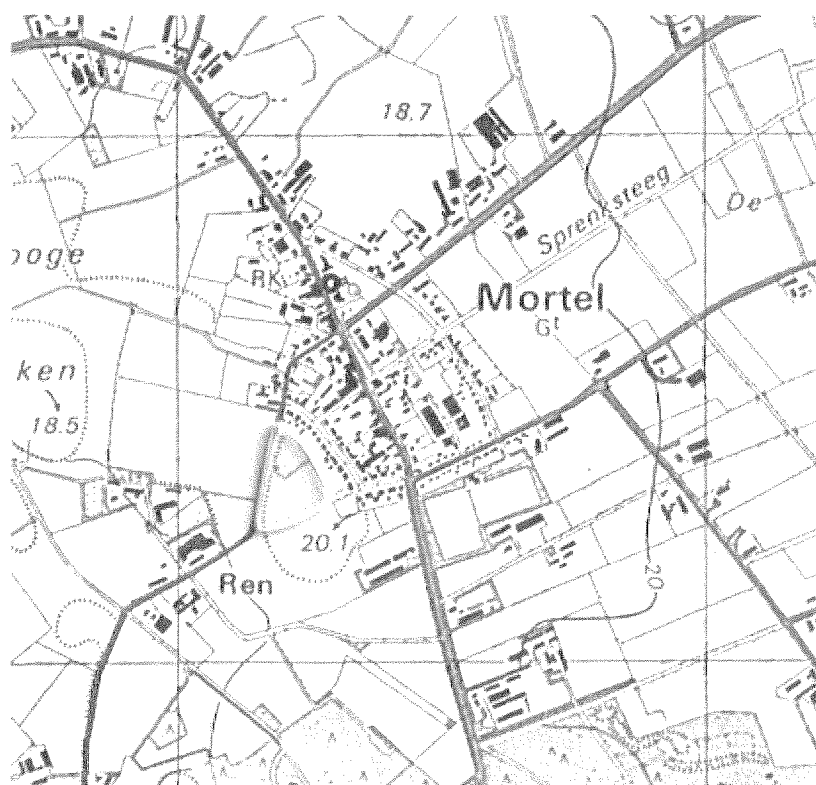


Ruimtelijke Onderbouwing

Woningbouwlocatie Welpenheuvel, De Mortel

Gemert-Bakel



4.2.2 Bebouwingsregels

De gemeente Gemert-Bakel zoekt naar manieren om de architectonische kwaliteit van de toekomstige woonbebouwing nieuwe impulsen te geven. Daarbij is het belangrijk dat de waarde van architectuur inzichtelijk gemaakt wordt aan architecten en toekomstige bouwers.

Hoe kunnen specifieke gebiedskenmerken van de regio teruggebracht worden in de vormgeving van nieuwe woningen? Referenties naar cultuurhistorie, landschap en buitengebied zijn hierbij erg belangrijk, maar tegelijkertijd wordt ruimte geboden voor een eigentijdse interpretatie. Verwijzingen naar stedelijk wonen zijn niet gewenst.

Omdat de woningbouwlocatie is gelegen aan de rand van de kern en op een representatieve en cultuurhistorisch betekenisvolle plek aan de entree van het dorp zal aan de beeldkwaliteit van zowel inrichting als woningbouw extra aandacht worden besteed. De ligging van de locatie kan op grond van de gemeentelijke Welstandnota worden aangemerkt als een zone 2 locatie.



Referentiebeelden (langgevel)boerderij



Referentiebeeld dorpsrand

De gemeente verkoopt de bouwgrond; de woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontworpen en gebouwd. Hierbij gelden de volgende regels:

Regels en uitgangspunten beeldkwaliteit

Hoofregel: In het kader van de vormgeving voor nieuwe dorpsranden heeft de gemeente Gemert-Bakel een **Gereedschapskist** voor Dorpseigen Architectuur samengesteld. Het doel is om architecten en toekomstige opdrachtgevers te inspireren en een handvat te bieden bij het ontwerpen van nieuwe woningen aan

de rand van het dorp om zo de basisgedachte van een eigentijdse interpretatie van traditionele en gebiedseigen bouw vorm te geven.

De notitie 'Gereedschapskist: een zoektocht naar streekgebonden eigentijdse architectuur' is leidend voor de ontwerpen in het plan Welpenheuvel. In de periode tot en direct na de gronduitgifte zal met (potentiële) opdrachtgevers gesproken worden over de mogelijkheden van toepassing van de gereedschapskist, teneinde ook afstemming te bereiken.

Rooilijnen:

- o Kenmerk van het stedenbouwkundige plan zijn verspringende rooilijnen. Deze rooilijnen zorgen ervoor dat de woningen zowel op verschillende afstanden tot de weg staan en in meer of mindere mate licht gedraaid ten opzichte van elkaar. Om dit te realiseren moet de voorgevel van het hoofdgebouw in de rooilijn gebouwd worden, die op de plankaart is weergegeven.
- o Op de plankaart is ook de achtergevelrooilijn weergegeven, waarachter de bijgebouwen worden gesitueerd.

Hoofdmassa:

- o Eenvoudige bouwvormen met veel aandacht voor de verhoudingen, zowel in het volume als in de gevel.
- o De nokrichting bij voorkeur zoals aangegeven op de plankaart die bij deze artikel 19-aanvraag hoort.
- o De bebouwing dient te passen in het concept van de gereedschapskist, onder meer voor wat betreft bouwmassa, goot- en nokhoogten, dakhelling en dakvormen.
- o Er dient gerefereerd te worden aan bebouwing in het buitengebied. Dit betekent een zadeldak, geen topgevels of overstek, maar sobere bouwvormen. De kap vormt het verbindende element in het plan en is dus verplicht.
- o De bouwhoogte is maximaal één laag met kap. Conform de uitgangspunten in de Gereedschapskist komt dit neer op een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 7,5 meter.
- o Voor wat betreft (overige) bouwvoorschriften is de in Gemert-Bakel algemeen geldende regeling van toepassing, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Handel, De Mortel en Elsendorp' voor de bestemming Woondoeleinden.

Aan- en bijbouwen:

- o Voor wat betreft aan- en bijbouwen, is de in Gemert-Bakel algemeen geldende bijbouwregeling van toepassing, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Handel, De Mortel en Elsendorp' voor de bestemming Woondoeleinden.
- o Er wordt gestreefd naar losse sobere bouwmassa's. Daarom bij voorkeur vrijstaande garages met kap, zover mogelijk naar achteren op het perceel. De bijgebouwen moeten – in afwijking van de algemeen geldende bouwregels – achter de achtergevel worden gerealiseerd. Ter indicatie is op de plankaart, behorend bij deze artikel 19-aanvraag de achtergevelrooilijn aangegeven. Garage gecombineerd met de burens waar mogelijk.
- o Overkappingen en overstekken in de vorm van een afdak (carports, veranda's, bergingen)
- o Uitbouwen als serres, dakkapellen en erkers bij voorkeur aan de achterzijde van de woning.

Parkeren:

- o Tenminste één parkeerplaats op eigen terrein is verplicht. Een garage telt daarbij niet als parkeerplek.

Erfafscheidingen:

- o Groene erfafscheidingen zijn verplicht (zie pagina 23 van de 'Gereedschapskist'). Daar waar het perceel grenst aan de openbare ruimte is een haag verplicht van maximaal één meter hoog.
- o Per bouwblok dient één type haag geplaatst te worden, en bij voorkeur één soort voor het hele plan (zie pagina 23 van de 'Gereedschapskist'). Dit wordt privaatrechtelijk in de koopovereenkomst van de grond vastgelegd.

Water:

- o Het beleid is om hemelwater ter plekke op te vangen. Het hemelwater dat aan de achterzijde van het dakvlak valt dient op het eigen perceel te worden opgevangen. Hiertoe dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden (grindkoffer of vijver). Om problemen bij toekomstige uitbreiding van de woning te voorkomen, wordt geadviseerd deze voorziening tenminste 14 meter achter de voorgevel te situeren.
- o Het water dat aan de voorzijde van de bebouwing valt wordt via het openbare gebied naar de wadi geleid waar het kan infiltreren. In het ontwerp van de woning dient een voorziening aangebracht te worden om zo het water van het dakvlak naar de erfgrans te brengen.

Bijzondere regels

Boerderijwoningen (op de plankaart aangeduid met BW):

- o Bij de woningen die op de plankaart met BW2 zijn aangegeven dient de inrit naar de parkeerplekken/garages via een onderdoorgang gerealiseerd te worden, bij voorkeur een gezamenlijke onderdoorgang (met erfdienstbaarheid).

(a) Woningen 'binnenring' (op de plankaart aangeduid met stippelarcering)

- o In uitzondering op de algemeen geldende regels mogen de bijbouwen bij deze woningen voor de achtergevel gebouwd worden, echter wel tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- o In uitzondering op de algemeen geldende regels mag de bouwhoogte maximaal anderhalve laag met kap zijn. De goothoogte is in dat geval maximaal 4,5 meter en nokhoogte max. 9 meter.

(b) Drie zuidelijke woningen (op de plankaart aangeduid met een arcering)

- o Bebouwing dient achter de op de plankaart aangegeven rooilijn gerealiseerd te worden.
- o De garages van tenminste de twee zuidelijke woningen dienen in een gezamenlijk gebouw gerealiseerd te worden. Te overwegen is deze garages in één gebouw te combineren met de vrijstaande woning.
- o Indien de parkeerruimte voor de twee zuidelijkste woningen in één apart bijgebouw worden ondergebracht, dient deze achter de achtergevelrooilijn te worden gebouwd. Indien één boerderijwoning met daarin 3 garages wordt gerealiseerd (boerderijwoning), kan deze in de voorgevelrooilijn worden geplaatst.
- o In het geval van een los staand gebouw voor twee garages dient tenminste 2 meter afstand gehouden te worden van de perceelsgrens van de vrijstaande woning, om losse bouwblokken te creëren. De bouwhoogte is in dat geval beperkt

- o In het geval van een aanbouw aan de vrijstaande woning geldt eenzelfde goot- en bouwhoogte als de vrijstaande woning.
- o Ten behoeve van de afstemming is in het voortraject van de bouwaanvraag overleg tussen de drie bouwers noodzakelijk.