

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 522 5262
fax 076 - 521 3812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

BEELDKWALITEITPLAN SOERSEL



werknummer 1100.31

Project: Beeldkwaliteitplan Soersel
Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel
Opgesteld door: Compositie 5 stedenbouw bv
Datum: 3 april 2007
Bestandsnaam: gem31bkp13

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
2 Beeldkwaliteit: algemeen	7
3 Beeldkwaliteit: structuurdragers	11
4 Beeldkwaliteit: woonmilieus	13
5 Profielen	17



stedenbouwkundig plan

1 INLEIDING

Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor "Soersel", het nieuwe woongebied aan de oostzijde van de kern Bakel in de gemeente Gemert-Bakel.

Dit document geeft nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking. Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing maar tevens voor de inrichting van de openbare ruimte en de overgang privé / openbaar.

Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

Een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde resp. te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument.

Daarnaast beoogt de opzet van dit plan het creëren van een woongebied dat de kwaliteit op de lange termijn behoudt. Daarom is het belangrijk dat er een woongebied gerealiseerd wordt met een hoog ambitieniveau. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en levingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol.

De beeldkwaliteitszorg is een speelveld dat zorgt voor samenhang binnen het plangebied en her-

kenbaarheid van de ruimtelijke structuur en de opbouw in verschillende woonmilieus. Dit wordt bereikt door in sommige aspecten afstemming na te streven en in andere aspecten juist differentiatie voor te schrijven.

Het doel is verloedering te voorkomen waardoor een betere waarde vastheid van kavels en opstellen kan worden gewaarborgd. Handhaving van het voorliggende plan zal bijdragen tot een blijvend aantrekkelijk nieuw woongebied in de gemeente Gemert-Bakel.

2 BEELDKWALITEIT: ALGEMEEN



Gevarieerd gevelbeeld binnen één bouwmassa en dieptewerking door de toepassing van erkers.



Verspringing in de rooilijn binnen één bouwmassa.



Gevarieerde dakopbouw door wisselende noklijn, hoogtes en de toepassing van dakkapellen.

Een aantal eisen ten aanzien van beeldkwaliteit geldt voor het gehele woongebied. De bestaande kenmerkende bebouwing in het centrum van Bakel is als uitgangspunt genomen voor deze beeldkwaliteits-eisen. De bebouwing in het centrum wordt gekenmerkt door subtiele verspringingen in de gevels en daken die variëren in hoogte, nokrichting en vorm. De bebouwing is opgebouwd uit roodbruine bakstenen met donkergekleurde dakpannen als dakbedekking. Het bebouwingsbeeld heeft een kleinschalig en speels karakter, waarbij het kleur- en materiaalgebruik voor de samenhang zorgt.

Materiaal- en kleurgebruik

Om het nieuwe woongebied een goede aansluiting te geven met de bestaande bebouwing in Bakel, is gekozen voor het gebruik van één basis-kleur: een roodbruine (baksteen)kleur die enerzijds zorgt voor een passende overgang met het buitengebied (voorkomen van een te groot contrast) en anderzijds aansluit bij de bestaande bebouwing van de wijk “Molenakkers”.

Op markante plekken, bijvoorbeeld bij een toegang, einde van een rij en een zichtpunt is het mogelijk gebruik te maken van accentkleuren of afwijkend materiaalgebruik (bijvoorbeeld hout of stucwerk). De basiskleur zorgt voor de samenhang binnen het plan.

Woningtypologieën

Binnen het plan zijn in principe alle soorten grondgebonden woningen toegestaan: vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde of aaneengebouwde woningen. Binnen het plan zijn twee woonmilieus onderscheiden nl. het tuindorpmilieu (groen, tuindorpachtig karakter) en het hovenmilieu (landelijke bebouwing in de vorm van een hofje). In hoofdstuk 4 wordt de beeldkwaliteit van deze onderscheiden woonmilieus nader uitgewerkt.

Positionering hoofdbebouwing en bijgebouwen

Het bestemmingsplan geeft de regels voor de omvang en plaats van hoofdbebouwing en aanblijven op de kavels. Er is daarbij een flexibel voorveelrooilijn gehanteerd: hoofdgebouwen mogen met de voorgevel in of max. 1,5 meter achter de bouwgrans worden gebouwd. Dit is gedaan om het karakteristiek Bakelse straatbeeld van verspringende gevels en rooilijnen te kunnen verwezenlijken.

Op daartoe aangegeven markante plekken is het mogelijk gemaakt dat de hoofdbebouwing tot in de perceelsgrens aan de straatzijde mag worden gerealiseerd dit om het beoogde effect (accenten) te kunnen realiseren.

Hoekwoningen

Ten aanzien van hoekwoningen geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Dit betekent een tweezijdige oriëntatie (voorkant) van de woning naar de openbare ruimte. Blinde zijgevels dienen voorkomen te worden. Het is niet wenselijk garages op een hoek te situeren, tenzij deze architectonisch onderdeel uitmaken van de hoofdmassa. Het is belangrijk dat de hoofdmassa de gewenste vormgeving van de hoek bepaalt.

Accenten

Het stedenbouwkundig richtbeeld geeft op bijzondere plekken aanleiding om accenten te



Tweezijdig georiënteerde hoekwoning,



Bebouwingsaccent op een bijzonder punt door afwijkende hoogte en vorm.



Groene haag versterkt het groene karakter van de straat.

situëren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om belangrijke hoekpunten, verbijzonderingen in het straatbeeld en einde van zichtlijnen. Deze accenten kunnen op een aantal punten afwijken van de belendende bebouwing (bijvoorbeeld qua detaillering, kleur- en materiaalgebruik, massa, vorm, gevelkarakteristiek en/of plaatsing). Accenten mogen dan ook in de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd worden.

Voorwaarde is dat het accent in samenhang met de belendende bebouwing en/of het straatbeeld ontwikkeld wordt en recht doet aan de betreffende functie van het accent. In het bestemmingsplan is geregeld, dat accenten een grotere bouwhoogte mogen hebben teneinde het beoogde doel (markant punt) te kunnen bereiken. Op de afbeelding op pagina 12 zijn de accenten binnen het plangebied aangeduid met een ster.

Parkeren

Uitgangspunt voor dit plan is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Ten aanzien van vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Voor de opvang van de resterende parkeerbehoefte (van aaneengebouwde woningen en van bezoekers) dient in het openbare gebied ruimte te worden gereserveerd. Dit betekent dat hoe hoger de bebouwingsdichtheid is des te groter wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte. De maximale bebouwingsdichtheid en het te realiseren woningtype dienen daarom afgestemd te worden op de mate waarin het parkeren, dat niet op eigen terrein kan plaatsvinden, kan worden opgelost in de openbare ruimte.

Voor het overige geldt dat per woning één in-/uitrit mag worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4 meter. Voor halfvrijstaande woningen op hoeken mag hiervan worden afgeweken.

Erfafscheidingen

Daar waar erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte wordt de voorkeur gegeven aan een "groene" invulling, dat wil zeggen een haag, groene afrastering (hekwerk + hedera) of iets dergelijks. Wanneer gekozen wordt voor een "gebouwde" invulling (bv. pergola, muur) dan is het van belang dat deze invulling onderdeel uitmaakt van het ontwerp voor de woning. Uiteraard zal ernaar gestreefd moeten worden dat het ideale beeld ook op termijn in stand gehouden wordt c.q. kan worden.

Duurzaamheid

Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met het eventueel toepassen van duurzaamheidsaspecten (bijvoorbeeld zonnepanelen). Deze dienen geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.



structuurdragers

3 BEELDKWALITEIT: STRUCTUURDRAGERS

De structuurdragers spelen een belangrijke rol in de beeldvorming van een woongebied. Bezoekers en bewoners maken gebruik van deze hoofdstructuur en krijgen hiermee een eerste indruk van de wijk. Via de structurele lijnen dient de opbouw van de wijk herkenbaar en afleesbaar te zijn. Architectuur, massaopbouw, materiaal- en kleurgebruik en de inrichting van de openbare ruimte zijn middelen om dit te bewerkstelligen. Deze kunnen ingezet worden om enerzijds samenhang te bewerkstelligen en anderzijds differentiatie per woonmilieu aan te brengen.

Binnen het uitbreidingsplan "Soersel" kunnen twee structuurbepalende lijnen onderscheiden worden. Deze worden hieronder nader uitgewerkt.

Hoofdontsluitingsweg

De eerste fase wordt ontsloten vanaf de "Roessel". Dit is een 60 km-weg met aan beide zijden vrijliggende fietspaden. Deze weg is één van de ontsluitingswegen van de kern Bakel. Ter plaatse van de aantakking van de hoofdontsluitingsweg op de "Roessel" wordt een rotonde gerealiseerd, hiermee ontstaat een volwaardige verkeers-atwikkeling waarbij de bestaande woonwijk "Molenakkers" niet of nauwelijks extra wordt belast. In verband met de mogelijk vereiste geluidszonering van de "Roessel" en uit landschappelijke overweging, is rekening gehouden met het creëren van voldoende afstand van de bebouwing tot deze weg. Dit wordt bewerkstelligd door het realiseren van een groene buffer tussen de nieuw te bouwen woningen en de weg, die als speelveld gebruikt kan worden.

De ontsluitingsweg onderscheidt zich van de overige wegen binnen het plangebied door een kenmerkend profiel. Aan één zijde van de weg is ruimte gereserveerd voor langsparkeren en bomen. Het voetpad ligt vrij van de rijbaan. De andere zijde van de weg wordt gekenmerkt door grote groene ruimten, die zorgen voor openheid richting het aangrenzende landelijke gebied. Vanaf de hoofdontsluitingsweg takken een drietal wegen af die het oostelijk en westelijk deel van het plangebied ontsluiten.

Alle woningen aan de hoofdontsluitingsweg zijn met hun voorzijde of, in geval van een hoekwoning met de zijkant, op de weg georiënteerd.

Fabrieksloop

De "Fabrieksloop" is een bestaande watergang binnen het plangebied, die wordt heringericht als natuurlijke zone. Hierbij krijgt de watergang een meer natuurlijke, meanderende vorm en wordt er aan weersijden van de watergang, door niveauverlaging, meer ruimte gecreëerd voor de ontwikkeling van flora- en fauna. De zone krijgt over de gehele lengte een breedte van circa 20 meter. Voor het plangebied vormt de watergang de zuidelijke grens van het plangebied. Deze natuurlijke grens wordt versterkt door enkel ter hoogte van de hoofdontsluitingsweg een verkeersverbinding te realiseren.

Deze natuurlijke zone is over de gehele lengte toegankelijk voor langzaamverkeer. Daar waar geen verkeerswegen aanwezig zijn, wordt een voet-/fietspad gerealiseerd dat uiteindelijk helemaal doorloopt tot de "Leemskuilendijk", langs het bestaande natuurgebied.





Gevarieerd gevelbeeld, zowel per bouwmassa als per woning.



Gevarieerd bebouwingsbeeld door afwisselende nokrichting en dieptewerking.



Gevarieerd bebouwingsbeeld

4 BEELDKWALITEIT: WOONMILIEU

Binnen het plangebied wordt een tweetal woonmilieus onderscheiden, die van elkaar verschillen qua woningtypologie. In deze paragraaf wordt per woonmilieu de karakteristiek beschreven. Vervolgens worden er regels gesteld betreffende de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Naast de twee woonmilieus wordt tevens voor de accenten in het stedenbouwkundig plan de karakteristiek beschreven. De volgende deelaspecten komen hierbij aan bod:

- plaatsing
- massa en vorm
- gevelkarakteristiek
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik
- overgang privé / openbaar
- inrichting openbare ruimte

Tuindorpmilieu

Karakteristiek

Dit woonmilieu wordt gekenmerkt door een stelstel van pleintjes. De sfeer is intiem, groen en vriendelijk. Door het toepassen van vrijstaande, twee-onder-één-kap en enkele rijwoningen met kap ontstaan er half open wanden die het dorpsachtige karakter versterken. De architectuur-stijl moet aansluiten bij de opzet van de woningen in Bakel. De pleintjes worden gekenmerkt door een groene inrichting en diverse gebruiks-mogelijkheden (speelplaats, parkeergelegenheid, etc). De pleintjes worden aan minimaal drie zijden omgeven met bebouwing.

Plaatsing

- het woningtype bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en enkele rijwoningen;
- de bouwblokken en de woningen onderling worden regelmatig gekenmerkt door kleine verspringingen in de voorgevelrooilijn, zodat een speels beeld ontstaat dat kenmerkend is voor de Bakelse bouwstijl.

Massa en vorm

- de hoofdmassa bestaat uit een of twee bouwlagen met kap (zadeldak, schilddak, tentdak of samengestelde dakvormen);
- samengestelde en gevarieerde massa's versterken het tuindorpkarakter, waarbij de nokrichting van de bouwblokken onderling mag variëren.

Gevelkarakteristiek

- de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte;
- de gevels kennen een gevarieerd beeld met dieptewerking door bijvoorbeeld het gebruik van erkers en verspringingen in het gevelbeeld.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur roodbruin, met als accentkleur wit. De kappen bestaan uit donker gekleurde dakpannen;
- de gevels zijn eenvoudig met een sobere opbouw;
- details, decoraties en ornamenten dienen te passen binnen de tuindorpsstijl: verfijnde en gedoseerde detaillering en gebruik van ornamenten.

Overgang privé / openbaar

- de overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde vormgegeven door muurtjes, daar waar dit op het verkavelingsplan als zodanig is aangegeven. De overige erfafscheidingen aan de voorzijde en de zijdelingse percelsgrens bij hoekpercelen worden vormgegeven door hagen danwel door bouwkundige constructies die in samenhang met de woning zijn ontworpen.

Openbare ruimte

- binnen het plangebied is veel ruimte gereserveerd voor groen, in de vorm van speelvelden, de natuurlijke zone langs de "Fabrieksloop" en groene pleintjes;
- de pleintjes worden vormgegeven door gras met losse bomen, gecombineerd met kleine schalige groenelementen en hagen;
- de openbare ruimte wordt tevens gekenmerkt door hoogteverschillen, welke opgevangen worden middels taluds, keermuurtjes en enkele trappen. In totaal kent het plangebied in noord-zuid richting een hoogteverschil van 2 meter;
- de wegen binnen het plangebied die niet aan groene ruimtes grenzen worden waar mogelijk begeleid door bomenrijen. Daar waar in het profiel geen ruimte is voor bomen, kan ervoor gekozen worden leibomen op privé-terrein te plaatsen. Dit dient bij de (ver-)koop van de woningen geregeld te worden;
- in de openbare ruimte is voldoende ruimte gereserveerd voor zowel langs- als geclusterde dwarsparkeerplaatsen. Deze worden afgewisseld met groen, om het groene karakter van het gebied te handhaven.

Hovenmilieu

Karakteristiek

Dit woonmilieu wordt gekenmerkt door een aantal gebouwen die tezamen een hofje vormen. Door de landelijke uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte ontstaat een intieme sfeer. Door de gesloten gevels en een landelijke architectuurstijl wordt het besloten karakter van het hofje versterkt.

Plaatsing

- het bebouwingstype bestaat uit enkele grote bouwblokken die los ten opzichte van elkaar of aaneengesloten gesitueerd zijn;
- de bouwblokken worden gekenmerkt door een vrij strakke voorgevelrooilijn om het besloten karakter te benadrukken;
- de erfafscheidingen dienen deel uit te maken van het architectonisch ontwerp.

Massa en vorm

- de hoofdmassa bestaat uit bouwlaag met kap (zadeldak, schilddak, tentdak of samengestelde dakvormen);
- de nokrichting van de bebouwing loopt evenwijdig aan het binnenterrein.

Gevelkarakteristiek

- de bebouwing dient tweezijdig georiënteerd te zijn, zowel op de openbare ruimte als het binnenterrein;
- de gevels kennen een eenvoudig en traditioneel beeld.



Woningen aan een park, met een bomengroep en enkele speeltoestellen.



Gevarieerd gevelbeeld met stenen erfafscheiding en het straatprofiel op één niveau.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels kennen een *fine* detaillering, met kleinschalige en een beperkte toepassing van ornamenten;
- het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur roodbruin. De kappen bestaan uit donker gekleurde dakpannen.



Traditioneel gevelbeeld van een voormalige boerderij.

Overgang privé / openbaar

- de overgang tussen privé en openbaar wordt vormgegeven door muurtjes, daar waar dit op het verkavelingsplan als zodanig is aangegeven. De overige erfafscheidingen worden vormgegeven door lage hagen.

Openbare ruimte

- de openbare ruimte in dit milieu beperkt zich tot het binnenterrein van de hofjes. De inrichting bestaat uit bestrating gecombineerd met lage, kleinschalige groenelementen.



Bebouwingsaccent door afwijkende dakvorm.

Accenten

Karakteristiek

Het betreft hier gebouwen die door hun ligging om een *bijzondere* vormgeving vragen. Deze gebouwen vormen de beëindiging van een zichtlijn of markeren een belangrijk punt in het stedenbouwkundig plan. Qua architectuurstijl sluit deze bebouwing aan bij het tuindorpmilieu.

Plaatsing

- de bebouwing is in de voorste perceelsgrens gesitueerd;
- de bouwblokken worden gekenmerkt door kleine verspringingen in de voorgevelrooilijn, zodat een speels beeld ontstaat dat kenmerkend is voor de Bakelse bouwstijl;
- de erfafscheidingen van de woningen, met name op de hoeken dienen deel uit te maken van het architectonisch ontwerp.

Massa en vorm

- de hoofdmassa bestaat uit 2½ bouwlaag met kap (zadeldak, schilddak, tentdak of samengestelde dakvormen);
- door de nokrichting van de bebouwing af te laten wijken van de omliggende bebouwing wordt de bebouwing *verbijzonderd*.

Gevelkarakteristiek

- de woningen zijn *georiënteerd* op de openbare ruimte;
- de gevels kennen een *gevarieerd* beeld met dieptewerking door bijvoorbeeld de toepassing van *bijzondere* hoekoplossingen.

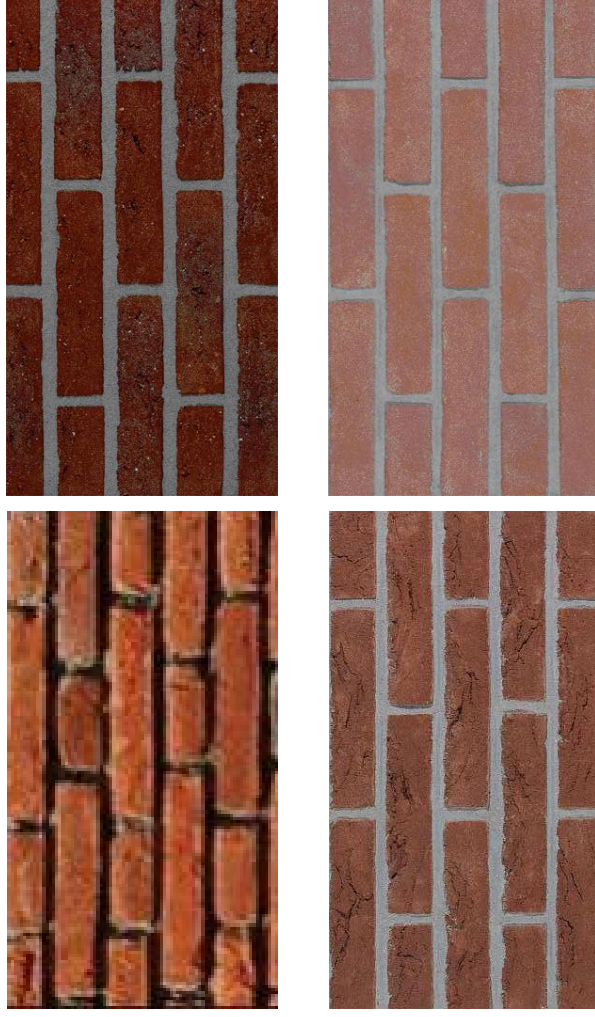
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur roodbruin, met als accentkleur wit. De kappen bestaan uit donker gekleurde dakpannen. Door het in sterkere mate toepassen van de accentkleur en een ander materiaal (bijvoorbeeld hout of stucwerk), wordt de bebouwing extra geaccentueerd;
- de gevels zijn eenvoudig met een sobere detaillering;
- details, decoraties en ornamenten dienen te passen binnen de tuindorpstijl: verfijnde detaillering en beperkt gebruik van ornamenten.

Overgang privé / openbaar

- de overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde en aan de zijkant bij hoekwoningen vormgegeven door lage hagen.

Indicatie van de kleur van de gevelsteen



5 PROFIELEN

Centraal in het midden van de straten wordt een molgoot opgenomen. Uitzondering hierop vormt de hoofdonthuizing waar de molgoot aan de kant van de weg gesitueerd wordt.

De profielen van de openbare ruimte binnen het plangebied onderscheiden zich verder door de wijze van bezoekersparkeren en de hoogteverschillen.

Het bezoekersparkeren vindt hoofdzakelijk plaats langs de weg en op geclusterde parkeerplaatsen op de groen ingerichte pleintjes. Dit en de uitwerking van de hoogteverschillen in de openbare ruimte, blijken duidelijk uit de profielen.

Kleur- en materiaalgebruik

De rijweg bestaat bij voorkeur uit een donker rood/bruin gebakken steen die in keperverband gestraat wordt. De parkeer/voetgangersstrook bestaat uit een donker geel/bruin gebakken steen in halfsteensverband (kleiner formaat dan de rijweg). Formele parkeervakken ontbreken waar door er sprake is van een informele parkeeroplossing.

De parkeervakken die in het groen gesitueerd zijn bestaan uit een open verharding of gewapend gras. Op deze wijze blijft het groene karakter zoveel mogelijk intact.

Op pagina 19 volgen de verschillende te onderscheiden profielen binnen fase 1, waarvan de nummers terug te vinden zijn in het stedenbouwkundig plan.

