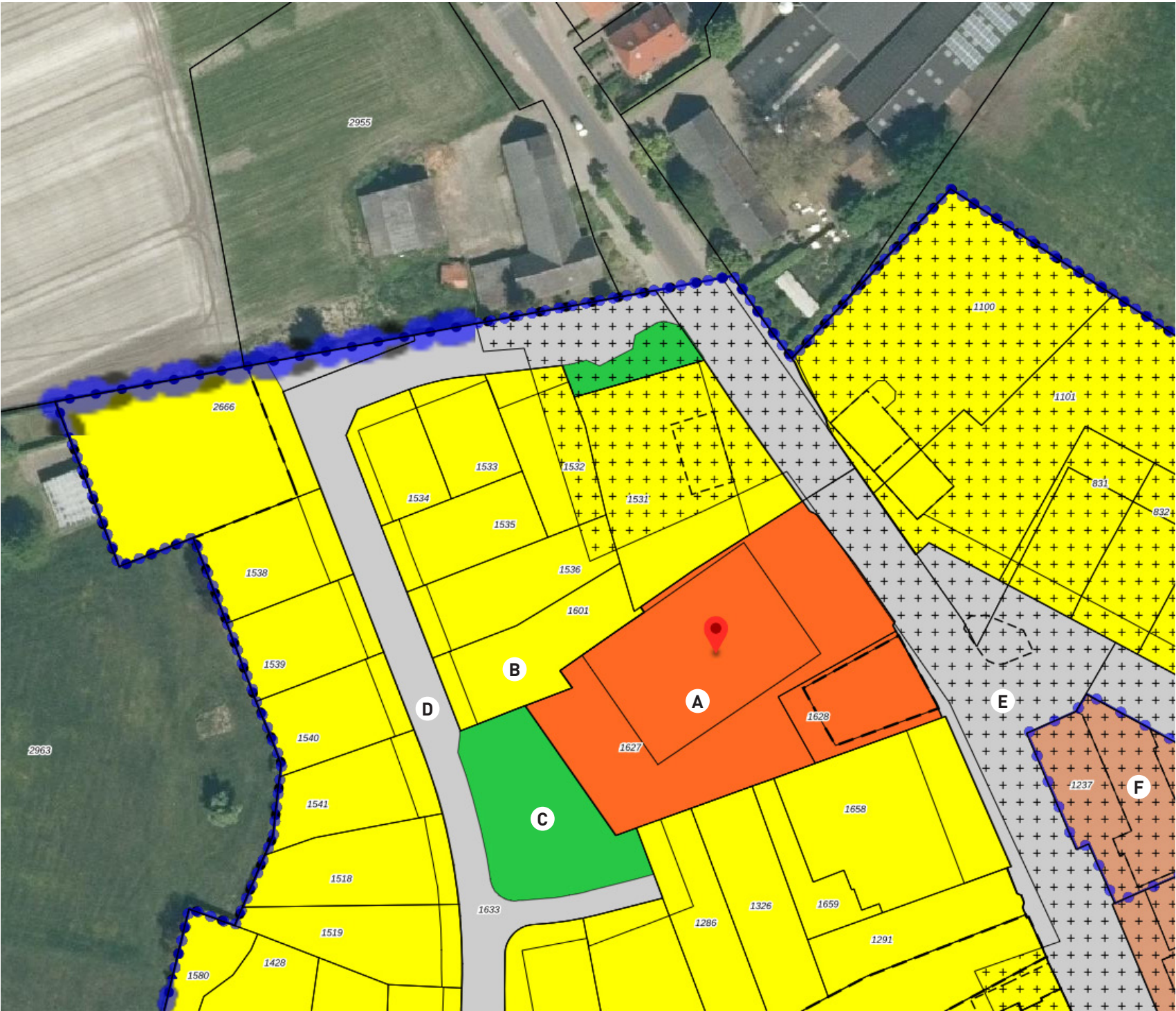
**Locatie**

Omgeving



kadastrale gegevens

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Kadastrale gemeente: | Gemert               |
| Sectie:              | F                    |
| Kadastraal nummers:  | 1627                 |
| Totaal opp.          | 2.473 m <sup>2</sup> |



Bestemmingsplan:

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| A: Enkelbestemming:  | Horeca                    |
| B: Enkelbestemming:  | Wonen                     |
| C: Enkelbestemming:  | Groen                     |
| D: Enkelbestemming:  | Verkeer - Verblijfsgebied |
| E: Dubbelbestemming: | Waarde - Archeologie 5    |
| F: Enkelbestemming:  | Horeca                    |

**Verkaveling**



Verkaveling nieuw

Schaal 1:500



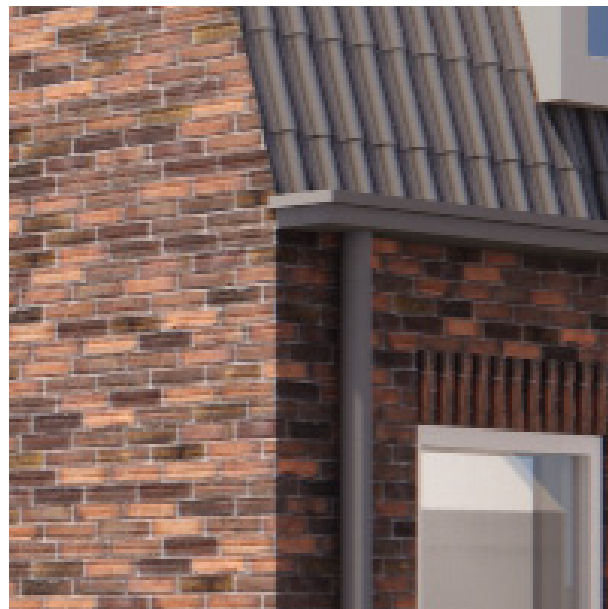
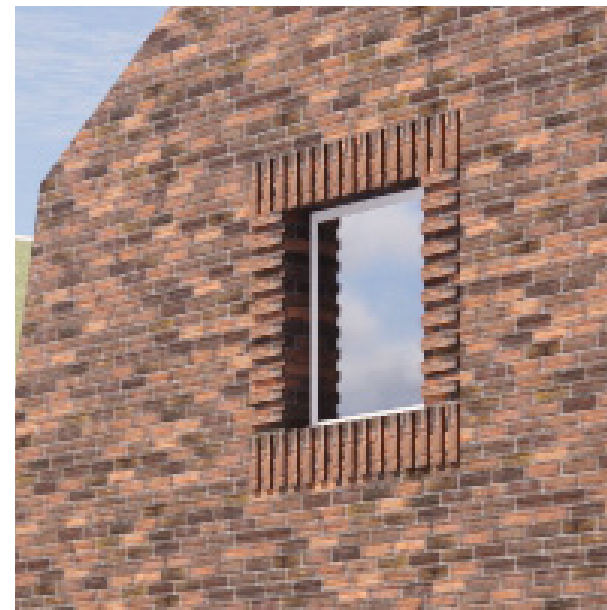
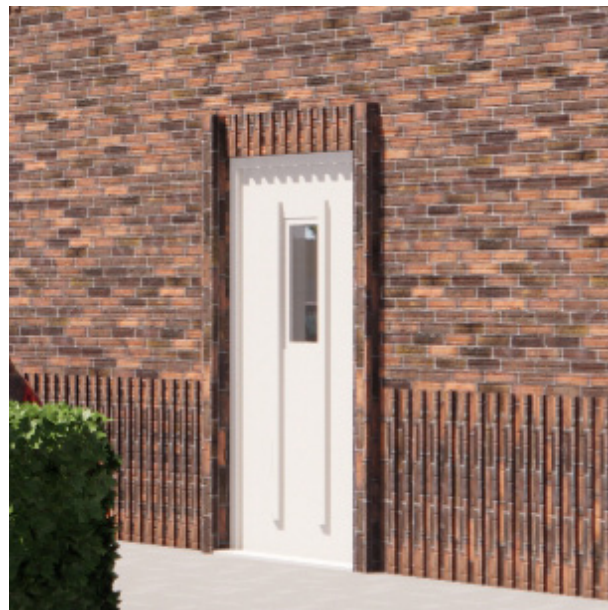
Aantal woningen: 19  
Footprint per woning: 33.5 m²  
BVO per woning: 67,0 m²  
GO per woning: 56,8 m²

- 1. compacte (starters)woningen 3-kapper aan het dorpslint (dorpse architectuur)
- 2. compacte (starters)woningen
- 3. inrit met parkeergelegenheid
- 4. 9 parkeerplaatsten omzoomd met groen
- 5. 7 parkeerplaatsen nabij bestaand groen (open karakter)
- 6. verbinding met bestaand groen (speel)veld, overgang weg en speelveld vernauwen dmv lage beplanting
- 7. herinrichting trottoir St. Antoniusstraat: voorzien van groen, parkeerplaats en ondergrondse vuilcontainer



1. Woningen aan dorpslint met mansardekap. Gevelmateriaal aansluitend bij woningen middengebied.
2. Extra gevelopeningen richting openbare ruimte op hoeksituaties
3. Woningen middengebied met asymmetrische kap, allemaal in gelijke richting.
4. Sedumdaken zichtbaar vanuit St. Antoniusstraat





### Type 1: Wonen aan de dorpsstraat

#### Massa/vorm

- Dorpse uitstraling met plint, hoofdgebouw en kap.
- Gebouwtypes (type 1 en 2) zijn subtiel familie van elkaar.
- Het blok heeft een dubbele oriëntatie.

#### Kap

- Kap als mansardekap met maximale goothoogte van 3 meter.
- Gebakken pannen (donkergrijs/blauwgesmoord).
- Dakkapellen ingetogen grijs passend bij dakpan.

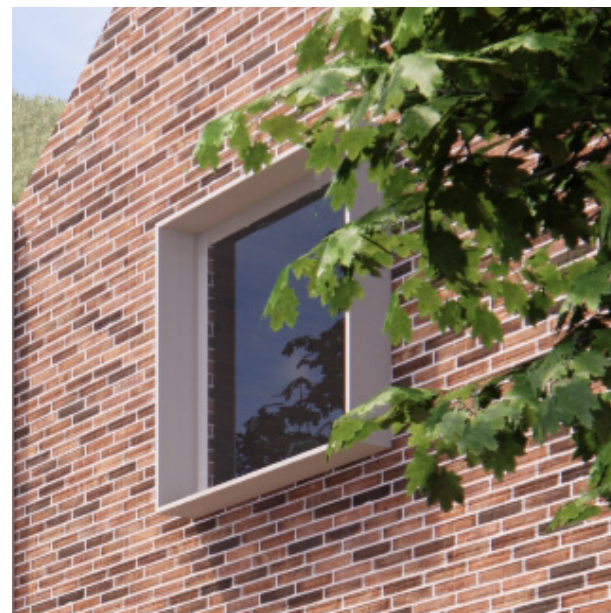
#### Gevel

- Plint als verticaal geleed metselwerk met reliëf.
- Representatieve voorgevel en zijgevels met voordeuren en één raam op verdieping en dakkapellen in voorgevel.
- Verbijzondering metselwerk met trasraam, rollagen, eventueel rollaag onder dakrand.
- Hoekwoningen hebben voordeur in zijgevel.
- In de zijgevel komt minimaal één raam.
- Rechthoekige bakgoot als zichtbaar element.
- Ingetogen dakranddetaillering.
- Materialisatie en kleurstelling in baksteen (rood-bruin).
- Kleur kozijnen is wit en/of licht grijs.
- Bergingen en overkappingen met verticale houten gevelbekleding.



1. Extra gevelopeningen richting openbare ruimte op hoeksituaties
2. Woningen middengebied met asymmetrische kap, allemaal in gelijke richting.
3. Versprongen voorgevelijn voor schaalverkleining
4. Daken voorzien van zonnepanelen
5. Groenvakken in openbare ruimte t.b.v privacy woningen
6. Slingerende leefstraat in verbinding met het bestaande parkje





### Type 2: Wonen in de luwte

#### Massa/vorm

- Dorpse uitstraling met plint, hoofdgebouw en kap.
- Vriendelijke uitstraling (menselijke schaal) en nadruk op individuele huisjes
- Gebouwtypes (type 1 en 2) zijn subtiel familie van elkaar.
- Hoekwoningen met gevel richting speelweide hebben een dubbele oriëntatie.

#### Kap

- Zadeldaken haaks op insteekstraat voor individuele uitstraling.
- Dak als groendak aan één zijde, andere zijde geschikt voor zonnepanelen.

#### Gevel

- (Hoge) plint als verticaal geleed metselwerk met reliëf (begane grond).
- Voordeur met 'uitstekend' muurtje voor privacy en huisnummer aanduiding.
- Metselwerk: gebruik van gemêleerde baksteen voor levendige uitstraling.
- Kleur metselwerk is in zachte aardse tinten (licht geel, roze, bruin).
- Kleur kozijnen en kaders is wit of licht grijs.
- Zijgevels richting speelweide zijn voorzien van minimaal één raam op iedere bouwlaag.
- Krachtig vormgegeven raam op de verdieping met slanke (stalen) omlijsting.
- Zijgevels met ramen richting groen-/speelveld (op begane grond en/of verdieping).
- Minimale dakranddetaillering.
- Hemelwaterafvoeren dragen bij aan individuele uitstraling.
- Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gegroepeerde bergingen met verticale houten gevelbekleding uitvoeren.

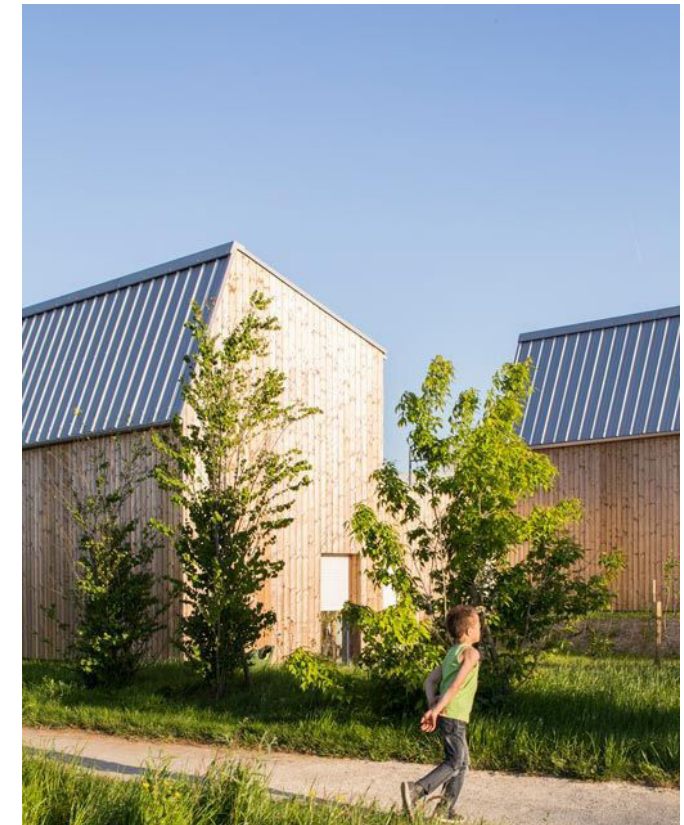
## Beeldkwaliteit openbare ruimte



Waterberging  
in groenstroken  
met diverse lage  
beplanting geschikt  
voor natte grond



Slingerende straat  
passend bij groene  
binnengebied

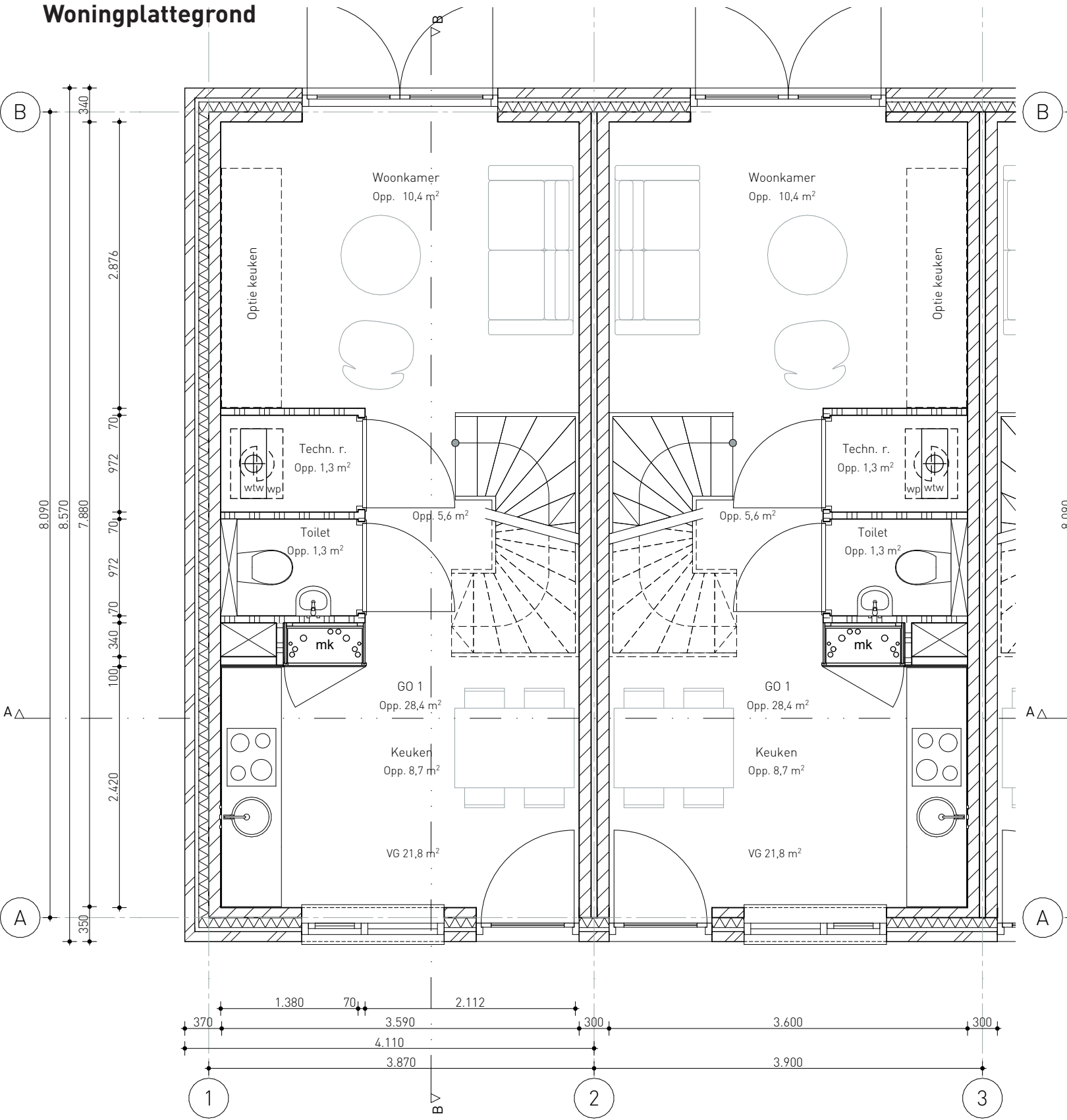


Leefstraat:  
Vormgeving van de  
openbare ruimte voor  
ontmoetingsruimte,  
verblijfsruimte, versterken  
buurtgevoel



Klinkerverharding  
met molgoot

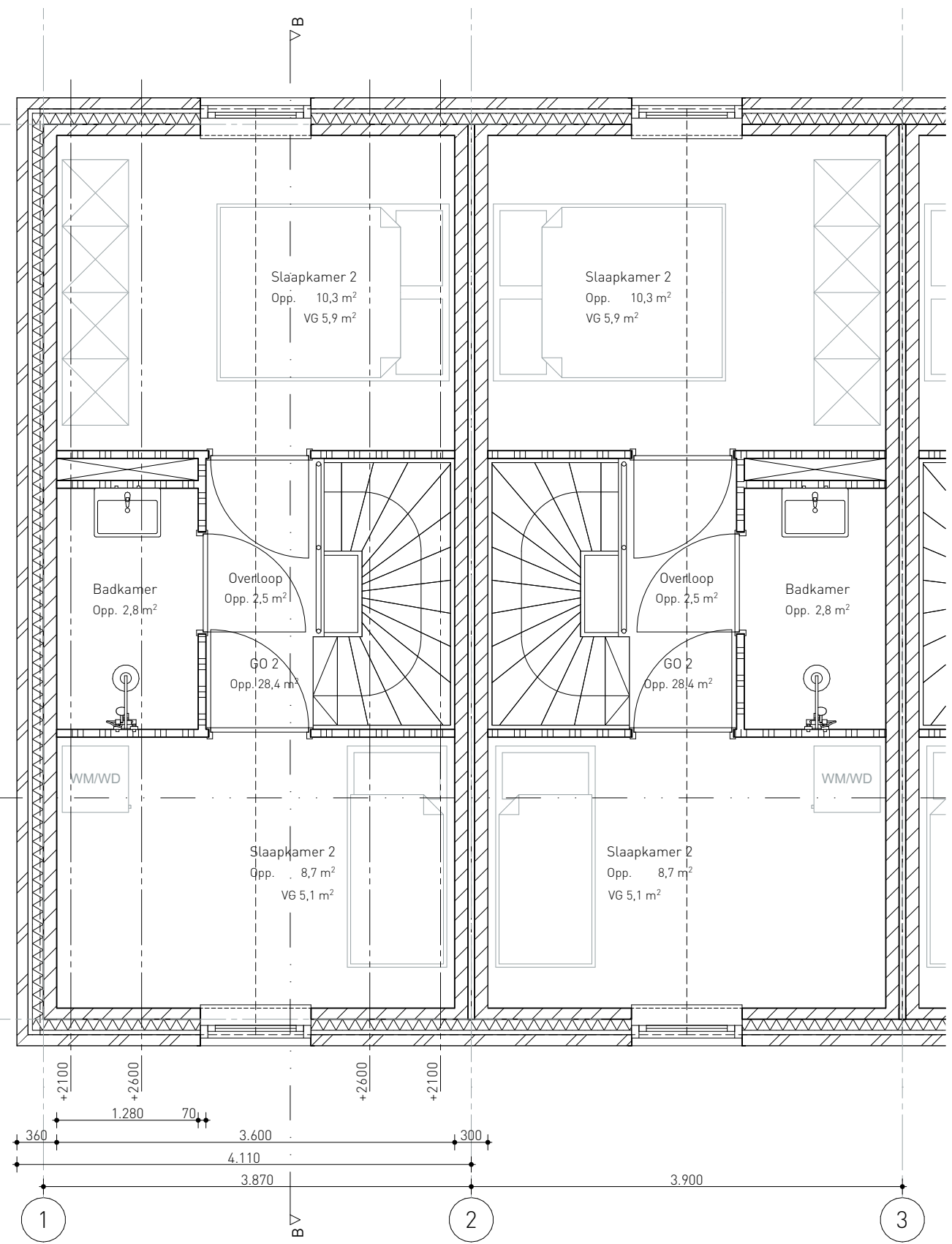
Woningplattegrond



Extra gevelopeningen  
in richting openbare  
ruimte op  
hoeksituaties

Ruimtelijkheid in  
plattegrond d.m.v.  
doorzichten

Begane grond



Eerste verdieping



Huidige situatie



Nieuwe situatie

**Huidige parkeerbehoefte\*:**

| Functie                    | Opp.   | Aantal pp |   |
|----------------------------|--------|-----------|---|
| Horeca: Café/Bar/Cafeteria | 185 m² | 11,1      |   |
| Horeca: Evenementenhal     | 534 m² | 48,1      | + |
| Totaal benodigd            |        | 59,2      |   |

**Aantal pp aanwezig**

| Locatie                     | Aantal pp |   |
|-----------------------------|-----------|---|
| Voorzijde perceel           | 10        |   |
| Achterzijde perceel         | 30        | + |
| Totaal aanwezig             | 40        |   |
| Parkeerdruk openbare ruimte | 19,2      |   |

**Nieuwe parkeerbehoefte\*:**

| Woontype                    | Aantal eenheden | Aantal pp |   |
|-----------------------------|-----------------|-----------|---|
| Koop, appartement klein     | 19              | 28,5      | + |
| Totaal normering            |                 | 28,5      |   |
| Parkeerdruk openbare ruimte |                 | 19,2      | - |
| Totaal benodigd             |                 | 9,3       |   |

**Aantal parkeerplaatsen in plan opgenomen:**

| Locatie                   | Aantal eenheden | Aantal pp |   |
|---------------------------|-----------------|-----------|---|
| Lange oprit zonder garage | 2               | 2         |   |
| Openbare ruimte perceel   | 16              | 16        |   |
| Openbare ruimte gemeente  | 2               | 2         | + |
| Totaal gerealiseerd       |                 | 20        |   |

**\*Parkeernorm**

|                            |     |               |
|----------------------------|-----|---------------|
| Koop, appartement klein    | 1,5 |               |
| Lange oprit zonder garage  | 1   |               |
| Horeca: Café/Bar/Cafeteria | 6   | per 100m2 bvo |
| Horeca: Evenementenhal     | 9   | per 100m2 bvo |



|                        |         |   |
|------------------------|---------|---|
| Nieuwe wooneenheden    | 19      |   |
| Bestaande wooneenheden | 0       | + |
| Totaal woningen        | 19      |   |
| Totaal m² groen        | 1425 m² |   |

|                  |          |
|------------------|----------|
| Voortuinen       | 17 m²    |
| Grassen/struiken | 320 m²   |
| Hagen            | 203 m²   |
| Gevelgroen       | 0 m²     |
| Sedumdaken       | 770 m² + |
| Totaal           | 1310 m²  |

| Resterend                                      | m²  | Waarde   |   |
|------------------------------------------------|-----|----------|---|
| Groen                                          | 116 | € 21.560 |   |
| Bomen                                          |     | € 17.000 | - |
| Resterend investering speelveld <sup>123</sup> |     | € 4.560  |   |

|                |          |                             |
|----------------|----------|-----------------------------|
| Groen          | 75       | m <sup>2</sup> /wooneenheid |
| Tegenwaarde    | € 14.000 | /75 m <sup>2</sup>          |
|                | € 187    | /m <sup>2</sup>             |
| 1e orde boom*  | € 7.000  | /boom aftrekbaar            |
| 2e orde boom** | € 4.250  | /boom aftrekbaar            |

**\*\*** *groeiplaats min 50 m<sup>2</sup> min 2,5 m breed*

1. Nieuwe inrichting speelvoorzieningen. Invulling door openbaar beheer iom de dorpsraad
2. Plaatselijk verwijderen struweel
3. Aanplant nieuw struweel diverse hoogtes



Rekenwaardes:

| Inrichting                                       | Oppervlakte |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Verharding tuin                                  | 454 m²      |
| Dakoppervlakte                                   | 770 m²      |
| Verharding rijbaan / parkeervakken / loopstroken | 760 m²      |

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Eis gemeente per m² verharding | 60 mm  |
| rekenwaarde                    | 0,06 m |

Waterbergingsopgave:

| Woningen                              |         |             |
|---------------------------------------|---------|-------------|
| toegenomen verharding (woningen+tuin) | 1224 m² |             |
| Waterbergingsopgave                   | 73 m³   | 73440 liter |

Openbare ruimte

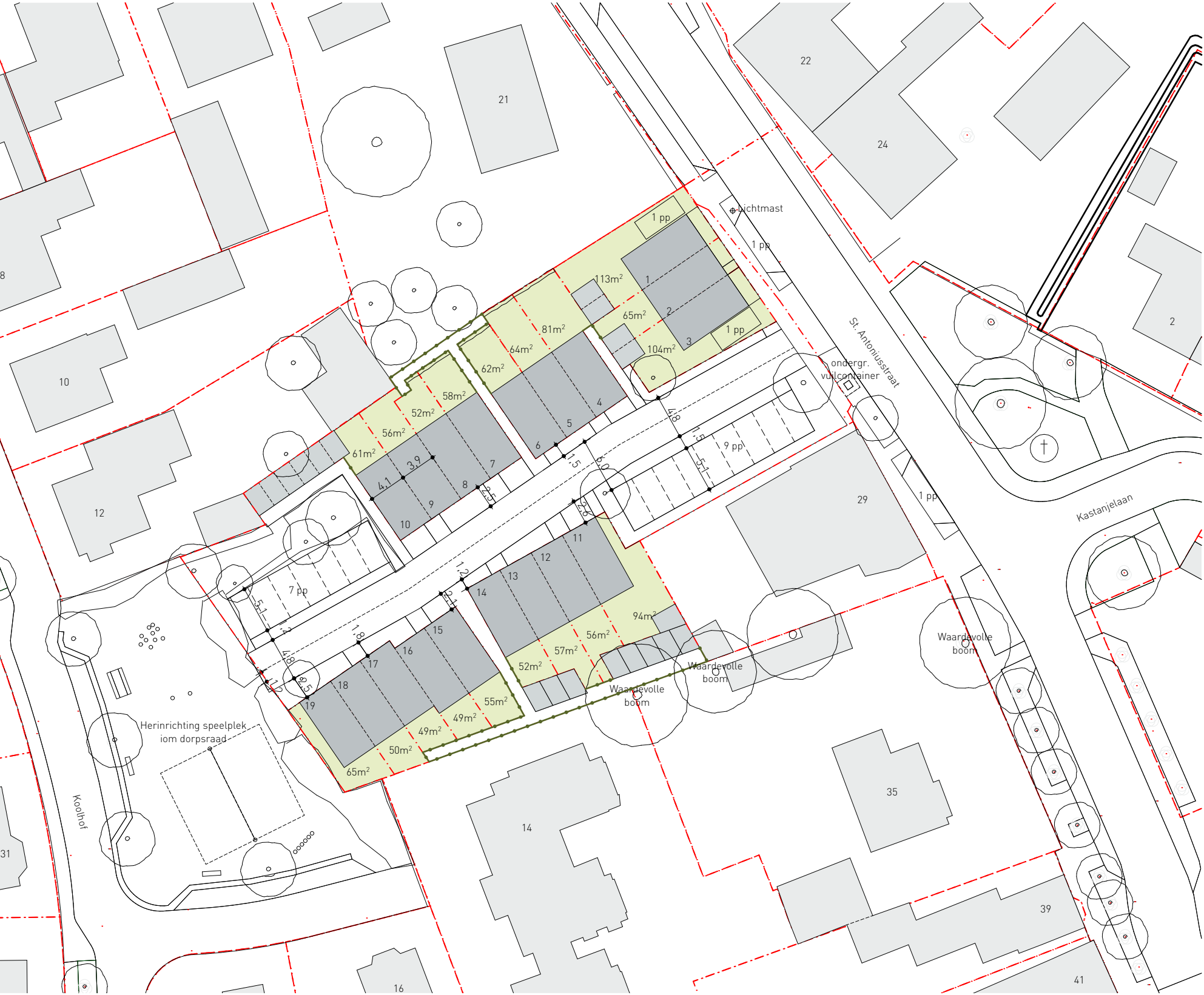
|                                                 |        |                                                  |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|
| toegenomen verharding (straat, paden, parkeren) | 760 m² |                                                  |
| Waterbergingsopgave                             | 46 m³  | <div>45600 liter +</div> <div>119040 liter</div> |

Waterberging:

|                    | Vermogen | Diepte | Oppervlakte/ aantallen | Vermogen totaal                                   |
|--------------------|----------|--------|------------------------|---------------------------------------------------|
| Wadi               |          | 0,5 m  | 28 m²                  | 14000 liter                                       |
| Verlaging maaiveld |          | 0,25 m | 480 m²                 | <div>120000 liter +</div> <div>134000 liter</div> |

Perceelsgrenzen

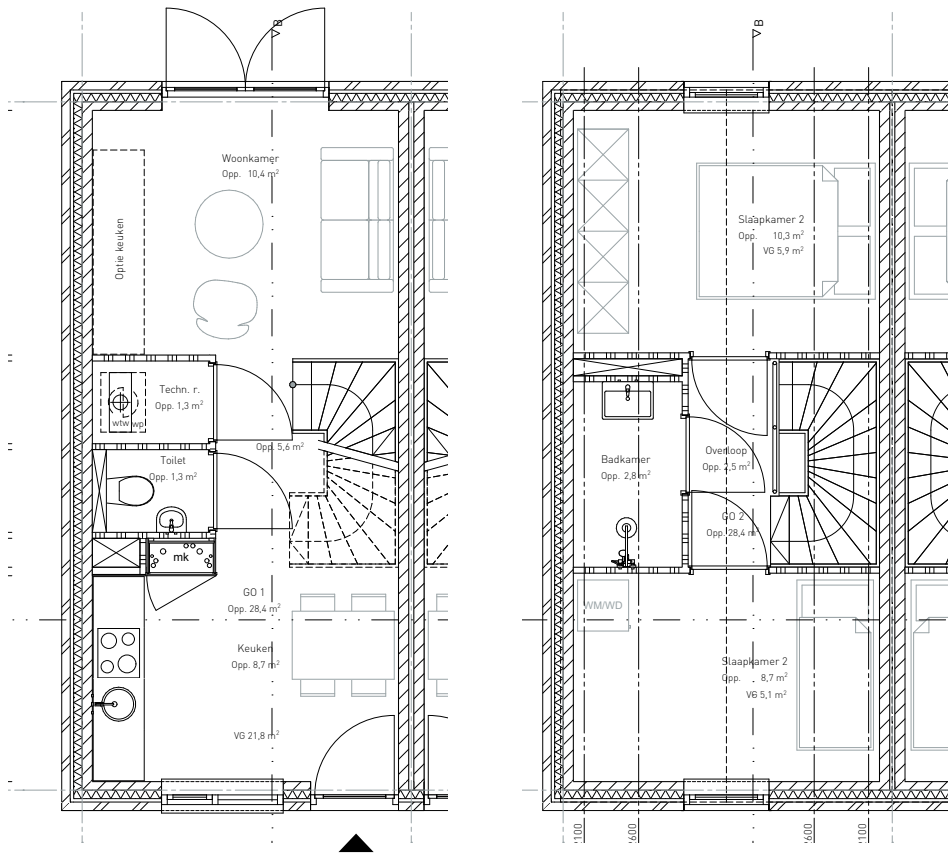
Schaal 1:500





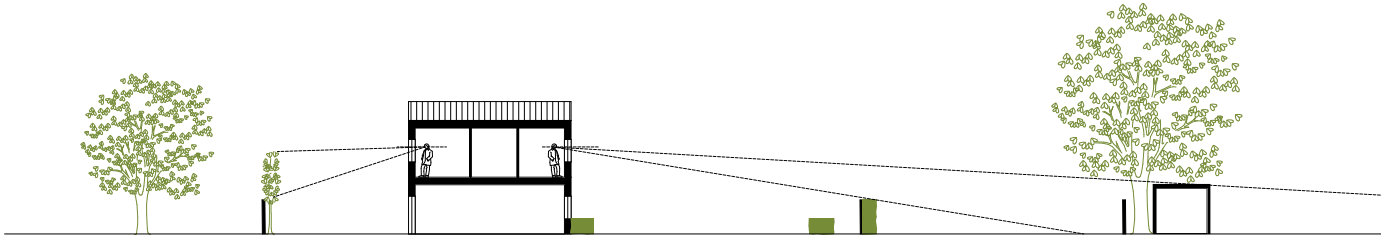
**Situatietekening:**

- Positie ramen op de eerste verdieping: afhankelijk van de situatie gepositioneerd in achtergevel of zijgevel



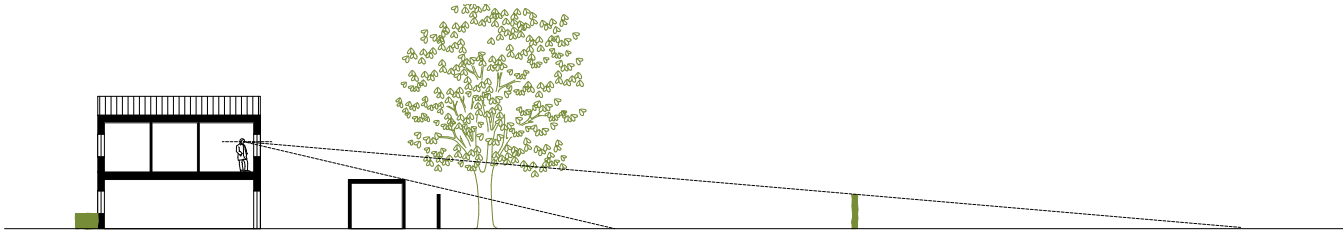
**Woningplattegrond:**

Slaapkamer met tweepersoonsbed altijd aan de achterzijde gesitueerd. Één raam per slaapkamer, afhankelijk van de situatie gepositioneerd in achtergevel of zijgevel.



**Doorsnede AA\***

Aanplant leibomen tbv privacy



**Doorsnede BB\***

\* Zichtlijnen op ooghoogte vanaf de verdiepingvloer (1,6m).  
Ramen op minimaal 80cm hoogte, maximaal 1 raam per slaapkamer.

**Project:**

Herontwikkeling St.-Antoniusstraat 27, De Mortel  
Projectnummer: 2240

**Project adres:**

St. Antoniusstraat 27  
5425 VD De Mortel

**Opdrachtgever:**

EVG Group bv  
Heuvelplein 65a  
5741 JJ Beek en Donk



Symo Bouw bv  
Scheiweg 1  
5421 XL Gemert

**Ontwerp:****Denkkamer Architectuur & Onderzoek**

Kerkstraat 2a  
5421 KX Gemert

**Kadastraal:**

Gemeente: Gemert  
Sectie: F  
Nummer: 1627