

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het (bouw)perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 afstand tot de bestemmingsgrens:

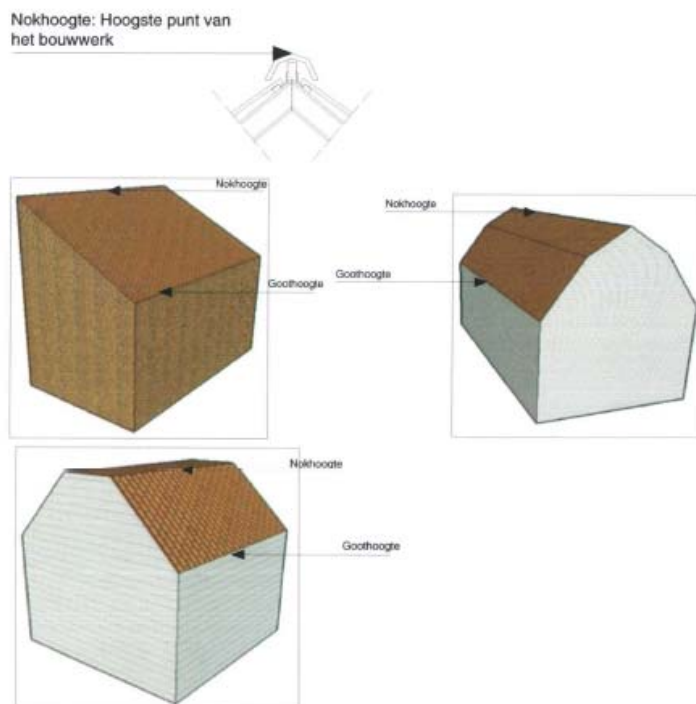
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.3 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.



2.5 breedte van bouwpercelen

de afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het (bouw)perceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens.

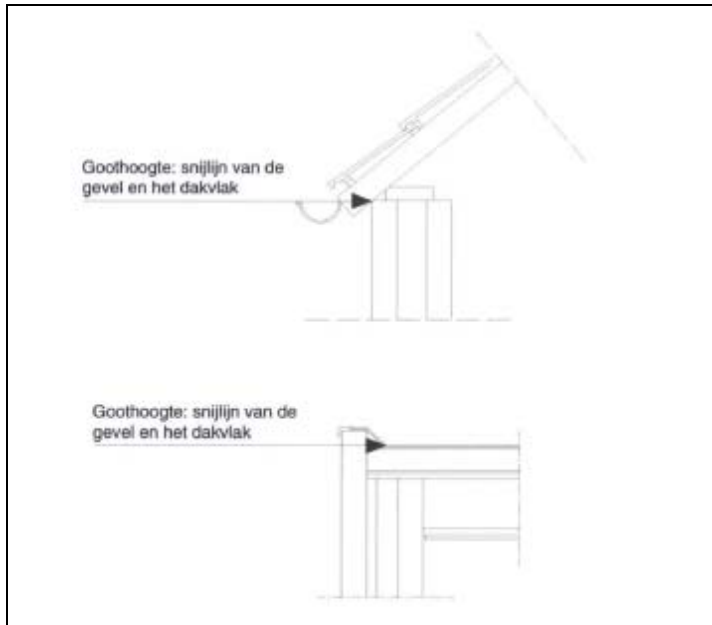
2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;

1. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap. Waarbij de druiplijn van een rieten kap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het muurvlak. Horizontale gevelbekleding van 0° tot 60° valt niet onder kap en wordt gezien als gevelbekleding;
2. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief ondergronds bouwen.

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidsmuren.

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

RIJKSMONUMENTEN

Adres	Kern	postcode	Kadaster	RM	GM	BBP
Achter de Molen 1 (Molen St. Willibrordus)	Bakel	5761 CJ	Bakel sectie T nr. 1841	RM		
Binderseind 36 (Kapel)	Gemert	5421 CJ	Gemert sectie M nr. 4824	RM		
Burgemeester Wijtvetlaan 4 (Gertrudahoeve)	De Rips	5764 PD	Bakel sectie A nr. 4177	RM		
De Hoef 1 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2820	RM		
Deel 94 (Kapel)	Gemert	5421 RV	Gemert sectie O nr. 653	RM		
Den Elding 2 (Molen De Bijenkorf)	Gemert	5421 MD	Gemert sectie N nr. 2038	RM		
Dorpsstraat 1 (Pastorie & Bakhuis)	Bakel	5761 BL	Bakel sectie T nr. 1257	RM		
Dorpsstraat 25-27 (Voorm. Schoolgebouw)	Bakel	5761 BL	Bakel sectie T nr.1141	RM		
Elsendorpseweg 72-74 (De Dompthoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 4154 en nr. 3974	RM		
Esdonk 15 (Spijkerkapel)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 127	RM		
Gemertseweg 2 (Parochiehuys)	Bakel	5761 CB	Bakel sectie T nr. 1815	RM		
Handelseweg ong(Kapellen)	Handel		Gemert sectie O nr. 866 en nr. 854	RM		
Handelseweg ong(Ossenkapel)	Handel		Gemert sectie O nr 866	RM		
Heuvel 4 (Woning/Restaurant Villa Polder)	Gemert	5421 CN	Gemert sectie N nr. 2175	RM		
Hoberg 2a (Molen Laurentia)	Milheeze	5763 BS	Bakel sectie B nr. 1111	RM		
Jan Berendweg 2-4 (Opzichterswoningen)	De Rips	5764 PK	Bakel sectie A nr 4476 en nr. 4478	RM		
Kerkepad 4 (Kerk Sint Jans Onthoofding)	Gemert	5421 LR	Gemert sectie N nr. 1957	RM		
Kerkepad 4 (begraafplaats)	Gemert	5421 LR	Gemert sectie N nr 1655 en nr. 1656	RM		
Kerkstraat 3 (winkel/ woonhuis)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie M nr. 3404	RM		
Kerkstraat 8-12 (Woonhuis)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 947 en nr. 949	RM		
Kerkstraat 24 (Woonhuis)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 1694	RM		
Kerkstraat 60 (Postkantoor met directeurswoning)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 225	RM		
Kromstraat 1-3 (Langgevelboerderij D'n Blauwe kei)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2125 en nr. 2124	RM		
Kromstraat 37 (Hoekgevelboerderij Armenhoeve)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 4260	RM		
Kruiseind ong(Kapel)	Gemert		Gemert sectie N nr. 1276	RM		
Lodderdijk 33 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XB	Gemert sectie O nr 1118	RM		
Lodderdijk ong (Kapel 2x)	Gemert		Gemert sectie O nr. 277	RM		
O.L. Vrouwestraat 61 (Kerk)	Handel	5423 SJ	Gemert sectie B nr. 2474	RM		
O.L. Vrouwestraat 61 (Processiepark)	Handel	5423 SJ	Gemert sectie B nr. 2474	RM		
Oudestraat 90 (Molen De Volksvriend)	Gemert	5421 WG	Gemert sectie M nr. 3063	RM		
Pastoor Simonisplein 1 (Kerk)	Milheeze	5763 BG	Bakel sectie P nr. 1385	RM		
Pater Petrusstraat 21-23a (Klooster De Weyst)	Handel	5423 SV	Gemert sectie B nr. 2037	RM		
Peeldijk 53 (Boerderij De Diepert)	Handel	5423 VB	Gemert sectie P nr. 514	RM		
Ridderplein 11-17 (kasteel)	Gemert	5421 CW	Gemert sectie N nr. 2054	RM		
Buitenplaats kasteel Gemert**	Gemert	5421 CW	Gemert sectie N nr. 2054, 591	RM		
Ripseweg 51 (Boerderij De Sijp)	Elsendorp	5424 SM	Gemert sectie C nr. 4139	RM		

Ruyschenberghstraat 3/3a/3b (Latijnse School)	Gemert	5421 KR	Gemert sectie N nr. 2052	RM		
Ruyschenberghstraat 6 (Patorie D'n Hubert)	Gemert	5421 KS	Gemert sectie N nr. 2202	RM		
Schutboomsestraat ong, hoek bij Hof (Magdalena Kapel)	Milheeze		Bakel sectie C nr. 1952	RM		
Sint Antoniusstraat 32 (Kerk St.Antonius, kerkinterieur)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1615	RM		
Sint Wilbertsplein 12 (Beeld en Calvarieberg)	Bakel	5761 BK	Bakel sectie T nr. 1158	RM		
Sint Wilbertsplein 12 (Kerk)	Bakel	5761 BK	Bakel sectie T nr. 1158	RM		
Sint Wilbertsplein 12 (Kerkhofmuur)	Bakel	5761 BK	Bakel sectie T nr. 1158	RM		

***In procedure, dus voorbescherming als rijksmonument.*

Totaal 43 Rijksmonumenten

GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Adres	Kern	Postcode	kadaster	RM	GM	BBP
Auerschootseweg 15 (Woonhuis)	Bakel	5761 EG	Bakel sectie T nr. 416		GM	
Bankert 3 (Catharinehoeve)	Milheeze	5763 AA	Bakel sectie S nr. 737		GM	
Berken 11 (Boerderij)	Milheeze	5763 BH	Bakel sectie B nr. 1116		GM	
Binderseind 1 (Woonhuis/koopmanswoning De Hoefpoort)	Gemert	5421 CG	Gemert sectie N nr. 991		GM	
Binderseind 2-6 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert sectie M nr. 3148 en nr. 241		GM	
Binderseind 3-3a (Woonhuis)	Gemert	5421 CG	Gemert sectie N nr. 91 en nr. 856		GM	
Binderseind 22-24 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert sectie M nr. 1587		GM	
Binderseind 25 (Woonhuis)	Gemert	5421 CG	Gemert sectie N nr. 1589		GM	
Binderseind 32-34-36 (Kloostercomplex en kosterswoning)	Gemert	5421 CJ	Gemert sectie M nr. 1879 en nr. 4824		GM	
Binderseind 34-36 (Tuin, Muur & Mariagrot)	Gemert	5421 CH	Gemert sectie M nr. 4824		GM	
Binderseind 34-36 (Kerkhofmuur & lijkenhuisje)	Gemert	5421 CH	Gemert sectie M nr. 4824		GM	
Binderseind 39 (Woonhuis)	Gemert	5421 CH	Gemert sectie N nr. 1361		GM	
Blaarpeelweg 7 (Boerderij & Schuur)	De Rips	5764 PP	Bakel sectie A nr. 3497		GM	
Boekent 3 (Boerderij De Mughof)	Gemert	5421 WH	Gemert sectie H nr. 2179		GM	
Broekstraat 21 (Hallehuis De Stinkert)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2114		GM	
Broekstraat 26 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 2083		GM	
Broekstraat 36 (Boerderij Bagijnegoed)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 725		GM	
Broekstraat 41 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2467		GM	
Broekstraat 43 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2118		GM	
Broekstraat 47 (T-Huisboerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie H nr. 2649		GM	
Broekstraat 52 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie M nr. 4815		GM	
Burgemeester van den Wildenberglaan 7- 9 (Dubbel woonhuis)	De Rips	5764 RB	Bakel sectie A nr. 2874 en nr. 4381		GM	
Burgemeester van den Wildenberglaan 55- 57 (Dubbelwoonhuis)	De Rips	5764 RC	Bakel sectie A nr. 2988 en nr. 2853		GM	
Dakworm 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PK	Bakel sectie N nr. 2153 en nr. 1428		GM	
De Haag 89 -91 (Dubbel woonhuis)	Gemert	5421 NM	Gemert sectie H nr. 2329 en nr. 2303		GM	
De Haag 93 -95 (Boerderij)	Gemert	5421 NM	Gemert sectie H nr. 2420 en nr. 2421		GM	
De Haag 97 - 99 (Dubbel woonhuis)	Gemert	5421 NM	Gemert sectie H nr. 2305 en nr. 2578		GM	
De Haag 101 -103 (Dubbel woonhuis)	Gemert	5421 NM	Gemert sectie H nr. 2580 en nr. 2307		GM	
De Hoef 1a (Voormalige schuur en bakhuis)	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2451		GM	
Deel 80 (Langgevelboerderij, brouwerij)	Gemert	5421 RV	Gemert sectie O nr. 938		GM	
Defensiekanaal - Peelkanaal (Bunkers)	Milheeze				GM	
De Stap 4 (Langgevelboerderij 1901)	De Mortel	5425 VC	Gemert sectie O nr. 806		GM	
Dorpsstraat 33 (Woonhuis)	Bakel	5761 BL	Bakel sectie T nr. 1154		GM	
Elisabethplaats 30 (Ziekenhuis)	Gemert	5421 LC	Gemert sectie N nr. 2052		GM	
Esdonk 29 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 25		GM	
Esdonk 49 (Kortgevelboerderij Walravenshoeve)	Gemert	5421 PX	Gemert sectie O nr. 917		GM	

Esp 3 (Esperhoeve/Commandeurshoeve <1830)

Bakel

5761 RD

Bakel sectie U nr. 460

| |GM| |

Gemertseweg 23 (Woonhuis)	Bakel	5761 CA	Bakel sectie T nr. 1838	GM
Gemertseweg ong. (Beeldengroep)	Bakel	5761 CB		GM
Geneneind 4 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel sectie U nr. 446	GM
Geneneind 18 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel sectie U nr. 301	GM
Gildepad 1-3 (Kosterswoning & Gildepad)	Bakel	5761 BG	Bakel sectie T nr. 1892	GM
Groeskuilen 116 (Boerderij)	Gemert	5421 ZW	Gemert sectie O nr. 2061	GM
Hazenhutsedijk - Landmeter v Beurdenweg ong. (Schuilkunker)	De Rips	5764 PP		GM
Heidveld 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PG	Bakel sectie N nr. 1462	GM
Helmondsestraat 17 (Woonhuis)	Bakel	5761 CP	Bakel sectie T nr 1053	GM
Helmondsestraat 18 (Herenhuis)	Bakel	5761 CS	Bakel sectie T nr. 1790	GM
Helmondsestraat 26 (Woonhuis)	Bakel	5761 CS	Bakel sectie T nr. 898	GM
Heuvel 26 (Woonhuis)	Gemert	5421 CN	Gemert sectie N nr. 1928	GM
Heuvel 50 (Woonhuis)	Gemert	5421 CN	Gemert sectie N nr. 1839	GM
Heuvel 61 (Woonhuis)	Gemert	5421 CM	Gemert sectie N nr. 2063	GM
Heuvel 66-68/vm Broekstraat 6 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 CN	Gemert sectie N nr. 1674en nr. 1651	GM
Hoeven 6 (St. Wilhelmushoeve)	Milheeze	5763 AB	Bakel sectie S nr. 817	GM
Hopveld 1 (Smederij)	Gemert	5421 CE	Gemert sectie N nr. 1588	GM
Hopveld 10 (Gerenoveerde Boerderij)	Gemert	5421 CE	Gemert sectie N nr. 1961	GM
Julianastraat 9 (Wevershuisje)	Bakel	5761 BA	Bakel sectie T nr. 129	GM
Kapelweg 4-8 (Rectorshuis)	Handel	5423 VN	Gemert sectie B nrs 2286, 2287, 2473	GM
Kerkeind 2 (Woonhuis)	Milheeze	5763 BC	Bakel sectie P nr. 1280	GM
Kerkeind 40 (Klooster)	Milheeze	5763 BC	Bakel sectie P nr. 1927	GM
Kerkeind 40 (TBC-huisje)	Milheeze	5763 BC	Bakel sectie P nr. 1927	GM
Kerkeind 42 (Ambtswoning schoolhoofd)	Milheeze	5763 BD	Bakel sectie P nr. 1918	GM
Kerkstraat 1 (Herenhuis)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie M nr. 3453	GM
Kerkstraat 3a (Tabakskerverij)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie M nr. 3404	GM
Kerkstraat 5 (Winkel)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie M nr. 3404	GM
Kerkstraat 32 (Woning)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 917	GM
Kerkstraat 40 (Woonhuis)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 918	GM
Koksedijk 25 (Boerderij/ café)	Gemert	5421 ZB	Gemert sectie O nr. 749	GM
Kreytenberg 3 (Boerderij & bakhuis)	Milheeze	5763 PR	Bakel sectie B nr. 912	GM
Kromstraat 6 (Boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2180	GM
Kromstraat 32 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sectie H nr. 2188	GM
Kromstraat 33- 35 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert sect H nr. 2473 en nr. 2461	GM
Kruiseind 10 (Arbeiderswoning)	Gemert	5421 ND	Gemert sectie N nr. 295	GM
Kruiseind 40 (Woonhuis)	Gemert	5421 ND	Gemert sectie N nr. 306	GM
Ledenboerlaan 1(Villa)	De Rips	5764 PB	Bakel sectie A nr 4299	GM
Lochterweg 20 (Boerderij renovatie)	De Mortel	5425 VZ	Gemert sectie O nr. 1695	GM

Mathijseind 8 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PS	Bakel sectie K nr. 881	GM
Milheesestraat 2 (1 laags dorps T-huis)	Milheeze	5763 AE	Bakel sectie P nr. 1694	GM
Milheesestraat 17 (Boerderij: bijz pannendak)	Milheeze	5763 AD	Bakel sectie B nr. 1307	GM
Molenstraat 16, Watermolen 33-37 (Boerderij)	Gemert	5421 KG, LJ	Gemert sectie M nrs. 4516 -4520	GM
Molenstraat 53-55 (Woning & interieur)	Gemert	5421 KE	Gemert, sectie M 314,4331	GM
Molenstraat 61 (Woonhuis)	Gemert	5421 KE	Gemert sectie M nr. 4074	GM
Muizenhol 2 (Boerderij)	Bakel	5761 PT	Bakel sectie K nr. 624	GM
Neerstraat 1 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel sectie K nr. 1440 en nr. 1441	GM
Neerstraat 11 (Boerderij De Tolbrug)	Bakel	5761 RE	Bakel sectie K nr. 1355	GM
Nieuwstraat 5 (Woonhuis)	Gemert	5421 KN	Gemert M nr. 374	GM
Nieuwstraat 9 (Woonhuis)	Gemert	5421 KN	Gemert sectie m nr. 1584	GM
Nieuwstraat 38-40 (Woonhuis)	Gemert	5421 KP	Gemert sectie N nr. 1481 en nr. 1952	GM
O.L. Vrouwestraat 65 (Woning/boerderij)	Handel	5423 SJ	Gemert sectie B nr 2191	GM
Oldert 4 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PA	Bakel sectie N nr. 1522	GM
Oudestraat 2 (Woonhuis)	Gemert	5421 WE	Gemert sectie M nr. 2881	GM
Oudestraat 8 (Kortgevelboerderij Keijzersbosch)	Gemert	5421 WE	Gemert sectie M nr. 3036	GM
Paashoefsedijk 32-34 (Boerderij)	Gemert	5421 ZX	Gemert sectie O nr. 1395	GM
Pandelaar 26 (Wevershuisje)	Gemert	5421 NH	Gemert sectie N nr., 1324	GM
Pandelaar 91 (Boerderij De Kameel)	Gemert	5421 NG	Gemert sectie O nr. 1418	GM
Pandelaar 106 (Boerenbondsmuseum)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H nr. 1961	GM
Pastoor Castelijnsstraat 33-35 (Boerderij)	Handel	5423 SP	Gemert sectie B nr 2181 en 2390	GM
Pastoor Castelijnsstraat 34 (Bakkerij)	Handel	5423 SR	Gemert sectie B nr. 1886	GM
Pater Petrusstraat 2 en Strijboscheweg 5 (Boerderij)	Handel	5423 SV	Gemert sectie B. nr. 2207, 2386, 2387	GM
Peeldijk 6 (Frankische boerderij)	Milheeze	5763 PC	Bakel sectie S nr. 766	GM
Prins Bernardlaan ong. (Heilig Hartbeeld)	Gemert			GM
Ridderplein 1 (Gemeentehuis)	Gemert	5421 CV	Gemert sectie M nr. 4416	GM
Ridderplein 33 (Woonhuis: constructie achter gevel)	Gemert	5421 CX	Gemert sectie M nr. 140	GM
Ridderplein 37 (Herenhuis)	Gemert	5421 CX	Gemert sectie M nr. 2717	GM
Ripsestraat 22 (Pastorie)	De Rips	5764 PG	Bakel sectie A nr. 4131	GM
Ripsestraat 30 (Ambtswoning schoolhoofd)	De Rips	5764 PG	Bakel sectie A nr. 4577	GM
Roessel ong. (Kadaverhuisje)	Bakel	5761 RP		GM
Ruyschenberghstraat 12 (Woonhuis)	Gemert	5421 KS	Gemert sectie N. nr. 2108, 2109	GM
Schoolstraat 3 (Schoolgebouw)	Gemert	5421 KT	Gemert sectie N nr. 2197	GM
Schoolstraat 5 (Ambtswoning schoolhoofd)	Gemert	5421 KT	Gemert sectie N nr. 1347	GM
Schouw 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel sectie N nr. 1458	GM
Sint Antoniusstraat 21 (Woondeel krukboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert sectie F nr. 1531	GM
Sint Antoniusstraat 34 (Pastorie)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1615	GM
Sint Gerardusplein 21 (Kerkcomplex, toren & begraafplaats)	Gemert	5421 HS	Gemert sectie M nr. 4356	GM

Stippelberg (Wegkruis)	De Rips				GM	
Stippelberg 1 (Boswachterswoning)	De Rips	5764 PA	Bakel sectie A nr. 2570		GM	
Vogelenzang 2 (Kop-romp boerderij)	Bakel	5761 RC	Bakel sectie U nr. 435		GM	
Vredepaaldreef 4 (Honus: Kop-rompboerderij)	De Rips	5764 PL	Bakel sectie A nr. 4297, 4298		GM	
Willem de Haasstraat 4-6 (Woningen)	Gemert	5421 TP	Gemert sectie M nr. 1560		GM	
Zand 7 (Keuterboerderij)	Bakel	5761 RM	Gemert sectie U nr. 425		GM	

Totaal: 120 Gemeentelijke monumenten

BEELDBEPALENDE PANDEN

Adres	Kern	postcode	Kadaster	RM	GM	BBP
Antoniusstraat ong. (Transformatorhuisje)	Milheeze	5763				BBP
Auerschootseweg 46 (Woonhuis)	Bakel	5761 EG	Bakel, sectie N nr. 1087			BBP
Bakelsebrug 6 (Langevelboerderij)	Bakel	5761 PM	Bakel, sectie K nr. 808			BBP
Bankert 1 & 1a (Langgevelboerderij gesplitst)	Milheeze	5763 AA	Bakel, sectie S nr. 659,660			BBP
Bankert 2 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AA	Bakel, sectie S nr. 397			BBP
Benthem 9 (Boerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel, sectie N nr. 1732			BBP
Berken 9 - 9a (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 BH	Bakel, sectie P nr. 1716			BBP
Binderseind 13 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert, sectie N nr. 2049			BBP
Binderseind 18-20 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert, sectie M nr. 1885			BBP
Binderseind 21 (Woonhuis & gebouw achterzijde)	Gemert	5421 CG	Gemert sectie N nr. 994			BBP
Binderseind 26-28 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert, sectie M nr. 246			BBP
Binderseind 38 - 46 (Kloosterboerderij)	Gemert	5421 CJ	Gemert, sectie M nr. 4823			BBP
Binderseind 41-43	Gemert	5421 CH	Gemert, sectie N nr. 77			BBP
Binderseind 49-51	Gemert	5421 CH	Gemert, sectie N nr. 1393			BBP
Binderseind 50	Gemert	5421 CH	Gemert, sectie M nr. 1594			BBP
Binderseind 53 (achterhuis)	Gemert	5421 CH	Gemert, sectie N nr. 2185			BBP
Binderseind 8-10 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert sectie M nr. 1399			BBP
Binderseind 9 (Woonhuis)	Gemert	5421 CJ	Gemert, sectie N nr. 2073			BBP
Blaarpeelweg 5 (Simonshoeve & schuur)	De Rips	5764 PP	Bakel, sectie A nr. 4390			BBP
Bocht 18 (Kortgevelboerderij)	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie B nr. 1005			BBP
Bocht 5 (vernieuwde boerderij)	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie P nr. 1720			BBP
Boekelseweg 20 (Langevelboerderij)	Handel	5421 PW	Gemert, sectie O nr. 122			BBP
Boekelseweg 22 (T-huisboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert sectie O nr. 896			BBP
Boekelseweg 24 (Kortgevelboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 139			BBP
Boekelseweg 25 (Antoniushoeve/Langgevel)	Handel	5421 XA	Gemert sectie O nr. 903			BBP
Boekelseweg 27 (T-huisboerderij)	Handel	5421 XA	Gemert, sectie O nr. 900, 901			BBP
Boekelseweg 29 (Boerderij)	Handel	5421 XA	Gemert, sectie O nr. 117			BBP
Boekelseweg 30 (Kortgevelboerderij)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 726			BBP
Boekelseweg 31 (Boerderij houten wand)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 1699			BBP
Boekelseweg 35 (Boerderij houten wand)	Handel	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 115			BBP
Boekent 2- 4 (boerderij)	Gemert	5421 WH	Gemert, sectie M nr. 3131, 83			BBP
Breewater 11 (Hoeve Zomerzorg)	De Mortel	5425 XS	Gemert, sectie G nr. 1428			BBP
Broekstraat 44 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert, sectie N nr. 1383			BBP
Broekstraat 48 (Boerderij)	Gemert	5421 ZJ	Gemert sectie N nr. 1689			BBP
Burgemeester Nooyenlaan 11 (Boerderij)	De Rips	5764 RG	Bakel, sectie A nr. 3905			BBP

Burgemeester van den Wildenberglaan 46 (Den Dorschenstee)

De Rips

5764 RE

Bakel, sectie A nr. 4041

|BBP|

Burgemeester van den Wildenberglaan 50 (incl Schuur)	De Rips	5764 RE	Bakel, sectie A nr. 4048		BBP
Burgemeester van den Wildenberglaan 65 (Boerderij)	De Rips	5764 RC	Bakel, sectie A nr. 4066		BBP
Burgemeester Wijtvlietlaan 6 (Vijf Eiken)	De Rips	5764 PD	Bakel, sectie A nr. 4178		BBP
Burgemeester Wijtvlietlaan 7 (Beatrix)	De Rips	5764 PD	Bakel, sectie A nr. 4086		BBP
Churchilllaan 18 (School)	Gemert	5421 CJ	Gemert, sectie M nr. 3650		BBP
De Bleek 16 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1579, 1610		BBP
De Bleek 18 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1513		BBP
De Bleek 25 (Boerderij)	De Mortel	5425 RX	Gemert, sectie G nr. 1363		BBP
De Bloemert 21 (Arbeiderswoningen)	Gemert	5421 NS	Gemert, sectie N nr. 628		BBP
De Bloemert 27 - 29 (Arbeiderswoningen)	Gemert	5421 NS	Gemert, sectie N nr. 625, 1730		BBP
De Haag 49 (Woonboerderij gerenoveerd)	Gemert	5421 NL	Gemert, sectie N nr. 1611		BBP
De Haag 64-66 (Boerderij als woningen)	Gemert	5421 NP	Gemert, sectie N nr. 761, 166		BBP
De Hoef 6-16	Gemert	5421 ZK	Gemert sectie H nr. 2079,2078,2077,2076,2248,2074		BBP
De Stap 12 (T-huisboerderij 1899)	De Mortel	5425 VC	Gemert sectie O nr. 805		BBP
De Stroom 15 (Schoolgebouw Petr.Dond)	Gemert	5421 HB	Gemert, sectie M nr. 3165		BBP
De Stroom 5- 11 (Witgele Kruisgebouw)	Gemert	5421 HB	Gemert, sectie M nr. 229		BBP
De Wind 19 (Hallehuisboerderij <1830)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 194		BBP
De Wind 20 (Kortgevelboerderij)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 184		BBP
De Wind 7 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZL	Gemert, sectie O nr. 1225, 1900		BBP
Deel 39 (Woning)	Gemert	5421 RV	Gemert, sectie N nr. 1846		BBP
Deel 87 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 RV	Gemert, sectie O nr. 1580		BBP
Deel 88 (boerderij)	Gemert	5421 RV	Gemert, sectie O nr. 941		BBP
Deelse Kampen 11 (Langevelboerderij)	Gemert	5421 ZN	Gemert, sectie O nr. 239		BBP
Deelse Kampen 15 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZN	Gemert, sectie O nr. 240		BBP
Doonheide 22	Gemert	5421 ZP	Gemert, sectie O nr. 1861		BBP
Doonheide 40 (Boerderij)	Gemert	5421 ZP	Gemert, sectie O nr. 260		BBP
Doonheide 44 (Mickershoeve)	Gemert	5421 ZP	Gemert, sectie O nr. 1937		BBP
Dorpsstraat 42	Bakel	5761 BN	Bakel, sectie T nr. 641		BBP
Dorpsstraat 63	Bakel	5761 BM	Bakel, sectie T nr. 1025		BBP
Dorpsstraat 64	Bakel	5761 BM	Bakel, sectie T nr. 1430		BBP
Dorpsstraat 81	Bakel	5761 BM	Bakel, sectie T nr. 1153		BBP
Dr. de Quayweg 101 (Boerderij vm. boswachterswoning)	Elsendorp	5424 SP	Gemert, sectie C nr. 4067		BBP
Dr. de Quayweg 115 (Augustehoeve)	Elsendorp	5424 SP	Gemert sectie C nr. 4195		BBP
Dr. de Quayweg 54 (Boerderij)	De Mortel	5424 RK	Gemert, sectie G nr. 1591		BBP
Dr. de Quayweg 79 (Christinahoeve)	De Mortel	5424 RK	Gemert, sectie G nr. 1216		BBP
Dr. Kuiperstraat 10 (Villa)	Gemert	5421 CS	Gemert, sectie N nr. 1768		BBP
Dr. Kuiperstraat 18 (Villa)	Gemert	5421 CS	Gemert sectie N nr. 2057		BBP

Dr. Kuiperstraat 5 (Woonhuisgevels)	Gemert	5421 CS	Gemert, sectie N nr. 1985		BBP
Dr. Kuiperstraat 9 (Villa Itta)	Gemert	5421 CS	Gemert sectie N nr. 1146		BBP
Eiermijndreef 1 (Zelsterhoeve)	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 4102		BBP
Eiermijndreef 5	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 4302		BBP
Eiermijndreef 7 (Heide Bloem)	De Rips	5764 RH	Bakel, sectie A nr. 3784		BBP
Elisabethplaats 4-8 (Woning/Winkel)	Gemert	5421 LC	Gemert sectie N nr. 1972,2043,2042		BBP
Elsendorpseweg 33-35 (paaltjes, houten chalet en bungalow)	Elsendorp	5424 TB	Gemert sectie C nr. 4266,4267		BBP
Elsendorpseweg 36 (Vlinderhoeve kop-rompboerderij)	Elsendorp	5424 TB	Gemert, sectie P nr. 561		BBP
Elsendorpseweg 70 (Gepotdekselde loods)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 3611		BBP
Elsendorpseweg 85 (Pauwenhorst/De Kulert)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 3949		BBP
Elsendorpseweg 86 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SB	Gemert sectie C nr. 4086,4087		BBP
Elsendorpseweg 98 (Lindehoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 4147		BBP
Elsendorpseweg 99 (De Hoeve)	Elsendorp	5424 SB	Gemert, sectie C nr. 4148		BBP
Esdonk 16 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 1773		BBP
Esdonk 26 (De Vogelse Hoeve)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 1644		BBP
Esdonk 28 (Boerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 15		BBP
Esdonk 32 (T-huis)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 21		BBP
Esdonk 36 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 30		BBP
Esdonk 44 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 103		BBP
Esdonk 45	Gemert	5421 PX	Gemert, sectie O nr. 27		BBP
Esp 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 21		BBP
Esp 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 83		BBP
Esp 4- 6 (Boerderij)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 364, 79		BBP
Esp 9 (Langgevelboerderij & topgevels)	Bakel	5761 RD	Bakel, sectie U nr. 469,470		BBP
Gagelweg 45 (Langgevelboerderij)	Handel	5423 VR	Gemert, sectie P nr. 113		BBP
Gemertseweg 11 (1-laags dorps T-huis)	Bakel	5761 CA	Bakel, sectie T nr. 1036		BBP
Gemertseweg 19	Bakel	5761 CA	Bakel, sectie T nr. 1378		BBP
Gemertseweg 7 (Villa)	Bakel	5761 CA	Bakel, sectie T nr. 1382		BBP
Geneneind 12 -12a (Langgevelboerderij & Bakhuis)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 464,465		BBP
Geneneind 16 (Schuur voor het huis)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 58		BBP
Geneneind 2-2a (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 446		BBP
Geneneind 5	Bakel	5761 RH	Bakel, sectie U nr. 388		BBP
Gerele Peel 26 (Petronellahoeve Kortgevelboerderij)	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 541		BBP
Gerele Peel 50	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 307		BBP
Gerele Peel 8 (Boerderij)	Elsendorp	5424 TM	Gemert, sectie P nr. 243		BBP
Groenendaal 1 (Boerderij geen stal meer)	Gemert	5421 XT	Gemert, sectie N nr. 1929,2086		BBP
Groenendaal 20 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XT	Gemert, sectie N nr. 1515		BBP

Groesvlaas 1 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PD	Bakel, sectie S nr. 863	BBP
Grotel 4- 6 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 849, 850	BBP
Grotel 7 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 1360	BBP
Grotel 9 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RA	Bakel, sectie K nr. 483	BBP
Haag 6 (Boerderij)	Milheeze	5763 PM	Bakel, sectie B nr. 1030	BBP
Haageyck 10	Gemert	5421 KW	Gemert sectie N nr. 631	BBP
Haageyck 7	Gemert	5421 KW	Gemert, sectie M nr. 4534	BBP
Haageyck 8	Gemert	5421 KW	Gemert, sectie N nr. 1478	BBP
Handelseweg 49 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 684	BBP
Handelseweg 51 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 683	BBP
Handelseweg 53 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 682	BBP
Handelseweg 55 (Houten woningen na WOII)	Handel	5423 SB	Gemert sectie O nr. 681	BBP
Handelseweg 6 (Boerderij) Controle	Handel	5423 SB	Gemert, sectie O nr. 745	BBP
Haveltweg (Kapel)	Handel	5423 VV	Gemert, sectie B nr. 1623	BBP
Hazeldonkiaan 28 (Kortgevelboerderij vernieuwd)	Gemert	5421 ZR	Gemert, sectie H nr. 2049	BBP
Hazeldonkiaan 40 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZR	Gemert, sectie H nr. 2050	BBP
Hazenhutsedijk 7 (Gerenoveerd landhuis)	De Rips	5764 RP	Bakel, sectie A nr. 4504	BBP
Heibloem 1-1a (Boerderij)	Milheeze	5763 PN	Bakel, sectie B nr. 950	BBP
Heibloem 3 (Verbrede kortgevelboerderij & erf/linde authentiek)	Milheeze	5763 PN	Bakel, sectie B nr. 1097	BBP
Heidveld 6 (Boerderij)	Bakel	5761 PG	Bakel, sectie N nr. 1451	BBP
Heikamp 2 (Burgerwoning)	Milheeze	5763 AC	Bakel, sectie S nr. 627	BBP
Heilige Geestlaan 2 (Hotel/voormalige Touwslagerij)	Gemert	5421 CG	Gemert, sectie N nr. 991	BBP
Helmondsestraat 4	Bakel	5761 CS	Bakel, sectie T nr. 1518	BBP
Helmondsestraat 7	Bakel	5761 CP	Bakel, sectie T nr. 1593	BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 24-26(Voormalig schoolgebouw)	Elsendorp	5424 SN	Gemert sectie C nr. 4165,4093	BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 27 (2-laagse villa)	Elsendorp	5424 SN	Gemert sectie C nr. 2371	BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 45	Elsendorp	5424 SN	Gemert, sectie C nr. 4340	BBP
Hendrik Jan IJpenberglaan 49	Elsendorp	5424 SN	Gemert, sectie C nr. 4167, 4386	BBP
Heuvel 22 (Woning)	Gemert	5421 CN	Gemert sectie N nr. 1581	BBP
Heuvel 24/Groenendaal 1 (Boerderij)	Gemert	5421 CN	Gemert, sectie N nr. 1929,2086	BBP
Heuvel 35 & 37	Gemert	5421 CM	Gemert, sectie N nr. 963	BBP
Heuvel 57 (Woonhuis)	Gemert	5421 CM	Gemert, sectie N nr. 973	BBP
Heuvel 62 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 CN	Gemert sectie N nr. 3	BBP
Heuvel 66-68 (boerderij)	Gemert	5421CN	Gemert sectie N nr. 1674, 1651	BBP
Heuvelsepad 16-20	Gemert	5421 CK	Gemert, sectie N nr. 1810,1811,1921	BBP
Hilakker 1 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1540	BBP
Hilakker 10 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 2212	BBP

Hilakker 2 -2a (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1423	BBP
Hilakker 3 (Boerderij)	Bakel	5761 PD	Bakel, sectie N nr. 1854	BBP
Hoeven 2a (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 724, 785	BBP
Hoeven 3 (Gerestaureerde kop-halsboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 423	BBP
Hoeven 4 (Boerderij naorlogs Authentiek buitenkant)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 589	BBP
Hoeven 5 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 424	BBP
Hoeven 7 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 442	BBP
Hoeven 9 (Laggevelboerderij & Bakhuis)	Milheeze	5763 AB	Bakel, sectie S nr. 441	BBP
Hof 4-4a (Kloosterboerderij)	Milheeze	5763 BK	Bakel, sectie B nr. 1208, 1251	BBP
Hollevoort 1 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PC	Bakel, sectie N nr. 1512	BBP
Hopveld 17-19 (Gerenoveerde Boerderij)	Gemert	5421 CE	Gemert, sectie N nr. 1753,1754	BBP
Hopveld 7-9 (Arbeiderswoningen handgeb. Stenen Kasteel)	Gemert	5421 CE	Gemert sectie N nr. 55	BBP
Hutten 3	Milheeze	5763 PL	Bakel, sectie U nr. 347	BBP
Jan Berendweg 1 (Jan Berendhoeve)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 4171	BBP
Jan Berendweg 3 (Schoor & boerderij "De Aarlese Peel")	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3734	BBP
Jan Berendweg 5 (Arbeiderswoningen Roelvink)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3410	BBP
Jan Berendweg 5- 7 (De Drie Hamers: Arbeiderswoningen)	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 2192,3733	BBP
Jan Berendweg 6	De Rips	5764 PK	Bakel, sectie A nr. 3514	BBP
Jezuïtenlaan 21 (Na-oorlogse woning)	Gemert	5421 NT	Gemert, sectie N nr. 703	BBP
Jezuïtenlaan 23-25 (Na-oorlogse woningen)	Gemert	5421 NT	Gemert, sectie N nr. 717, 716	BBP
Jezuïtenlaan 27-29(Na-oorlogse woningen)	Gemert	5421 NT	Gemert, sectie N nr. 715, 1405	BBP
Jodenpeeldreef 2	De Rips	5764 RL	Bakel, sectie A nr. 4435	BBP
Jodenpeeldreef 4	De Rips	5764 RL	Bakel, sectie A nr. 4367	BBP
Jodenpeeldreef 5 (Boerderij & bakhuis)	De Rips	5764 RL	Bakel sectie A nr. 3578	BBP
Kapelaanstraat 71 - 73 (Boerderij)	Gemert	5421 CV	Gemert, sectie M nr. 4352,4353	BBP
Kastanjelaan 14 (T-huisboerderij herbouwd)	De Mortel	5425 VH	Gemert, sectie O nr. 1508	BBP
Kastanjelaan 24-26 (2kapper)	De Mortel	5425 VH	Gemert sectie F1195/O1693	BBP
Kattevlaas 3	Milheeze	5763 PE	Bakel, sectie S nr.777	BBP
Kattevlaas 5 (Lagerhoeve)	Milheeze	5763 PE	Bakel, sectie S nr. 788	BBP
Kaweide 10 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 1932	BBP
Kaweide 5 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 2042,2043	BBP
Kaweide 8 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PK	Bakel, sectie C nr. 1933	BBP
Keizersberg 26 (Boerderij De Rietvink)	Elsendorp	5424 SH	Gemert, sectie C nr. 4073	BBP
Keizersberg 56 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SH	Gemert, sectie C nr. 3335	BBP
Kerkeind 21	Milheeze	5763 BA	Bakel, sectie P nr. 1341	BBP
Kerkeind 22	Milheeze	5763 BC	Bakel, sectie P nr. 1157	BBP
Kerkeind 28	Milheeze	5763 BC	Bakel, sectie P nr. 1895	BBP

Kerkeind 57	Milheeze	5763 BB	Bakel, sectie P nr. 1329	BBP
Kerkeind 68	Milheeze	5763 BE	Bakel, sectie P nr. 1127	BBP
Kerkسدriessen 9 (Woonhuis Oude nest incl franse kap)	Bakel	5762 CG	Bakel, sectie P nr. 1329	BBP
Kerkstraat 2 (Christusbeeld)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N 926	BBP
Kerkstraat 2 (Pastorie)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N 926, N1957	BBP
Kerkstraat 34 (Winkel)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 234	BBP
Kerkstraat 36 (Woning)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie N nr. 1691	BBP
Kerkstraat 9 (Dientje)	Gemert	5421 KX	Gemert sectie M nr. 156	BBP
Klef 1 (Langgevelboerderij & topgevels)	Milheeze	5763 PG	Bakel, sectie S nr. 72	BBP
Klotterpeellaan 2 (Boerderij)	De Rips	5764 RK	Bakel, sectie A nr. 3816	BBP
Koksedijk 21 (Boerderij "AA-huis" <1800)	Gemert	5421 ZB	Gemert, sectie H nr. 1910	BBP
Kortestraat 4 (Arbeiderswoning)	Bakel	5761 CX	Bakel, sectie t nr. 878	BBP
Kranebrakenseweg 10 (en/of 8 (Langgevelboerderijcluster < 1830)	De Mortel	5425 PG	Gemert, sectie H nr. 2457,2458	BBP
Kranebrakenseweg 7 (Boerderij <1830)	De Mortel	5425 PG	Gemert, sectie H 2428,2429,2430	BBP
Kromstraat 28 (Gerenoveerde Boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert, sectie H nr. 2505	BBP
Kromstraat 28- 30 (Langgevel boerderij)	Gemert	5421 XZ	Gemert, sectie H nr. 2505, 2187	BBP
Kruiseind 37	Gemert	5421 NB	Gemert, sectie N nr. 1557	BBP
Kuundert 4 (Boerderij)	Bakel	5761 PE	Bakel, sectie N nr. 2180	BBP
Landmeter van Beurdenweg 2 (houten peelpaleis)	De Rips	5764 PL	Bakel sectie A nr. 3096	BBP
Laren 2 (Boerderij & voorm. Herberg/Koffiehuis)	Milheeze	5763 PC	Bakel, sectie S nr. 764	BBP
Lijsterlaan 28 ** (Boerderij Kruidentuin)	De Mortel	5425 XZ	Gemert, sectie G nr. 1118	BBP
Lochterweg 32 (Boerderij)	De Mortel	5425 VZ	Gemert, sectie O nr. 557	BBP
Lochterweg 44 (Mariahoeve)	De Mortel	5425 VZ	Gemert, sectie O nr. 2029	BBP
Lodderdijk 13 (Boerderij)	Gemert	5421 XB	Gemert, sectie K nr. 2775	BBP
Lodderdijk 15, Schaarhout 28-30 (Boerderij)	Gemert	5421 XB	Gemert, sectie K nr. 2505	BBP
Lodderdijk 21 (Boerderij)	Gemert	5421 XB	Gemert, sectie K nr. 2893	BBP
Lodderdijk 24 (staldeel Boerderij)	Gemert	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 1925	BBP
Lodderdijk 26 (woongedeelte Boerderij)	Gemert	5421 XB	Gemert sectie O nr. 1967	BBP
Lodderdijk 38 (Boerderij gerenoveerd)	Gemert	5421 XB	Gemert, sectie O nr. 2053,2055	BBP
Mariahofke 13-15-17 (Virmundshoeve verbouwd)	Handel	5423 SN	Gemert, sectie B nr. 2455,2456,1673	BBP
Mariahofke 5-7	Handel	5423 SN	Gemert, sectie B nr. 1666,1667	BBP
Mathijseind 3	Bakel	5761 PS	Bakel, sectie K nr. 789	BBP
Milschot 19 (Hoeve Milschot Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 979	BBP
Milschot 35 (Boerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert sectie G nr. 1377 en 972	BBP
Milschot 36 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 1496	BBP
Milschot 41 (Boerderij)	De Mortel	5425 PH	Gemert, sectie G nr. 1538	BBP
Minister Rommedreef 1 (Duitse Boerderij)	De Rips	5425 RJ	Bakel, sectie A nr. 4249	BBP

Minister Rommedreef 3 (Duitse Boerderij)	De Rips	5425 RJ	Bakel, sectie A nr. 4554		BBP
Molenakkers 12 (Woonhuis)	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 1726		BBP
Molenakkers 25 (T-huis met bijz. nok)	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 542		BBP
Molenakkers 26 (1 laags dorps huis)	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 424		BBP
Molenakkers 28	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 1237		BBP
Molenakkers 4 (Woonhuis)	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 841		BBP
Molenakkers 6 (Woonhuis)	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 994		BBP
Molenakkers 8 (Woonhuis)	Bakel	5761 BT	Bakel, sectie T nr. 995		BBP
Molenstraat 17 (1-laags dorps huis)	Gemert	5421 KG	Gemert sectie M nr. 3212		BBP
Molenstraat 3-5 (nr 5-7) (dubbele winkel)	Gemert	5421 KD	Gemert, sectie M nr. 326		BBP
Molenstraat 6 (1-laags dorps huis)	Gemert	5421 KG	Gemert sectie M nr. 3116		BBP
Molenstraat 8-10 (dubbel woonhuis)	Gemert	5421 KG	Gemert sectie M nr 3117, 3118		BBP
Neerstraat 10 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 409		BBP
Neerstraat 12 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 399		BBP
Neerstraat 2 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie N nr. 1871		BBP
Neerstraat 3 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 959		BBP
Neerstraat 4 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 408		BBP
Neerstraat 5 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 958		BBP
Neerstraat 6 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie U nr. 475		BBP
Neerstraat 7a (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 956		BBP
Neerstraat 9 (Boerderij)	Bakel	5761 RE	Bakel, sectie K nr. 960		BBP
Nieuwe Uitleg 4	Bakel	5761 ED	Bakel, sectie T nr. 993		BBP
Nieuwstraat 13	Gemert	5421 KN	Gemert sectie M nr. 3808		BBP
Nieuwstraat 2 (Postkantoor & boom)	Gemert	5421 KN	Gemert, sectie N nr. 1117, 1996		BBP
Nieuwstraat 33	Gemert	5421 KN	Gemert, sectie M nr. 2675		BBP
Nieuwstraat 52	Gemert	5421 KP	Gemert, sectie N nr. 1108		BBP
Nuyeneijnd 12 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 734		BBP
Nuyeneijnd 3-5 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 759,760		BBP
Nuyeneijnd 8-10 (Boerderij)	Bakel	5761 RG	Bakel, sectie K nr. 735,736		BBP
O.L. Vrouwestraat 41-43 (Herberg Vossenhol)	Handel	5423 SJ	Gemert sectie B nr. 2193 en 2284		BBP
O.L. Vrouwestraat 44-46	Handel	5423 SJ	Gemert sectie B nr. 1657		BBP
O.L. Vrouwestraat 53-55 (De Bron)	Handel	5423 SJ	Gemert, sectie B nr. 2520		BBP
O.L. Vrouwestraat 56 (Lindeboom)	Handel	5423 SL	Gemert sectie B nr. 1822		BBP
O.L. Vrouwestraat 57 (Nieuw Bloemendaal)	Handel	5423 SJ	Gemert sectie B nr. 2474		BBP
O.L. Vrouwestraat 60 (Haveltschool)	Handel	5423 SL	Gemert sectie B nr. 2045		BBP
O.L. Vrouwestraat 62 (vm. Boerderij & Leilinden)	Handel	5423 SL	Gemert sectie B nr. 2444 en 2522		BBP
Oldert 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 PA	Bakel, sectie N nr. 1523		BBP

Oploseweg 2 (Lelianahoeve)	De Rips	5764 PJ	Bakel, sectie A nr. 3659		BBP
Oploseweg 9 (Boerderij)	De Rips	5764 PJ	Bakel, sectie A nr. 3158		BBP
Oude Domptweg 30- 32 (Boerderij)	Handel	5423 VS	Gemert, sectie P nr. 219, 220		BBP
Oude Molenweg 9 (Oude school)	De Mortel	5425 VP	Gemert, sectie F nr. 1303		BBP
Oudestraat 114 (Oude Melkfabriek)	Gemert	5421 WE	Gemert, sectie M nr. 3782		BBP
Oudestraat 116 (Langevelboerderij)	Gemert	5421 WE	Gemert sectie M nr. 4579, 4580		BBP
Oudestraat 14	Gemert	5421 WE	Gemert sectie M nr. 3037		BBP
Oudestraat 18	Gemert	5421 WE	Gemert sectie M nr. 3039		BBP
Oudestraat 20	Gemert	5421 WE	Gemert, sectie M nr. 4095		BBP
Oudestraat 21-27 (Woningen)	Gemert	5421 WE	Gemert sectie N nr. 1817		BBP
Oudestraat 30 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 WE	Gemert sectie M nr. 3417		BBP
Oudestraat 33-39 (Beeld in Gevelnis)	Gemert	5421 WE	Gemert sectie N nr. 1817		BBP
Oudestraat 57 (woning)	Gemert	5421 WC	Gemert, sectie N nr. 1978		BBP
Oudestraat 59 (woning)	Gemert	5421 WC	Gemert, sectie N nr. 1400		BBP
Oudestraat 61 (woning)	Gemert	5421 WC	Gemert, sectie N nr. 2028		BBP
Oudestraat 9	Gemert	5421 WB	Gemert, sectie N nr. 98		BBP
Oudestraat 91-93 (Woningen)	Gemert	5421 WD	Gemert, sectie N nr. 1440,1441		BBP
Overschot 15	Bakel	5761 EJ	Bakel, sectie N nr. 1495		BBP
Overschot 17 (Keuterboerderij)	Bakel	5761 EJ	Bakel, sectie N nr. 1497		BBP
Paashoefsedijk 24	De Mortel	5425 XM	Gemert, sectie O nr. 1348		BBP
Pandelaar 48	Gemert	5421 NH	Gemert, sectie N nr. 322		BBP
Pandelaar 50	Gemert	5421 NH	Gemert, sectie H nr. 1974		BBP
Pandelaar 52	Gemert	5421 NH	Gemert, sectie N nr. 1507		BBP
Pandelaar 68	Gemert	5421 NJ	Gemert, sectie H nr. 2589		BBP
Pandelaar 6-8	Gemert	5421 NH	Gemert, sectie N nr. 1226		BBP
Pandelaar 70 (Langgevelboerderij&Gevelnis)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H nr.2594,2595		BBP
Pandelaar 84 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 NJ	Gemert sectie H 2644,2645		BBP
Pandelaar 95 en 95A	Gemert	5421 NG	Gemert sectie O 926,1215		BBP
Pandelaarse Kampen 12 (Hallehuisboerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert sectie H nr. 1954		BBP
Pandelaarse Kampen 16 Boerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert, sectie H nr. 2652, 2653		BBP
Pandelaarse Kampen 20 (Boerderij)	Gemert	5421 ZA	Gemert, sectie H nr. 2538		BBP
Paradijs 20 (Marinushoeve)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 755		BBP
Paradijs 23 (Boerderij)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 615		BBP
Paradijs 33 (Paradijshof)	Elsendorp	5424 TN	Gemert, sectie P nr. 294		BBP
Pastoor Castelijnsstraat 29	Handel	5423 SP	Gemert, sectie B nr. 2391		BBP
Pastoor Castelijnsstraat 48 (Woonhuis voorm. Bakkerij)	Handel	5423 SR	Gemert, sectie B nr. 2178		BBP
Pastoor Simonisplein ong. (Beeld en graven op kerkhof)	Milheeze	5763 BG	Bakel, sectie P nr. 1384		BBP

Pater Petrusstraat 8 (Boerderij)	Handel	5423 SV	Gemert, sectie B nr. 1902		BBP
Pater Rossaertstraat 4 (Klooster)	Elsendorp	5424 TG	Gemert sectie C nr. 3791		BBP
Pater van den Elsenstraat 11	Gemert	5421 HZ	Gemert, sectie M nr. 3001		BBP
Paterslaan 23 (Langgevelboerderij)	De Rips	5764 PV	Bakel, sectie A nr. 4156		BBP
Peeldijk 49 (Boerderij)	Handel	5423 VB	Gemert, sectie P nr. 582		BBP
Ravensgat 5	Bakel	5761 PL	Bakel, sectie N nr. 1403		BBP
Renseweg 14 (Keuterboerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert sectie F nr. 1346		BBP
Renseweg 31	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie F nr. 1405		BBP
Renseweg 47	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie H nr. 2237		BBP
Renseweg 50 (Boerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie G nr. 1346		BBP
Renseweg 51 (Boerderij)	De Mortel	5425 RG	Gemert, sectie H nr. 2242		BBP
Ridderplein 31 (Woonhuis: constructie achter gevel)	Gemert	5421 CX	Gemert sectie M nr. 142		BBP
Ridderplein 45-47	Gemert	5421 CX	Gemert, sectie M nr. 4416		BBP
Ridderplein ong. (Herdenkingsbeeld)	Gemert	5421 CV	Gemert, sectie N nr. 1614		BBP
Ripsestraat 25 (Boerderij De Rips)	De Rips	5764 PG	Bakel, sectie A nr. 3698		BBP
Ripseweg 11 (Boerderij 1-laags woonhuis)	Elsendorp	5424 SM	Gemert sectie C nr. 4028		BBP
Ripseweg 38- 40 (Boerderij)	Elsendorp	5424 SM	Gemert, sectie C nr. 4011		BBP
Ripseweg 59 (Boerderij herbouw De Gemert van Ledeboer)	Elsendorp	5424 SM	Gemert, sectie C nr. 4143		BBP
Roelvinklaan 1 (Boerderij Klein Tammel)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 4307		BBP
Roelvinklaan 2 (Boerderij Wooldrink)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 3694		BBP
Roelvinklaan 4 (Boerderij Groot Tammel)	De Rips	5764 PN	Bakel, sectie A nr. 3949		BBP
Roessel 6	Bakel	5761 RP	Bakel, sectie N nr. 2187		BBP
Roessel 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RP	Bakel, sectie N nr. 1868		BBP
Rooye Hoefsedijk 67 (Boerderij)	Gemert	5421 XP	Gemert, sectie O nr. 603		BBP
Rooye Hoefsedijk 76 (Boerderij Willemslust)	Gemert	5421 XP	Gemert, sectie O nr.1497		BBP
Ruyschenberghstraat 10	Gemert	5421 KS	Gemert, sectie N nr. 230		BBP
Ruyschenberghstraat 13	Gemert	5421 KR	Gemert, sectie N nr. 2216		BBP
Ruyschenberghstraat 14 (Directeurswoning vd Acker)	Gemert	5421 KS	Gemert sectie N nr. 1703		BBP
Ruyschenberghstraat 15	Gemert	5421 KR	Gemert, sectie N nr. 187		BBP
Ruyschenberghstraat 17	Gemert	5421 KR	Gemert, sectie N nr. 186		BBP
Ruyschenberghstraat 21	Gemert	5421 KR	Gemert, sectie N nr. 184		BBP
Ruyschenberghstraat 23	Gemert	5421 KR	Gemert, sectie N nr. 185		BBP
Ruyschenberghstraat 25-27	Gemert	5421 KR	Gemert, sectie N nr. 1967, 759		BBP
Ruyschenberghstraat 26 (Woningen)	Gemert	5421 KS	Gemert, sectie N nr. 1708		BBP
Ruyschenberghstraat 30-34	Gemert	5421 KS	Gemert, sectie N nr. 178,177,176		BBP
Ruyschenberghstraat 36	Gemert	5421 KS	Gemert, sectie N nr. 175		BBP
Ruyschenberghstraat 38-40	Gemert	5421 KS	Gemert, sectie N nr. 174, 900		BBP

Schoolstraat 10-12-14 (rijtjeswoning)	Gemert	5421 KT	Gemert sectie N nr. 993,992,931		BBP
Schoolstraat 16 (1-laags woonhuis)	Gemert	5421 KT	Gemert sectie N nr. 2196		BBP
Schoolstraat 16-18 (woonhuis en winkel)	Bakel	5761 KT	Bakel, sectie T nr. 815		BBP
Schoolstraat 18 (woning)	Gemert	5421 KT	Gemert, sectie N nr. 2196		BBP
Schouw 3- 3a (Boerderij)	Bakel	5761 PH	Bakel, sectie N nr. 1455		BBP
Schutboomsestraat 10- 10A (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie B nr. 1237,1238		BBP
Schutboomsestraat 5 (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie C nr. 1954		BBP
Schutboomsestraat 6- 6a (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie B nr. 1302, 1176		BBP
Schutboomsestraat 7 (Boerderij)	Milheeze	5763 BR	Bakel, sectie C nr. 1947		BBP
Schutsboom 11 (Boerderij authentiek)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1864		BBP
Schutsboom 13-15 (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 2023,2024,1876		BBP
Schutsboom 7-7a (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1761		BBP
Schutsboom 9 (Boerderij)	Milheeze	5763 BP	Bakel, sectie C nr. 1981		BBP
Serisweg 24 (Boerderij)	Gemert	5421 ZC	Gemert, sectie O nr. 4		BBP
Sijpseweg 21-23 (Judith-Gertruidhoeve)	Elsendorp	5421 XV	Gemert, sectie C nr. 4273		BBP
Sijpseweg 53 (Marie Paulinehoeve)	Elsendorp	5424 ST	Gemert, sectie C nr. 4314		BBP
Sint Annastraat 1	Gemert	5421 KA	Gemert, sectie M nr. 2701		BBP
Sint Annastraat 60 (De Eendracht)	Gemert	5421 KA	Gemert, sectie M nr. 1157		BBP
Sint Annastraat ong. (Kapel)	Gemert	5421 KA	Gemert sectie M nr. 3730		BBP
Sint Antoniusstraat (Kruisbeeld)	De Mortel		Gemert, sectie F nr. 1593		BBP
Sint Antoniusstraat 16- 16a (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 1505,1771		BBP
Sint Antoniusstraat 17 (T-Huisboerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie H nr. 2222		BBP
Sint Antoniusstraat 20 (Boerderij)	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 860		BBP
Sint Antoniusstraat 22- 24	De Mortel	5425 VD	Gemert, sectie O nr. 1101,1100		BBP
Sint Antoniusstraat 30 (De Wilg)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1237		BBP
Sint Antoniusstraat 34 (begraafplaats)	De Mortel	5425 VE	Gemert sectie F nr. 1615		BBP
Sint Antoniusstraat 43-45	De Mortel	5425 VE	Gemert, sectie F nr. 1293,1294		BBP
Sint Christoffelplein 1 (Kerk)	Elsendorp	5424 TH	Gemert sectie C nr. 3623		BBP
Sint Christoffelplein 1 (Pastorie)	Elsendorp	5424 TH	Gemert sectie C nr. 3623		BBP
Sint Jozefsheil (Oude Begraafplaats)	Bakel		Bakel sectie P nr 1907		BBP
Sint Michaelsstraat 30 (Jenaplanschool)	Gemert	5421 NH	Gemert, sectie N nr. 1741		BBP
Sint Severusstraat 21 - 27 (Arbeiderswoningen)	Gemert	5421 KL	Gemert, sectie M nr. 2976, 3379, 3378, 3377		BBP
Slenk 74 (Voormalige boerderij nu woningen)	Gemert	5421 DW	Gemert, sectie K nr. 2553		BBP
Sparrenweg 7 - 9 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZT	Gemert, sectie O nr. 438,439		BBP
Speurgt 2 (Boerderij)	Bakel	5761 PZ	Bakel, sectie K nr. 1411		BBP
Sportlaan 4 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 SK	Gemert, sectie M nr. 2466		BBP
Stereind 20	Gemert	5421 CT	Gemert, sectie N nr. 2078		BBP

Stereind 3 - 5 (Monera)	Gemert	5421 CT	Gemert, sectie N nr. 1792,886		BBP
Stereind ong. (Kapel)	Gemert				BBP
Tereijken 21 (T-huisboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert, sectie H nr. 2152		BBP
Tereijken 25 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert, sectie H nr. 2553		BBP
Tereijken 3 (Langgevelboerderij Berkeshoeve)	De Mortel	5425 PJ	Gemert sectie H nr. 2154		BBP
Tereijken 30 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 PJ	Gemert sectie H nr. 2165		BBP
Valkert 1	Bakel	5761RR	Bakel, sectie B nr. 1318, 1232		BBP
Van de Poelstraat 13	Bakel	5761 BW	Bakel, sectie T nr. 1440		BBP
Van de Poelstraat 5-7	Bakel	5761 BW	Bakel, sectie T nr. 1530,1683		BBP
Van Loestraat 1-3 (gerenoveerd)	Gemert	5421 BJ	Gemert, sectie M nr. 355		BBP
Ven 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RL	Bakel, sectie U nr. 428		BBP
Venraysedijk 50 (Boerderij)	De Mortel	5425 RP	Gemert, sectie G nr. 1576		BBP
Vinkenpeel 2 (Boerderij)	De Rips	5764 PM	Bakel, sectie A nr. 4469		BBP
Virmundtstraat 14-16 (dubbel woonhuis)	Gemert	5421 BW	Gemert, sectie M nr. 3810,3811		BBP
Virmundtstraat 23-27 (dubbel woonhuis)	Gemert	5421 BW	Gemert, sectie M nr. 3005,3006,3007,3008		BBP
Virmundtstraat 29-35 (rijtjeswoning)	Gemert	5421 BW	Gemert, sectie M nr. 3009,3010,3011,3012		BBP
Virmundtstraat 30-38 (rijtjeswoning)	Gemert	5421 BV	Gemert, sectie M nr. 2973,2972,2971,3595,3246		BBP
Virmundtstraat 46-52 (Rijtjeswoning)	Gemert	5421 BV	Gemert, sectie M nr. 2968,2967,2966,2965		BBP
Virmundtstraat 53	Gemert	5421 BV	Gemert, sectie M nr. 196		BBP
Virmundtstraat 55	Gemert	5421 BV	Gemert, sectie M nr. 197		BBP
Virmundtstraat 85, Van Eupenlaan 11 (Studentenhuis LS-Inrichting)	Gemert	5421 BV	Gemert, sectie M nr. 640		BBP
Weijer 1 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PJ	Bakel, sectie B nr. 1124		BBP
Wijnboomlaan 17 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 ZS	Gemert, sectie H nr. 2397		BBP
Willem de Haasstraat 8-12 (Woningen)	Gemert	5421 TP	Gemert, sectie M nr. 1560		BBP
Witte Brug 1 (T-huisboerderij & Kastkapel)	Gemert	5421 XX	Gemert sectie H nr. 2616		BBP
Witte Brug 11 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 XX	Gemert, sectie H nr. 2503		BBP
Wolfsboscheweg 34 (T-Huisboerderij & historische schuur)	Gemert	5421 ZV	Gemert, sectie O nr. 1495		BBP
Wolfsboscheweg 49 (Boerderij verbouwd)	Gemert	5421 ZV	Gemert, sectie O nr. 481		BBP
Wolfsboscheweg 50 (Boerderij verbouwd)	Gemert	5421 ZV	Gemert, sectie O nr. 419		BBP
Wolfskamp 1 (Boerderij De Kawei <1830)	Milheeze	5763 PW	Bakel, sectie C nr. 1773		BBP
Wolfskamp 3 (Langgevelboerderij)	Milheeze	5763 PW	Bakel, sectie C nr. 1772		BBP
Zand 1 (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 487		BBP
Zand 2 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 371		BBP
Zand 4 (Kortgevelboerderij <1830)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1771		BBP
Zand 6 - 6a (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1693, 1381		BBP
Zand 8 (Boerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie P nr. 1954		BBP
Zand 9 (Langgevelboerderij)	Bakel	5761 RM	Bakel, sectie U nr. 214		BBP

Zandstraat 21	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie H nr. 2260		BBP
Zandstraat 34 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VB	Gemert, sectie M nr. 4492		BBP
Zandstraat 36 (Langgevelboerderij)	De Mortel	5425 VB	Gemert, sectie M nr. 4626,4623		BBP
Zandstraat 4-6 (Langgevelboerderij Hulschbosch)	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie M nr. 3860,3861		BBP
Zandstraat 8 - 10 (Langgevelboerderij)	Gemert	5421 WK	Gemert, sectie M nr. 4460,3899		BBP
Zeelandsedijk 35 (St. Christoffelhoeve)	Elsendorp	5424 TB	Gemert, sectie C nr. 4389		BBP
Zeelandsedijk ong. (Kerkhof)	Elsendorp	5424 TB	Gemert sectie C nr. 3723,4127		BBP
Zwarte Waterweg 21	De Mortel	5425 RM	Gemert, sectie G nr. 1222		BBP
Zwarte Waterweg 9	De Mortel	5425 RM	Gemert, sectie G nr. 1224		BBP

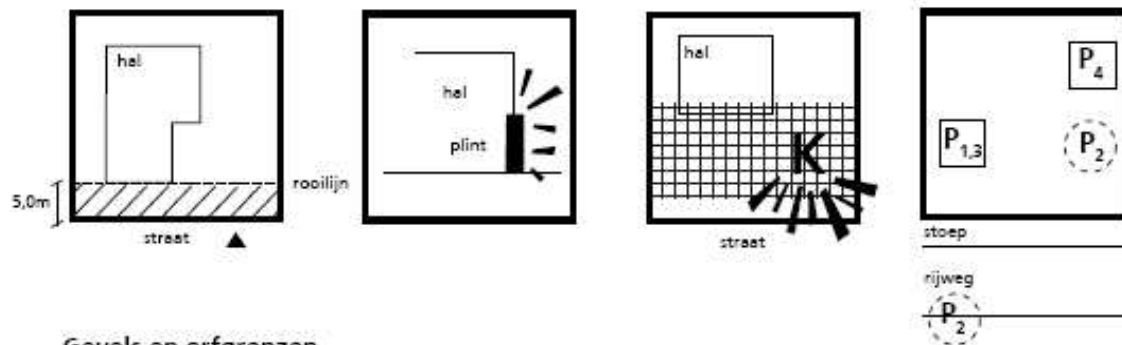
Totaal: 415 beeldbepalende panden

WIJZIGINGEN

Adres	Kern	postcode	kadaster	status	Wijziging	datum
					Behorend tot 'buitenplaats kasteel Gemert'. Dit gebied is nog in procedure als buitenplaats en heeft voorlopige bescherming als rijksmonument. Ingetrokken als PGM, schuingedrukt geplaatst bij RM.	
Hopveld ong. (Muur & pad & haag)**	Gemert	5421 CE	Gemert sectie N nr. 1140	PGM		19-8-2005
Groeskuilenstraat 88 (langgevelboerderij Rooi Hoef)	Gemert	5421 HW	Gemert sectie K nr. 3045	BBP	Groeskuilenstraat 88 is volledig afgebr	jun-10
Boekelseweg 5 (Boerderij)	Gemert	5421 PW	Gemert sectie O nr. 1400	PGM	in slechte toestand, is gesloopt	nov-10

Totaal: 3 wijzigingen

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel.
Maart 2010



Gevels en erfgrenzen

- tenminste 70% van de gevel dient aan de verplichte rooilijn te grenzen (zie rvw kaart Unidek)
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren.
- gevelopbouw van grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met opbouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat
- aandacht voor de massa-opbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen
- indien sprake is van een erfafscheiding aan de oost- en zuidgrens, dan dient deze bij representatieve gevels niet hoger te zijn dan 1,0 meter. Deze is vormgegeven als een lage haag. Bij dichte gevels is de erfafscheiding ook een haag, maar hoger, 2,0 meter. Aan de westzijde (Mark) is een hekwerk mogelijk. Dit dient wel een hoogwaardige uitstraling te hebben.

Kantoor en hal

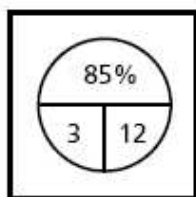
- eventuele kantoorfunctie ligt aan de groene hoofdruimte, oftewel in het zicht vanaf de openbare ruimte
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- plaatsing hal en opslag zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg; zoniet, dan zijn de beeldregels voor 'gevels' van toepassing

Parkeren en entree

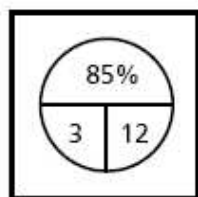
- geen parkeren in de voorzone van 5,0m
- parkeren personeel op eigen terrein (P1)
- parkeren bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein (P2), eventueel in garage/ondergronds
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg
- concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied (P4)

Buitenruimte op eigen terrein

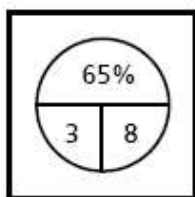
- verplichte groene inrichting van 5,0m langs hoofdonthouding
- de inrichting van de groene voorzone zo open en natuurlijk mogelijk
- een bijzondere beëindiging van de groenstructuur Wolfsboscheweg op eigen terrein



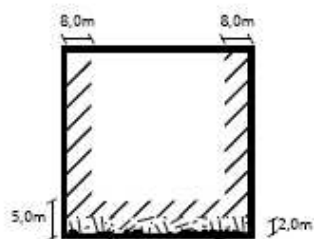
grote kavel 2500-5000 m²



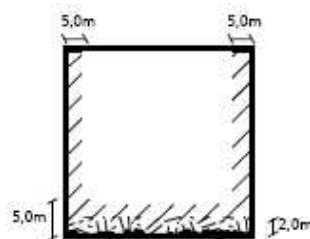
middelgrote kavel 1500-2500 m²



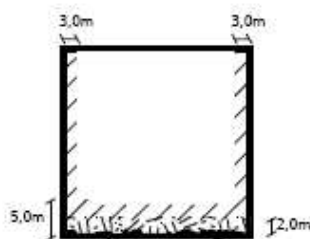
kleine kavel 1000-1500 m²



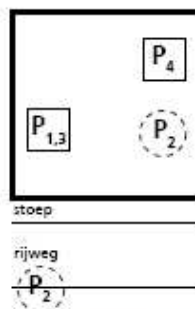
grote kavel 2500-5000 m²



middelgrote kavel 1000-2500 m²



kleine kavel 1000-1500 m²



Randvoorwaarden bedrijfskavel

- boven: maximaal ..% bebouwd oppervlak per perceel
- linksonder: minimale bebouwingshoogte in meters
- rechtsonder: maximale bebouwingshoogte in meters (tenzij anders aangegeven in bouwhoogtekaart)
- indien mogelijk: dubbel grondgebruik toepassen
- hoogteaccenten mogelijk tot max. 15,0 m (alleen op aangeduide locaties)

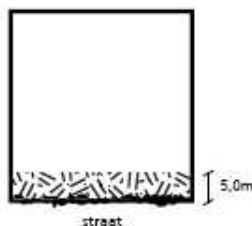
Kavelgebruik

- verplichte groene inrichting in voorzone van 2,0m, indien anders vermeld
- haag van max 1,5 m hoog aan straatzijde
- bebouwingsvrije zones aan zijdelingse erfgrenzen
- totale bebouwingsvrije voorzone van 5,0m
- zorgvuldig ingericht eigen terrein
- opslag uit zicht van de openbare ruimtes

Parkeren

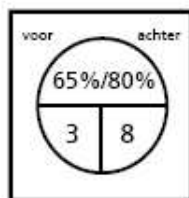
- geen parkeren in de voorzone van 5,0m
- parkeren personeel op eigen terrein (P1)
- parkeren bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein (P2)
- opstelplaats personenauto 2,5 x 5,0 m
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg
- concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied (P4)





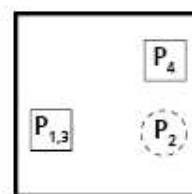
Voorzone

- zone van 5,0m verplichte groene inrichting
- deze zone dient bebouwingsvrij te zijn
- doorgaande haag max. 1,0 m hoog aan straatzijde
- zijdelingse erfafscheidingen max. 2,0 m hoog
- geen buitenopslag zichtbaar vanaf de openbare ruimte



Randvoorwaarden bebouwing bedrijf

- max. 65 % bebouwd oppervlak zone straatzijde (bedrijfswoning/kantoor)
- max. 85 % bebouwd oppervlak achterin de kavel (hal)
- min. bebouwingshoogte 3,0 m
- max. bebouwingshoogte 8,0 m
- mogelijk hoogteaccent max. 10,5 m



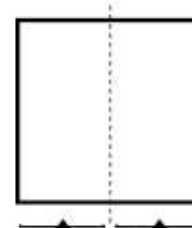
stoep

rijweg



Parkeren

- P1=woonparkeren privé op eigen erf
- P2=parkeren bezoekers zo veel mogelijk op eigen erf (min. 50%)
- P3=bedrijfsparkeren personeel op eigen erf
- één opstelplaats is 2,5 bij 5,0m
- P4=vrachtwagen zoveel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte
- een evt. garage bij de bedrijfswoning dient inpandig gerealiseerd te worden



Inrit

- inrit max. 5,0 breed
- inrit dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn aan bebouwingsvrije zone (zijdelingse erfgrans)
- 1 inrit per perceel

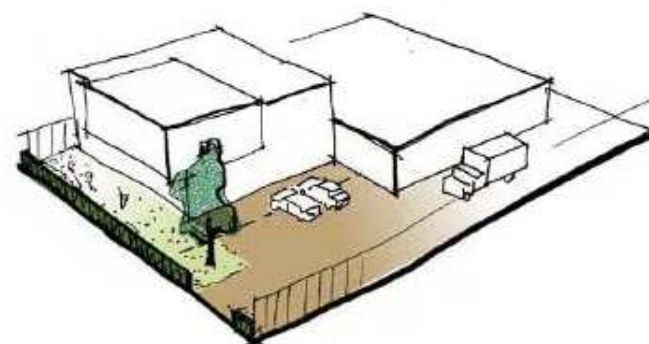
voorbeeld kavelindeling

Kavelgebruik

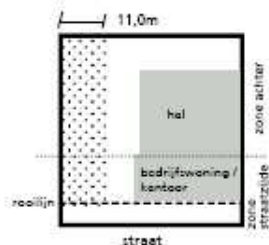
- één zijde van de kavel dient zo min mogelijk bebouwd te zijn, min. 11,0 m vanwege doorrijmogelijkheden
- minstens 50% van bebouwing in voorzone dient aan verplichte rooilijn te grenzen
- bouwen aan één zijdelingse erfgrans is mogelijk
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel
- in zone straatzijde bevindt zich alleen de bedrijfswoning / het kantoorgedeelte
- in zone achter bevindt zich alleen de hal

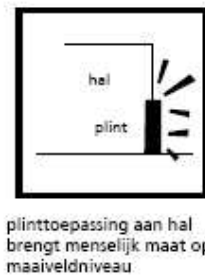
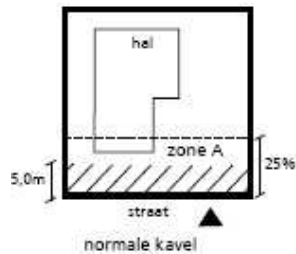
Bebouwing

- bebouwing dient te bestaan uit bedrijfspand en/of geïntegreerde bedrijfswoning / kantoor
- gevels aan straatzijde dienen representatief te zijn
- de bedrijfswoning is inpandig en dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen voor inpandige bedrijfswoningen
- de bedrijfswoning maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het bedrijf
- plaatsing hal / loods zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- bedrijfswoning / kantoor moderne uitstraling, geen kap



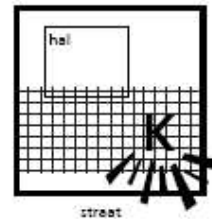
architectuur zo veel mogelijk op elkaar afgestemd





Kavelgebruik

- tenminste 70% van de voorgevel dient zich te bevinden de zone A
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) gevel dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren.
- breedte inrit max. 6,0m
grote kavels: max. 2 inritten
middelgrote kavels: max. 2 inritten
kleine kavels: 1 inrit



Bebouwing

- gevel opbouw grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met opbouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat.
- aandacht voor de massa-opbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen
- eventuele kantoorfunctie dient in zone (40% van perceel aan straatzijde) te bevinden
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- hoogste bouwdeel gericht op de openbare ruimte
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel in ieder geval achter het kantoor



Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

Landschap is overal. Landschap is de zichtbare weerspiegeling van de manier waarop wij de bodem benutten voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, bedrijventerreinen maar ook natuur. Het landschap en de bebouwing en natuur daarin heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis zijn – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig.



In Gemert-Bakel is vanaf begin jaren negentig, in samenwerking met alle partijen uit het buitengebied, een wending gegeven aan het proces van verstoring van het evenwicht in het landelijke gebied. Bij deze wending is het uitgangspunt een integrale ontwikkeling waarbij versterking van de (sociaal-)economische vitaliteit hand in hand gaat met versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit. De resultaten van het ingezette proces zijn inmiddels zichtbaar. De landbouw heeft een schaalvergroting ondergaan, maar bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is een kwart van het bebouwde oppervlakte in de vorm van erfbeplanting gerealiseerd. De stallen zijn milieuvriendelijker en op

het erf wordt waterneutraal gebouwd. Daarnaast zijn samen met belanghebbenden ecologische verbindingzones aangelegd, wordt in het buitengebied meer water vastgehouden en worden oude wegen, paden en hakhoutwallen hersteld.

Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006 is gebleken dat er behoefte is om de verhoogde belangstelling voor (ruimtelijke) kwaliteit van onze omgeving meer sturing te geven. De behoefte is ontstaan uit de zorg dat allerlei bebouwing in het buitengebied verschijnt die niet of nauwelijks nog binding heeft met de omgeving, of onvoldoende landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast is een grotere behoefte naar een herkenbare en identificeerbare leefomgeving.

Het bestemmingsplan biedt slechts beperkte mogelijkheden om meer richtlijnen te geven over de gewenste kwaliteit van de gebouwde en onbebouwde omgeving. Het beeldkwaliteitplan – een instrument dat zijn basis vindt in de Woningwet – is het kader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor alle betrokken partijen wél kan worden vastgelegd.

Gezien de samenhang tussen wat we waar in ons buitengebied willen laten bouwen (geregeld in het bestemmingsplan), en hoe dat dan zou moeten (vastgelegd in het beeldkwaliteitplan) om de gewenste omgevingskwaliteit te realiseren, is dit beeldkwaliteitplan in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied opgesteld en in procedure gebracht.

Dit beeldkwaliteitplan vertelt ons eigenlijk niets nieuws. In Gemert-Bakel is al enige jaren oog voor de omgevingskwaliteit. Het nieuwe van dit beeldkwaliteitplan is, dat het een geobjectiveerd toetsingskader schept voor de beoordeling van welstandaspecten van bouwvoorvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast willen we de bewoners en gebruikers van het buitengebied nog eens bewust maken van de gebiedseigen kwaliteiten van landschap en hoe de gebouwde omgeving uitdrukking geeft aan maatschappelijke ontwikkelingen. Ook kunnen initiatiefnemers vooraf weten wat van hen ten aanzien van de verschijningsvorm van de gebouwen en het erf verwacht wordt. [Door te kiezen voor richtlijnen in kleur- en materiaalgebruik is traditionele bebouwing mogelijk, maar is er ook ruimte voor moderne en hedendaagse architectonische interpretaties.](#) Door de plannen binnen de richtlijnen gestalte te geven, is de voortgang van de noodzakelijke procedures beter.

Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen. Deze richtlijnen zijn alleen van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zo'n ontwikkeling kan de uitbreiding van een bestaand bedrijf of bestaande woning zijn, maar ook een functieverandering van een bebouwingscomplex, een natuurontwikkelingsproject of bijvoorbeeld een gebruiksverandering van gronden van agrarisch gebruik naar recreatief gebruik.

Wat is beeldkwaliteit?

Beeldkwaliteit is een subjectief begrip, het is de opvatting van de waarnemer die de omgeving aanschouwt. De beschrijving van een bewoner of gebruiker van het gebied waarin hij woont en werkt is ongetwijfeld anders dan die van de recreant die slechts één keer het gebied bezoekt. De individuele beelden bevatten echter gemeenschappelijke kenmerken die bestaan uit het herkennen van routes, buurten en plekken. Ook is een gezamenlijke belevingswaarde te herkennen van een buurt of gebouw. Juist onder deze gezamenlijke voorstelling van een grote groep bewoners en gebruikers over een na te streven kwaliteit van een ruimtelijke omgeving of een bouwwerk daarin, verstaan we beeldkwaliteit.

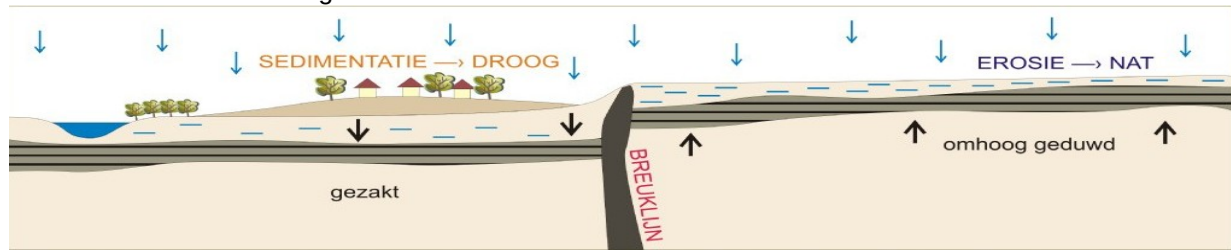
Mede op basis van deze beleidsnotitie wil de gemeente Gemert-Bakel gestalte geven aan de visie op haar buitengebied zoals die met vele belanghebbenden in het kader van het bestemmingsplan en reconstructieplan is geformuleerd. Het is een hulpmiddel voor het 'landschappelijk verantwoord' ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het Gemerts-Bakelse landschap. Uitgangspunt is om de zo kenmerkende ondernemerslust en daadkracht in te zetten voor de vorming van het landschap. Ook hier geldt: behoud en versterking door ontwikkeling. Door de dynamiek te gebruiken worden zowel de economische ontwikkeling als de leefbaarheid van het landelijk gebied gestimuleerd.

Beeldkwaliteit gaat iedereen aan en kan de samenhang binnen een gebied meer vorm en inhoud geven, waarmee de identiteit van een gebied wordt versterkt. Hoewel iedereen een eigen kwaliteitsoordeel mag geven over het subjectieve begrip beeldkwaliteit, wil de gemeente in dit plan inzichtelijk maken welke ruimtelijke kwaliteiten de te onderscheiden gebieden hebben, welke kwaliteiten onder druk staan of weggedrukt dreigen te worden. Over de wijze of een nieuwe schuur het landschapsbeeld versterkt, er in thuis hoort, of juist storend opvalt door haar veranderende schaal en maat. Oplossingsrichtingen in de vorm van richtlijnen voor het landschap in zijn totaliteit, voor gebiedspatronen, kavelinrichting en tenslotte voor de wijze waarop de bebouwing gestalte zou moeten krijgen.

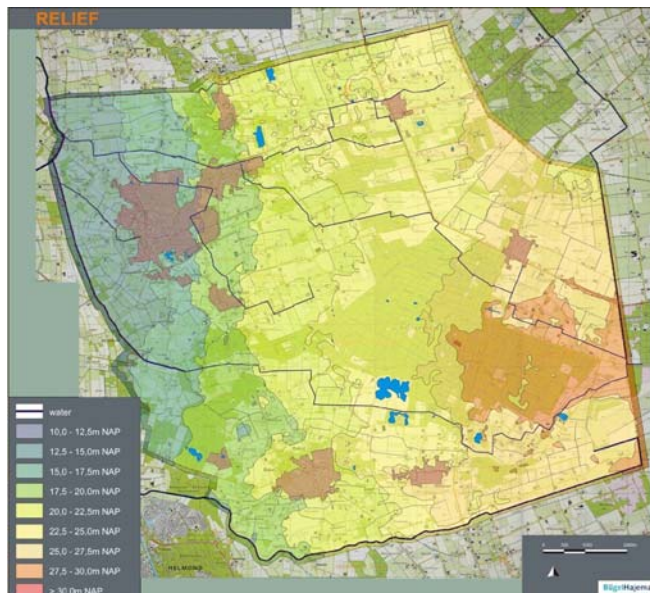


Verleden

De belangrijkste factor voor de vorming van het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. Aan weerszijden van deze breuk stijgt of daalt de aardkorst. Het westelijke deel van de gemeente maakt deel uit van de zogeheten Centrale Slenk, die daalt ten opzichte van het oostelijke deel, de Peelhorst. Daarnaast bevinden zich meerdere van dit soort breuken in de ondergrond.

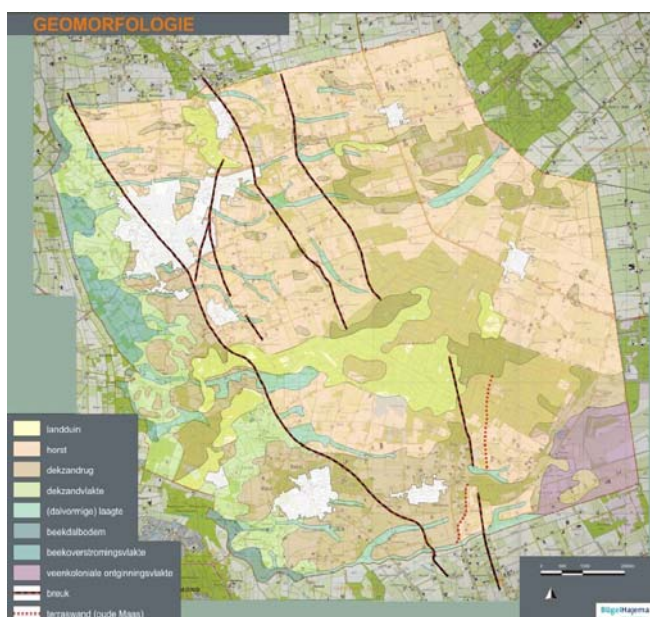


Ter hoogte van de breuken is het dekzand onregelmatig afgezet omdat het hoogteverschil in het toenmalige landschap de windsnelheid beïnvloedde. Het reliëf van de gemeente Gemert-Bakel kenmerkt zich door een afname van de hoogte van oost naar west. De hoogste delen van het landschap bevinden zich aan de oostkant van de gemeente in de Stippelberg (hoogste punt ligt op ruim 30 meter boven NAP). De laagste delen van het landschap treft men aan de westkant van de gemeente aan (laagste punt ligt op circa 12 meter boven NAP).



Tijdens de voorlaatste ijstijd toen het landijs de stuwwallen ter hoogte van Nijmegen opstuwde, stroomde de oermaas door het grondgebied van Gemert-Bakel. Deze woeste vlechtende rivier heeft in de ondergrond van Gemert keien, grind en grove zanden afgezet. In de laatste ijstijd kwam het landijs niet zo zuidelijk maar heerste er een poolklimaat. De breuk was actief en de horst kwam omhoog. De slenk werd opgevuld met een dikke laag zand als gevolg van enorme zandstormen. Op de horst werd een dunnere laag afgezet: Dit dekzand bestaat uit fijn tot zeer fijn voedselarm zand. In de warme periode die volgde op de ijstijden ontstond het veenplateau van de peel.

De grote hoeveelheden dekzand hebben ook tot gevolg gehad dat de beekdalen die op het oostelijke peelhorstplateau naar het dal van de Aa liepen, verstopt raakten met dekzand. De beken konden het water niet meer afvoeren. Daardoor ontstond een (hoger gelegen) gebied waar het water niet afgevoerd kon worden. Hierin kon zich na verloop van tijd (hoog)veen ontwikkelen. Dit hoogveengebied staat bekend als de Peel.



Er ontstond als gevolg van de breuken in de ondergrond en de wisselende doorlaatbaarheid van de randen op de horst een complexe hydrologische situatie.

De hoger gelegen Peelhorst is slechts bedekt met een dunne dekzandlaag. De dekzandruggen die zich gevormd hadden op de lager gelegen Centrale Slenk waren veel dikker en werden voedselrijker door beekoverstromingen.

De eerste mensen in deze streek vestigden zich in de breukenzone, daar waar het niet te nat en niet te droog was, en waar voedselrijke grond was voor landbouwkundig gebruik. Door het landbouwsysteem

dat ze uitoefenden werden de oorspronkelijke bodems beïnvloed. De boeren maakten gebruik van het zogenaamde potstalsysteem. Het vee werd 's nachts verzameld in potstallen waar heideplaggen en soms ook gras zoden als

strooisel werden gebruikt om de mest op te vangen. Het strooisel met mest werd op akkers gebracht om de opbrengst te verhogen. Deze oude akkers (ook wel essen genoemd) zijn in de loop der eeuwen soms wel een meter opgehoogd. Enkele mooie voorbeelden van oude akkers zijn de Kranenbraken bij de Mortel, de Hilakker bij Bakel en de Hoevense Klamp bij Milheeze.



De (heide)plaggen die nodig waren voor de potstal werden zoveel mogelijk in de directe omgeving van de dorpen gestoken. Waar vaak gestoken werd, werd de vegetatie verwoest waardoor stuifzanden zijn ontstaan. In het begin van de 20^e eeuw zijn de stuifzanden vastgelegd door de aanleg van dennenbossen. Restanten van deze stuifzanden zijn onder andere nog te vinden op de Stippelberg, de Grotelse Heide, ten westen van Handel (Handelse Bossen) en ten noorden van Bakel ('t Zand). De mens heeft in het breukengebied dus zowel een verrijkende als een verarmende invloed gehad op de bodem.

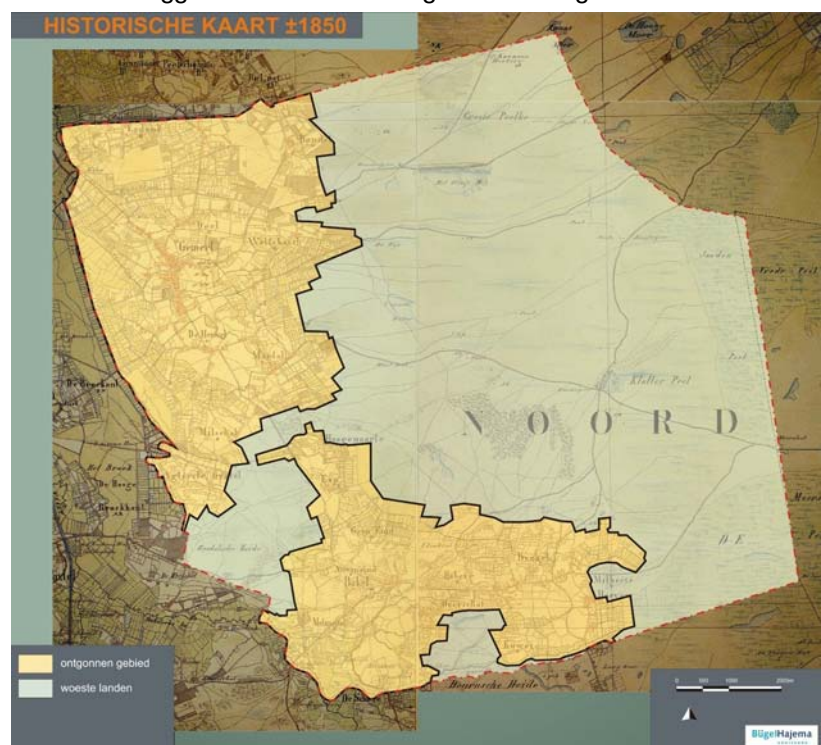
Op de gemeenschappelijke akkers waren er geen erfgronden die beplant werden. Vergeleken met andere ontginningen zijn dit visueel-ruimtelijk open gebieden. Alleen de randen van de es werden beplant met een wildwal. De boerderijen werden aan de rand van deze gemeenschappelijke akkers gebouwd. Soms gegroepeerd in een gehucht van circa vijf tot circa vijftien boerderijen. Soms als lintbebouwing langs wegen aan of naar de oude akkers. Tenslotte herkennen we nog de middeleeuwse hoeven waarbij in een enkel geval een gehucht (hoeve-akkergehucht) is ontstaan. Een goed voorbeeld hiervan is de Esp in Bakel. De boerderijen zijn normaliter traditioneel Brabantse langgevels en in een enkel geval een kortgevel.

De mens vergrootte in de loop der eeuwen zijn landbouwareaal vanuit het occupatielint dat van Bakel via De Mortel richting Gemert en vervolgens naar Handel liep. In het landschap zijn de verschillende ontginningsstadia nog enigszins te herkennen. Rondom de gemeenschappelijk ontgonnen essen ontstond een zone van individueel ontgonnen kaveltjes, de zogeheten kampen.

Kampontginningen kenmerkten zich in tegenstelling tot de gemeenschappelijke akkers, door een fijnmazig en onregelmatig blokvormige verkaveling waarbij op ieder individuele kavel of akker -omwald door een houtsingel of een haag- een boerderij stond.

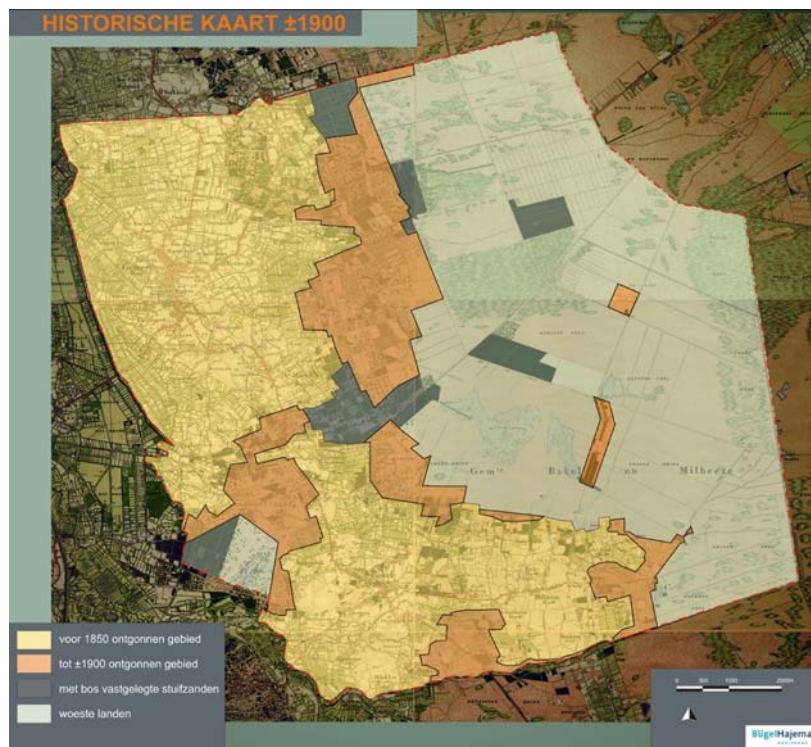
Ook de nattere delen in het beekdal werden ontgonnen. Dit herken je door de langwerpige smalle kavels loodrecht op de beek

(strokenverkaveling). Langs de smalle kavels stond elzenhakhout vanwege de natte grond om te ontwateren maar ook als geriefhout. Het gebied rond het beekdal was erg besloten.



Het zou nog eeuwen duren voor de Peel ontgonnen werd. Tot die tijd werd de Peel gebruikt om turf te steken dat diende als brandstof. Het peel gebied was zo woest, voedselarm, nat en ontoegankelijk, dat men het pas rond 1900

—met de komst van machines en kunstmest— kon ontginnen. De eerste heide-ontginningen daarentegen vonden plaats rond 1840 tot circa 1900. De verkaveling van de eerste heideontginningen zijn over het algemeen fijnmaziger en minder rechthoekig dan de jongste peelontginning die vanaf 1900 plaatsvond. De eerste heideontginningen vonden plaats vanaf de bestaande wegen en schapendreven die al door het gebied lagen. De bebouwing vindt verspreid plaats aan de bestaande wegen in losse groeperingen van minder dan tien boerderijen.



Bij de jongste peelontginningen werd een nieuwe wegenstructuur in het gebied aangelegd ten behoeve van de ontginning. Door de beschikbaarheid van machines werd het mogelijk grotere blokken tegelijkertijd te ontginnen. De verkaveling kenmerkt zich daardoor planmatig grootschalig met lange doorzichten. De geïsoleerde gronden in de voormalige gemeente Gemert werden van 1875 tot 1895 in vier fasen door de gemeente aan particulieren verkocht. De kopers waren beleggers die, in tegenstelling tot de grootgrondbezitters in de voormalige gemeente Bakel, niet zozeer ontginners waren als wel beleggers. Hierdoor heeft de cultivatie van de gronden in Gemert over het algemeen pas laat plaatsgevonden. Tot circa 1910 bleven de meeste gronden ongebruikt liggen. Wel werd er door grootgrondbezitters naaldbos aangeplant, zoals 80 ha op de Vossenbergh en 190 ha op Cleefs Wit.

Een aantal landgoederen heeft nog de oorspronkelijke percelering, zoals die tot stand is gekomen tussen 1910 en 1940. De zeer ruime kavels landbouwgrond, vaak gegroepeerd rondom een centraal gelegen boerderij, soms met landhuis, vaker met een aantal kleinere pachtboerderijen in de buurt, worden afgewisseld met ruim opgezette bossen. Een groot deel van de bossen die tussen 1880 en 1910 zijn geplant is na die tijd weer ontgonnen als landbouwgrond.

Kenmerk voor de bebouwing is de aanwezigheid van boerderijen en huistypen die vreemd waren aan de traditionele bouwvormen in de regio. Dit had te maken met de nieuwe bevolking afkomstig uit andere streken.

Karakteristiek voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is dat binnen de gemeentegrenzen in de loop van eeuwen grote diversiteit aan agrarische bedrijvigheid is geweest. Diversiteit in ouderdom en diversiteit in bedrijfsgrootte. De sobere detaillering, de forse maar overzichtelijke bouwvorm en de donkere kleuren van de gevels en daken maakten dat de oude gebouwen zich goed voegden in het landschap.

De combinatie met een goed passende en volledige erfbeplanting maakte van een gewone boerderij al een majestueus landschapselement. Zelfs een extra schuur en een extra stal van niet te grote afmetingen tastte dit beeld niet wezenlijk aan.

De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf met een oude langgevelboerderij, maar ook andere boerderijtypen, manifesteerde zich eind 20^e eeuw vooral door de uitbreiding met bijbouwen in de vorm van schuren en stallen.

Heden

Door mechanisatie en onderzoek wordt in de twintigste eeuw een intensievere agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Met behulp van de ruilverkavelingen Gemert (voltooid in 1986) en Bakel & Milheeze (voltooid in 1987), wordt in grote gebieden de verkaveling grootschaliger en rationeler, worden hoogteverschillen geëgaliseerd, kleine landschapselementen geslecht en natte gronden gedraineerd. Daarnaast verandert het grondgebruik. Het landschap wordt als gevolg van deze ontwikkelingen eenvormiger. Gebiedseigen kavelpatronen, boerderijtypen, cultuurgewassen en dergelijke verdwijnen. De verschillen tussen de afzonderlijke herkenbare landschappen binnen de gemeentegrenzen (dreigen steeds meer te) vervagen.



Ook de nieuwe bebouwing in het buitengebied veranderde na de eerste helft van de 20^e eeuw wezenlijk. De nieuwe agrarische bedrijfswoningen konden (vaak letterlijk) los van de agrarische bedrijfsvoering staan en hadden daardoor het karakter van een vrijstaande woning. De bedrijfsgebouwen namen langzaam maar gestaag toe in oppervlakte en volume. De bestaande (langevel)boerderijen van voor 1950 bleven als hoofdgebouw in de meeste gevallen in stand, maar de schuren en stallen werden steeds vaker uitgebreid en/of vervangen door steeds grotere gebouwen.

Toekomst

Uitgangspunt van de actuele beleidskaders is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied. De accenten liggen per gebied verschillend. We herkennen gebieden waar de duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij voorrang krijgt. Daarnaast herkennen we gebieden waar de verweving van functies mogelijk is (zoals recreatie, natuur en wonen). Tenslotte zijn er de gebieden waar een afwaartse beweging voor intensieve veehouderijen voorgestaan wordt ten gunste van de ontwikkeling van natuur of een betere woonomgeving. De ontwikkelingen bieden grote potenties voor het vormgeven en/of herstellen van het landschapsbeeld.

Uit de beschrijving van het verleden en het heden blijkt dat de huidige beeldkwaliteit sterk bepaald wordt door één of een combinatie van onderstaande factoren:

- de mate van open- of beslotenheid van het landschap;
- het voorkomen van opgaande beplanting, zoals bossen en de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
- het voorkomen van (agrarische) bebouwing in het buitengebied;
- het patroon van wegen en paden en de daarmee samenhangende toegankelijkheid

We kunnen op basis hiervan vier landschapsgroepen herkennen:

1. beekdalgebied;
2. occupatiegebied;
3. eerste heide-ontginningen;
4. jonge ontginningen;

Omdat in de gebieden waar een grootschalige ontwikkeling van de intensieve landbouwbedrijven wordt voorgestaan als het ware een nieuw landschap ontworpen wordt, herkennen we in de toekomst een vijfde landschapsgroep:

5. landbouwontwikkelingsgebied.

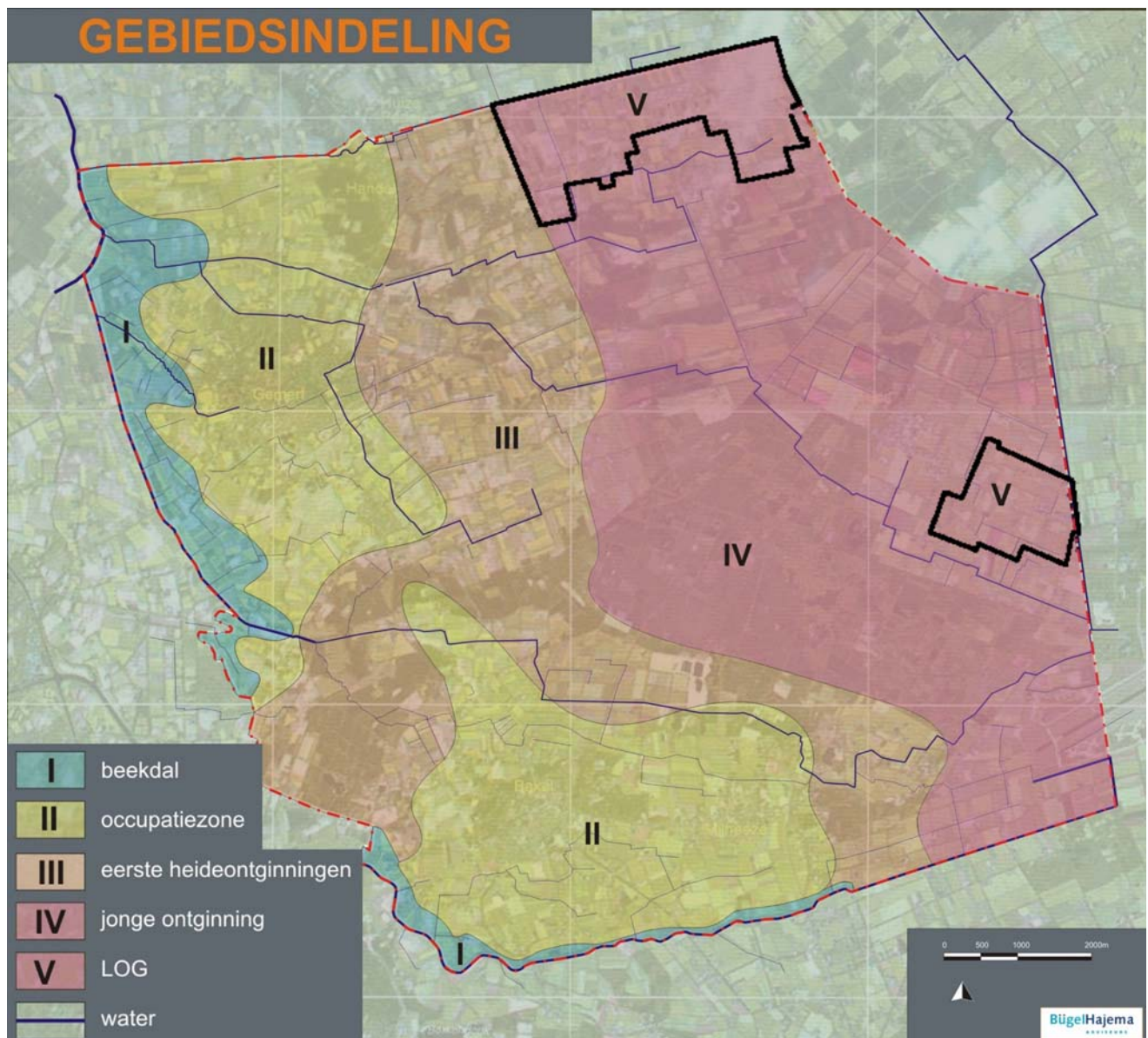
Aangezien de begrenzing niet op perceelsniveau aangegeven is kan het zijn het voor bepaalde locaties niet direct duidelijk is in welk landschapstype de locatie valt. Deze locaties zullen altijd apart belicht moeten worden zodat er op basis van de kenmerken in het directe landschap en de historie van het gebied de juiste zone aangemerkt kan worden.

Ten behoeve van het behoud en de versterking van de huidige beeldkwaliteit zijn in de volgende paragrafen per landschapsgroep ontwerprichtlijnen gegeven die aansluiten bij de bestaande of de te ontwikkelen kwaliteiten.

Beeldkwaliteit van de verschillende gebieden

In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in de vijf onderscheiden gebieden. Dit betekent niet dat er behoudend en oneconomisch met het landschap en de bebouwing daarin omgegaan moet worden. Het betekent wel dat er oog moet zijn voor kwaliteit en details die met betrekkelijk geringe inspanningen gerealiseerd kunnen worden.

We maken daarbij onderscheid tussen de bestaande beeldkwaliteit en de gewenste beeldkwaliteit. De bestaande beeldkwaliteit is in het voorgaande hoofdstuk weergegeven. Bij het formuleren van de richtlijnen ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit is de opzet dat nieuwe bebouwing op een gebiedseigen wijze wordt ingepast in het landschap. De feitelijke gebiedseigenheid vindt zijn basis in het historische beeld dat hiervoor geschetst is maar laat ruimte voor het ontwikkelen van een nieuwe gebiedseigenheid.



1. Beekdalgebied

Typing

Het beekdal is een laag gelegen gebied in de centrale slenk met verspoeld dekzand en beekafzettingen.

Het beekdal wordt gevoed door relatief schoon kwelwater en water dat door grotendeels gegraven beeklopen wordt aangevoerd. Het grondgebruik betreft voornamelijk veeteelt en natuurontwikkeling.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door oorspronkelijk aanwezige overstromingsvlakten en beeklopen. Een afwisselend open en besloten karakter is ontstaan door een afwisseling van broekbossen (populieren, wilgen), singelbeplanting (van oorsprong elzensingels) en openheid. Met de ontginning ontstond een fijnmazig patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop.

Een uitzondering hierop vormde De Kampen, het oudst ontgonnen natte gebied van Gemert. Dit gebied kende voor de ruilverkaveling een blokvormige percelering.



Doordat de ontginning zich in verschillende tijdsperiodes en vanuit verschillende occupatieassen heeft afgespeeld, is de oriëntatie van de patronen niet overal hetzelfde.

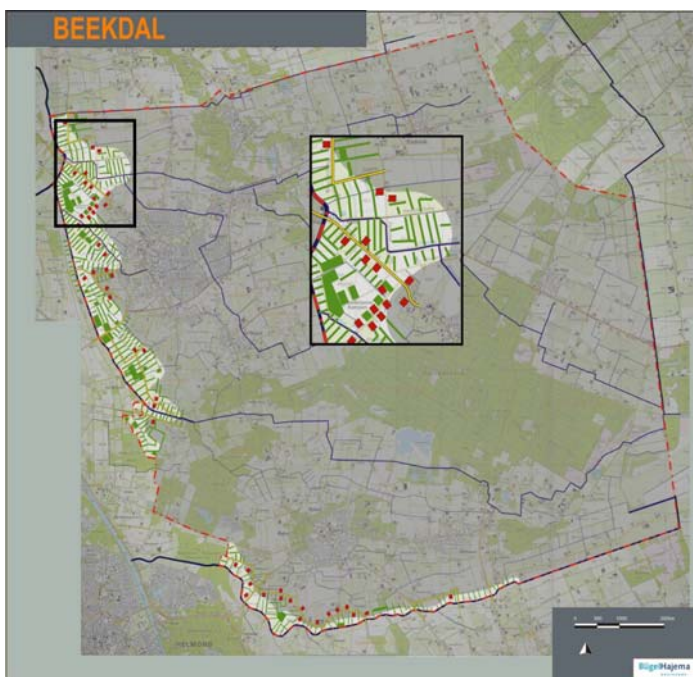
Zowel rechte als gebogen patronen zijn het gevolg. De overgang van beekdal naar de occupatiezone is door de hydrologische situatie rijk aan gradiënten. Dit maakt het gebied ecologisch en landschappelijk waardevol. Door diepe en ondiepe kwel met schoon water gecombineerd met tal van landschapselementen heeft het gebied hoge potentiële landschaps- en natuurwaarden. Dit biedt kansen om de aanleg van erfbeplantingen te combineren met waterberging.

De weinige bebouwing in dit deelgebied bestaat uit enkele (traditionele) agrarische bedrijven (zowel rundveehouderijen als intensieve veehouderijen) en een camping.

Visie & Streefbeeld

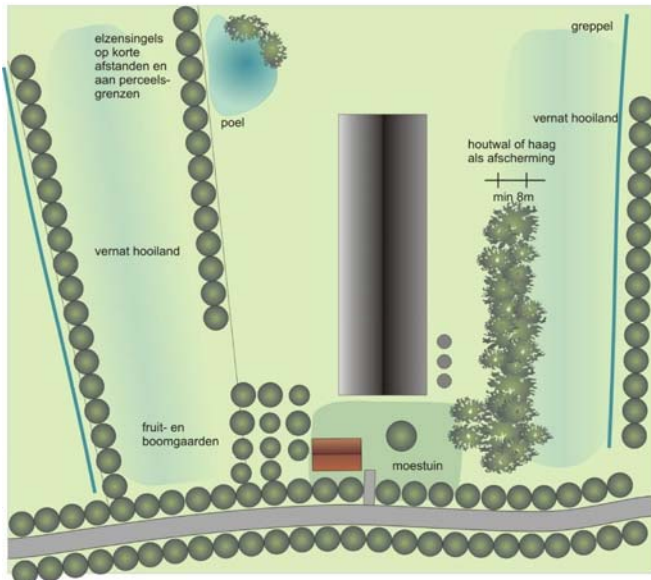
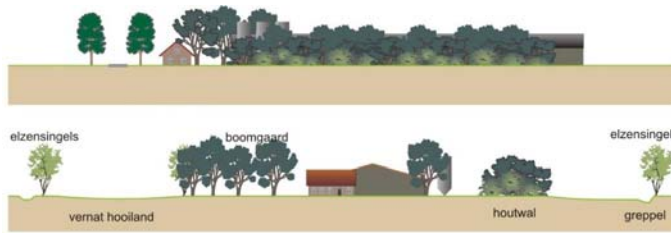
Het beleid is er op gericht de kenmerkende eigenschappen van beken en bijbehorende beekdalen te herstellen en ontwikkelen. Het gaat dan om verbetering van de waterkwaliteit, de milieukwaliteit en de landschappelijke en ecologische kwaliteit.

Met betrekking tot aspecten die verband houden met de beeldkwaliteit betekent dit, dat gezocht wordt naar mogelijkheden om de beeklopen en het daaraan gelegen overstroomb gebied te herstellen. Uitgangspunt hierbij is, waar mogelijk, hermeandering van de beek en vernatting van de omliggende gronden in het beekdal. Ook wordt gestreefd naar het herstel van beekoverstroomvlaktes door middel van flauwe oevers in combinatie met poelen.



Op landschapsniveau wordt gezocht naar een schaalverkleining en verdichting van de ruimte door de aanleg van houtsingels, (knot)bomenrijen en bosjes. Met schaalverkleining wordt bedoeld het verkleinen tot smalle lange kavels van circa 20 tot 30 meter breed. Op de perceelsranden kan de verdichting door het herstel en de ontwikkeling van struwelen en houtsingels (elzensingels). Het streven is het gebruik van de agrarische gronden in te zetten als hooi- en/of weiland.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels wordt ook de biotoop van het beekdal hersteld. Gestreefd



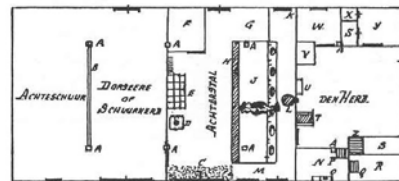
wordt naar een biotoop van bomen en struiken die “natte voeten” kunnen hebben en die gedijen op een tamelijk voedselrijke bodem. Voor bossen gaat het dan om soorten als populieren (met onderbegroeiing), wilgen, elzen of essenbosjes. De struwelen kunnen bestaan uit verschillende wilgensoorten, Gelderse roos, Zwarte bes, Aalbes, Hazelaar en Vogelkers.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij de kleinschaligheid die in het beekdalgebied nagestreefd wordt. Dit betekent zowel voor de erfinrichting als voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een woning die refereert aan de tijd dat de beekdalgronden ontgonnen werden, te weten een langgevelboerderij met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woonboerderij heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

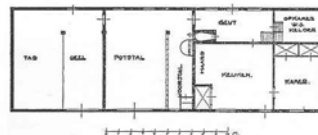
Op het erf dient de beplanting aan bij de kavel- en biotoopstructuur van het beekdalgebied aan te sluiten. Op de perceelsgrens staan langwerpige singels en/of struwelen haaks op de beek. Van oudsher is bij de woonboerderij een moestuin en staan naast de woning enkele vruchtbomen. Ook zou een poel op het erf niet mogen ontbreken. Overigens kan die poel tevens dienst bewijzen in het kader van de actueel vereiste waterinfiltratie of –berging van de bebouwing en verharding op het erf.



8. De kortgevelboerderij en de typische indeling (tekeningen Bernard van Dam).



PLATTEGROND.
A. STANDAARD, B. MAAK, C. STALMEEST, D. HOUTKES, E. HOUTKES, F. VARKENKOP, G. PARADESTAL, H. ZOEI, J. KOESTAL, K. HOUTKOP, L. SOKKEL, M. HOUTKES, N. DE GEUT, O. GEVULSTEN, P. TRAP VAN DEUT NAAR OUDER, Q. TRAP NAAR OUDER, R. TRAP NAAR VELD, S. TRAP NAAR VELD, T. TRAP NAAR VELD, U. TRAP NAAR VELD, V. TRAP NAAR VELD, W. TRAP NAAR VELD, X. TRAP NAAR VELD, Y. TRAP NAAR VELD, Z. TRAP NAAR VELD.



9. De indeling van de langgevelboerderij volgens H.J. van Houten.

Richtlijnen

Richtlijnen	Beekdallandschap
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Verdichting d.m.v. houtsingels, knotbomenrijen en bosjes
Perceelsranden	Struwelen en houtsingels en elzensingels
Beken/ waterlopen/ water	Herstel beeklopen dmv hermeandering Creëren beekoverstromingsvlaktes dmv zeer flauwe oevers iem poelen Waterberging in verlaagde vlakken
Percelen	Smalle lange percelen 20-30m breed
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Populierenbos met onderbegroeiing, wilgenbosjes, elzenbos, essenbos Zoete kers, Zachte berk, Vogelkers
Struweel	Wilgenstruweel, stroomdalwilgenstruweel Gruuwe wilg, Geoorde wilg, Bittere wilg, Kraakwilg, Schietwilg, Katwilg, Kruiwilg Gelderse roos, Zwarte bes, Aalbes, Hazelaar, Vogelkers
Beken/ waterlopen/ water	meanderende benedenloop Herstel beeklopen dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren met houtsingels en knotbomenrijen
Percelen	hooiland, weiland
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Singels haaks op de beek en langwerpig Elzensingel, houtsingels (nieuwbouw), moestuin Naast de woning enkele vruchtbomen Soorten: Els, Wilg, Eik, Populier, Es Waterinfiltratie of berging combineren met een poel Singels haaks op de beek en langwerpig
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Moet passend zijn bij de schaal van de oude boerderij Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden
Detailering	Toepassen van zadeldaken
Kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 40 graden Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
Detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel Toepassen van zadeldaken
Kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekelijke bouwmaterialen

2. Occupatiegebied

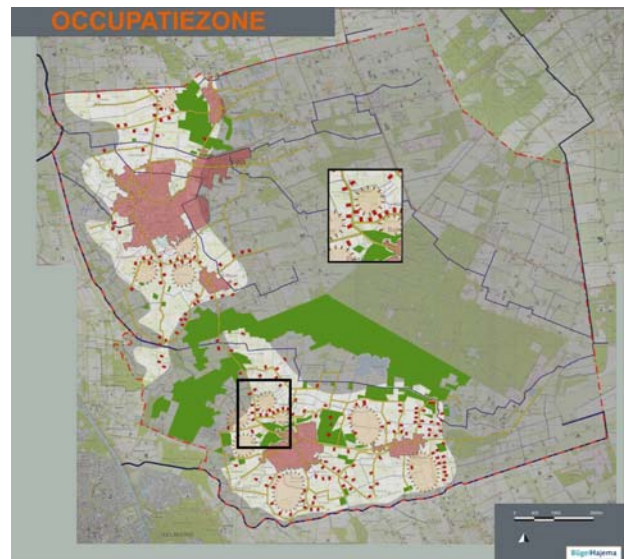
Typering

Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen.

Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.

Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.



Visie & Streefbeeld

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kampontginningen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden.

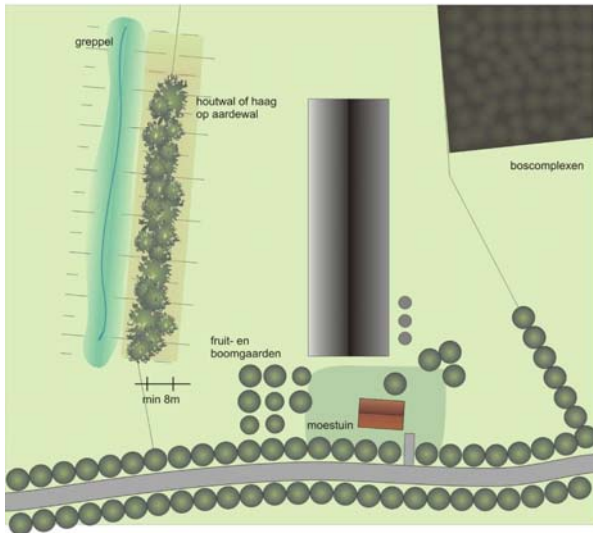
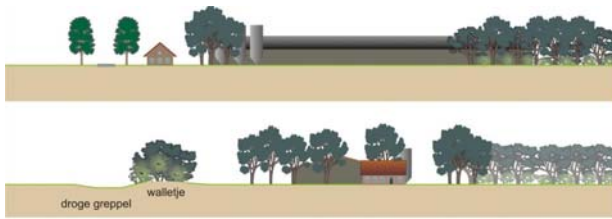
Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen.

De oude akkers moeten hun openheid behouden. De bebouwing moet niet de oude akker op uitbreiden maar juist langs de randen. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het occupatiegebied hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge

en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondсроos, Heggeroos, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.



moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen lang- en kortgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt



Richtlijnen

Richtlijnen	Occupatiezone
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Vaststelling begrenzing gewenst (open gaten-onderzoek) voor Bebouwingsconcentraties
Perceelsranden	Houtwallen en hakhoutsingels Rondom akkercomplexen houtwallen met doornstruiken
Beken/ waterlopen/ water	Beekherstel dmv hermeandering Poelen alleen in natte gronden, dus niet op essen/akkers Infiltratie regenwater in relatie met erfbeplantingen, greppel met wal
Percelen	Mozaïekpatroon, zelden rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	berken-eikenbos met lijsterbes
Struweel	Meidoornstruweel Meidoorn, sleedoom, wegedoom, vier, trosvier, hondsroos, heggeroos, brem, wilde appel, vuilboom, kornoelje
Beken/ waterlopen/ water	Meanderende/kronkelende middenloop Beekherstel dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren perceelsranden met houtwallen
Percelen	Weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Onderscheid tussen voorkant-achterkant erf hagen, boomgaard, moestuin, pluktuin, bleekveld (gras), hakhout-singel of bosje Houtwal in combinatie met droog valleitje bij nieuwbouw Soorten: Eik, Beuk, Walnoot, Paardekastanje, Tamme kastanje, Linde, meidoornhagen, alle hoogstamfruitsoorten waterinfiltratievalleitje in combinatie met houtwal
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen In bebouwingsclusters afwisseling in bouwvolumes bevorderen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Moet passend zijn bij de oude boerderij Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op de as van de weg danwel nok loodrecht op de as van de weg Dakhelling minimaal 20 graden
detailering	Toepasen van zadeldaken
kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 40 graden, naar verhouding meer dak dan gevel. Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de straatbeeld Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
detailering	Asymmetrische indeling van de langsgevel Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout Gebakken pannen Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

3. Eerste Heideontginningen

Typering

Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840.

Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Door het gebied lopen vele waterlopen.

Het kavelpatroon staat haaks op de destijds bestaande dreven en paden of de aanwezige waterloop.

Aanvankelijk is dit gebied bedoeld voor gemengde agrarische bedrijven. De bebouwing ligt op relatief korte afstand van elkaar op percelen die werden omzoomd door elzenheggen of houtwallen.

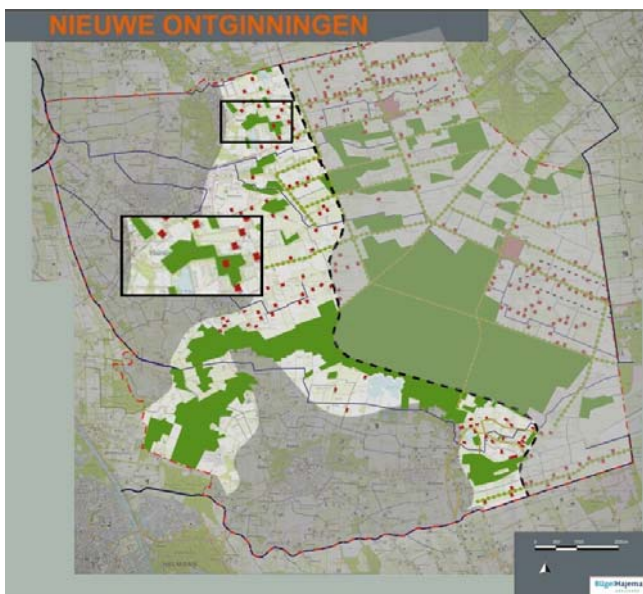
De eerste ontgonnen percelen werden nog afgewisseld met stukken woeste (heide)gronden. De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heide-ontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen.



Visie & Streefbeeld

Het streven voor de eerste

heideontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt zouden kunnen worden.



Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heide-ontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het eerste heide-ontginningen

hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die op een relatief natte en voedselarme grond gedijen. Voor bossen gaat het dan om soorten als naaldbomen en (eiken)berkenbomen. De struwelen kunnen bestaan uit bremstruweel met heide. Concreet gaat het dan om soorten als gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdal- en occupatiegebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn

met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen langgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het eerste heide-ontginningengebied aan te sluiten. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Richtlijnen

Richtlijnen	Eerste Heideontginningen
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Herstel en ontwikkeling lanen
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels
Beken/ waterlopen/ water	beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers
	Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden
	Infiltratie regenwater im erfbeplanting, vlaktegwijs of im poel
Percelen	Percelen diverse maten, rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Eiken-berkenbos
Struweel	Bremstruweel met heide, (wilgenstruweel in natte delen, zie beekdal)
	gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	gegraven waterloop
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Percelen	weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	zijkant en achterzijde erf
	Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw
	Soorten Eik, Berk,
	Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving
	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn
	Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Bedrijfsbebouwing inpassen mbv schaalverkleinende middelen
	Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij
	Langwerpige bouwmassa's
	Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing
	danwel nok loodrecht op de as van de weg
	Dakhelling minimaal 20 graden
	Daken hebben een donkere kleur
detaillering	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Dakhelling minimaal 30 graden, naar verhouding meer dak dan gevel
	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing
	Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld
	Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
detaillering	Asymmetrische indeling van de langsgewel
	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout
	Gebakken pannen
	Traditionele en/of streekelijke bouwmaterialen

4. Jonge Ontginningen

Typering

De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en



grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht.

De belangrijkste structuurdragers bestaan uit de wegen met lanen en het Peelkanaal.

Deze routes hebben een veelal recht verloop, net als de secundaire en tertiaire routes. Langs de oude wegen die door de Peel liepen (van west naar oost richting Oploo) zijn de jongste dorpen Elsendorp en De Rips aangelegd. Later werd de Middenpeelweg als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd.

Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.

De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig.

De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

Visie & Streefbeeld

Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Het agrarisch gebied dient grootschalig en rechthoekig verkaveld te zijn. De landgoederen worden gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.

Overeenkomstig met de eerste heideontginningen wordt ook gestreefd naar soorten die goed gedijen op relatief natte en voedselarme grond. Voor struwelen moet er gedacht worden aan gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau kan tot uitdrukking komen dat dit gebied altijd veel diversiteit heeft gekend op architectonisch vlak. Ontginners kwamen uit verschillende streken, en brachten hun verschillende streekeigen architectuur met zich mee. Deze ontwikkeling kan ook de toekomst worden voortgezet.

Voor bedrijfsgebouwen is het wel van belang dat er aandacht is voor de achterkant. Deze dienen met behulp van erfbeplanting afgeschermd te worden.



Richtlijnen

Richtlijnen	Jonge ontginningen
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Herstel en ontwikkeling dubbele lanen
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels
Beken/ waterlopen/ water	beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden Infiltratie regenwater in erfbeplanting, vlaktegwijs of in poel
Percelen	Percelen diverse maten, rechte hoeken
<i>Biotopen:</i>	
Bos	Eiken-berkenbos en naaldbos
Struweel	Bremstruweel met heide, gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes
Beken/ waterlopen/ water	Gegraven waterlopen
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk
Percelen	weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Zijkant en achterzijde erf Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw Soorten Eik, Berk, Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn Enkelvoudige hoofdvormen
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij Langwerpige bouwmassa's Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
<i>Woonbebouwing</i>	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld
detailering	
kleurgebruik	Gedekte kleuren
materiaalgebruik	

5. Landbouwontwikkelingsgebied

Typering

De landbouwontwikkelingsgebieden vormen een apart deelgebied binnen de jonge ontginningen. Dit zijn de gebieden die in het reconstructieplan zijn aangewezen voor uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Landbouwontwikkelingsgebieden zijn gebieden waar de intensieve landbouw landschappelijk verantwoord mag groeien. De intensieve veehouderij krijgt ruimte voor de toekomst. In de gemeente Gemert-Bakel betreft het een ontginningslint ten oosten van De Rips (N277) en een groter gebied ten noorden van Elsendorp.

In ruimtelijk opzicht verschillen deze gebieden niet veel van de jonge ontginningen. Het betreft ook hier gebieden met een heldere, rechte verkaveling en een agrarische functie. Het landschap is open en de ontginningslinten worden veelal begeleid door eiken. De bebouwing staat op relatief grote afstand van elkaar en is vooral georiënteerd op de ontginningslinten. Vanaf de linten zijn verre doorzichten in het open landschap.

Visie & Streefbeeld

In dit groeigebied worden ruimere eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Deze eisen richten zich vooral op het geleiden van de ontwikkelingen. De schaal en maat van de bebouwing en de grootte van het erf worden vooral bepaald door de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen. Het landschap hier heeft het vermogen om grotere bouwvolumes te herbergen op grote vierkante percelen met rechte hoeken.



Op landschapsniveau wordt gestreefd naar een rationele inrichting. Om de zichtlijnen te behouden, mogen er geen nieuwe bouwblokken gesitueerd worden binnen 200 meter van de middenpeelweg. Het bebouwingspatroon wordt versterkt door een onbebouwde ruimte van minimaal 50 meter tussen bestaande agrarische bedrijfscomplexen. Indien er een nieuw agrarisch bedrijf gerealiseerd wordt dienen de agrarische bebouwingscomplexen een afstand van minimaal 100 meter te bevatten. Voor het LOG Elsendorp geldt dat het mogelijk is om tussen de bedrijven robuuste groenelementen aan te leggen, maar ook aan de voor en achterzijde van het perceel. In de Rips geldt dat de aanleg van robuuste groenelementen tussen de bedrijven verplicht

is. De forse groenelementen bestaan dan uit productiehout en moeten ook grote volumes krijgen. Bij nieuwbouw van locaties dient een productiehoutsingel van minimaal 20 meter breed over de totale lengte van de bebouwing gerealiseerd te worden. Daarnaast is vooral bij de Rips het wenselijk om dubbele lanen te herstellen, danwel te ontwikkelen.

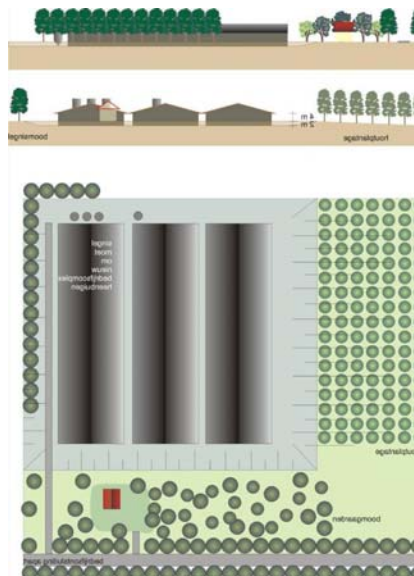
De bedrijfsbebouwing mag niet direct langs de weg opgericht te worden. Als richtlijn wordt een afstand van 44 meter uit de as van de weg gehanteerd.

Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor agrarisch gebruik en landschapsversterking door aanleg van forse beplantingsstructuren van productiehout.

Bij de ontwikkeling van groenelementen wordt aangesloten bij een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselarme bodem nodig hebben. Voor productiebossen gaat het dan om soorten als naaldbossen en berken-eikenbosjes. We streven in het landbouwontwikkelingsgebied naar bremstruwelen met heide en jeneverbes.

De inrichting van het erf sluit aan bij het karakter van de omgeving. De visie gaat er van uit dat de bedrijfsgebouwen minimaal 44 meter uit de as van de weg worden gerealiseerd. In deze 44 meter-zone wordt de bedrijfswoning ruim voor de bedrijfsgebouwen gesitueerd in het groen zoals een boomweide.

De bedrijfsbebouwing dient haaks op de as van de weg te staan. Verder zijn er geen richtlijnen voor wat betreft de vorm van de



bedrijfsgebouwen. Voorts is het materiaalgebruik vrij en wordt ten aanzien van kleurgebruik alleen voorgestaan dat de daken een donkere kleur hebben.

Op het erf dient de beplanting bij de kavelstructuur van het landbouwontwikkelingsgebied aan te sluiten. Dat betekent aan de voor- en zijkant van het erf de aanwezigheid van robuuste groenelementen. Hierbij ligt het gebruik van Eik en Berk het meest voor de hand.

Richtlijnen

Richtlijnen	Landbouwontwikkelingsgebied
Richtlijnen structuur	
<i>Patronen:</i>	
Openheid	Minimale afstand tussen bestaande bouwblokken 50m, bij nieuwe bouwblokken 100m
	Maximale diepte van het bouwblok 200 meter van de weg
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels van 20 m breed
	Inpassing productiehout tussen bedrijven
Beken/ waterlopen/ water	Alleen planmatige waterberging, erfoverstijgend
Percelen	Zeer grote percelen, rationeel, vierkant, rechte hoeken
	Geen nieuwe bouwblokken situeren binnen 200 meter van de Middenpeelweg
<i>Biotopen:</i>	
Bos	naaldbos en eiken-berkenbos
Struweel	bremstruweel met heide en jeneverbes
Beken/ waterlopen/ water	Gegraven aanvoersloten/beeklopen vanuit defensiekanaal
	Alleen planmatige waterberging, erfoverstijgend
Perceelsranden	Brede houtsingels
Percelen	akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Aaneengesloten voor en aan de zijkant erf
	Aanbrengen groenelementen, productiebos bij nieuwbouw
	Soorten: Eik, Berk
	Voorzijde erf: boomweide
	Robuuste groenelementen
Richtlijnen bebouwing	
<i>Bebouwing algemeen</i>	
	Woning loskoppelen van bedrijfsgebouwen middels groen
	Woon en bedrijfsbebouwing bij nieuwe locaties onder dezelfde visie
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Mogelijkheid tot nieuwe vormen en experimentele architectuur
	Bedrijfsgebouwen op minimaal 44 meter van de weg
	Voedersilo's op minimaal 44 meter van de weg
	Bebouwing haaks op de as van de weg
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	
<i>Woonbebouwing</i>	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing
detailering	
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur
materiaalgebruik	Camouflagetechnieken mogelijk

Beeldkwaliteit van bestaande bebouwingsconcentraties

Een bijzondere positie in het landelijk gebied nemen de concentraties van bebouwing in. We herkennen verschillende concentraties van bebouwing, te weten:

- kernrandzones: dit is een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar;
- bebouwingslint: dit is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, vaak dubbelzijdig aanwezig, met korte afstanden tussen de bouwkavels;
- bebouwingscluster: dit is een vlakvormige verzameling van gebouwen vaak op een kruispunt van wegen.

Deze bebouwingsconcentraties hebben allen een eigen ontstaansgeschiedenis. Hoewel ze tegenwoordig vaak nog een beperkte agrarische functie hebben, is meestal sprake van een (historisch) gegroeide menging van agrarische bedrijven afgewisseld door burgerwoningen en kleinschalige bedrijfjes die niet altijd aan het buitengebied gebonden zijn.

De agrarische functies in deze bebouwingsconcentraties neemt als gevolg van allerlei wet- en regelgeving steeds verder af. In tegenstelling tot solitaire locaties in het buitengebied, is het mogelijk gemaakt om in bebouwingsconcentraties nieuwe woningen te bouwen of niet-agrarische bedrijfjes te gaan exploiteren. Dit zijn per definitie ontwikkelingen waar een bijdrage gevraagd wordt aan behoud en versterking van de aanwezig en potentiële ruimtelijke kwaliteit.

Om de ontwikkelingen te sturen is het belangrijk dat vooraf duidelijk is welke ruimtelijke kwaliteit per bebouwingsconcentratie voorgestaan wordt. De beeldkwaliteit maakt hiervan onderdeel uit. Daarom geeft dit beeldkwaliteitplan aan welke ruimtelijke kenmerken van het landschap en bebouwing kenmerkend zijn voor begrensde bebouwingsconcentraties. Tevens zullen richtlijnen geformuleerd worden over het streefbeeld van de landschappelijke structuur en de verschillende elementen daarin.

Er is in het stadium van dit beeldkwaliteitplan gekozen voor een begrenzing van de bebouwingsconcentraties. De keuze hiervoor is gemaakt om niet vooraf alle ontwikkelingen die in bebouwingsconcentraties mogelijk zijn, te belemmeren. De ontwikkelingen moeten uitvoerbaar zijn: plannen moeten op korte termijn haalbaar zijn maar er moet ook perspectief zijn op continuïteit op de lange termijn. Wij verwachten echter wel van de initiatiefnemers dat ze op basis van een goede onderbouwing, aangeven hoe zij de ontwikkeling binnen de richtlijnen inpassen. Wij zullen op basis van de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitplan per bebouwingsconcentratie nog een uitgewerkter visie opstellen. Daarbij worden de buurten en belanghebbenden actief betrokken. Deze visie zal op een lager detailniveau een analyse geven van de bestaande ruimtelijke situatie en het gewenste streefbeeld.

We hebben in dit beeldkwaliteitplan de volgende bebouwingsconcentraties begrensd:

1. Esdonk
2. Tereijken
3. Pandelaar
4. Boekent/Broekstraat/Kromstraat/Oudestraat
5. Neerstraat/Geneneind
6. Bankert
7. Berken/Hoeven
8. Hilakker
9. Kranenbraken
10. Vossenbergh
11. Mathijseind
12. Schutsboom/Schutsboomsestraat

De locaties die hier boven genoemd zijn worden als eerste beschreven omdat deze een hoge dynamiek kennen dan wel cultuurhistorisch erg bijzonder zijn. Nadien is er de mogelijkheid om op dezelfde wijze overige bebouwingsconcentraties verder te belichten.

Beeldkwaliteit van bijzondere panden

Monumenten zijn bijzondere gebouwen. Ze vertellen een geschiedenis over de omgeving. Ze geven een omgeving herkenbaarheid en kwaliteit.

Daarom zijn deze bijzondere gebouwen vastgelegd in een lijst. In deze monumentenlijst staan de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten van Gemert-Bakel. De rijksmonumenten zijn beschreven door de rijksdienst van de monumentenzorg. De gemeentelijke monumenten kennen ook allemaal hun eigen beschrijving. Deze omschrijving vormt de basis van de bescherming en de mogelijkheden voor verbouw.

Daarnaast staan er beeldbepalende panden (BBP) op de lijst. Dit zijn panden die wel waardevol zijn, maar geen monumentale status hebben. Deze panden worden nu ook stuk voor stuk beschreven met behulp van de plaatselijke heemkundekringen.

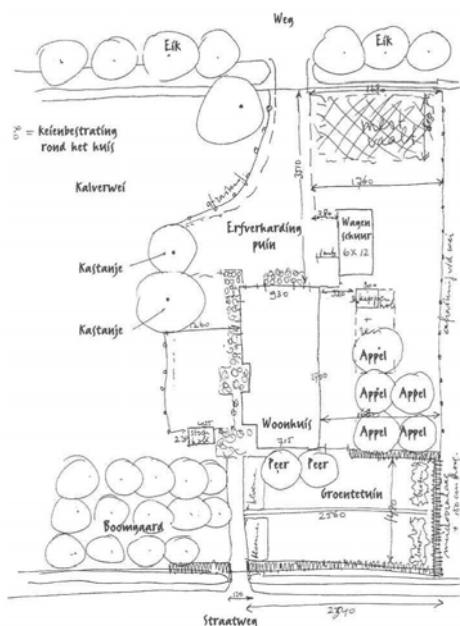
Tenslotte geldt dat elke boerderij van voor 1950 altijd extra aandacht verdient. Zij hebben een beeldbepalende waarde omdat ze door de architectonische vormgeving en ligging in het landschap laten zien hoe er vroeger gewoond en gewerkt werd in het landelijke gebied.

Wie is initiatiefnemer en wat is de rol van de gemeente

Het beeldkwaliteitplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied. De richtlijnen uit dit plan worden gehanteerd als:

1. een burger of ondernemer wil bouwen. De Woningwet bepaalt dat een bouwvergunning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De richtlijnen voor de initiatiefnemers vormen tevens het kader waarbinnen de welstandcommissie moet toetsen;
2. een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden bepaalde activiteiten wil verrichten in het landelijke gebied. Het gaat dan met name om activiteiten waar een zogenoemde aanlegvergunning vereist is, zoals het aanleggen van wegen, graven of dempen van sloten, planten of rooien van bomen of planten en het ophogen/afgraven van grond. De gemeente betreft de richtlijnen bij haar overweging of de activiteit een onevenredige aantasting van de aanwezige en potentiële landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg heeft;
3. een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden wensen een ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente betreft bij haar beoordeling of ze aan een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften wil meewerken. De richtlijnen vormen de basis waarbinnen de initiatiefnemers uitgedaagd worden om de eigen ontwikkeling in te passen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Behoud en versterking van de beeldkwaliteit is bij de gewenste maatschappelijke ontwikkeling van wezenlijk belang.

In de praktijk betekent dit dus dat bij elke aanvraag om bouw- en/of aanlegvergunning of aanvraag om medewerking aan een ontwikkeling waarbij de functie van bestaande gronden of gebouwen wijzigt, gekeken wordt of rekening gehouden is met de genoemde richtlijnen.



De gemeente ziet zich als dienstverlenende instantie in de rol van gesprekspartner voor initiatiefnemers. Indien in het vroegste stadium van een gewenste ontwikkeling contact opgenomen wordt met de gemeente, kan initiatiefnemer en/of zijn adviseur zich op de hoogte stellen van de regels en visies waarbinnen de plannen vormgegeven dienen te worden. Tegelijkertijd kan de gemeente door afstemming van de noodzakelijke vergunningprocedures zorgen voor een efficiënt procedureverloop.

In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld als het een monument of beeldbepalend pand betreft, wil de gemeente in toenemende mate een ontwikkelingsgerichte rol vervullen. In dat geval, wordt er in nauw overleg met de eigenaar naar de beste oplossing gezocht. In samenwerking met één of meerdere vakkundige vrijwilligers wordt dan gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van een ontwikkeling. Zo'n team van deskundigen kan een monumententeam of landschapsteam zijn. Zij zetten in op het enthousiast maken van de aanvrager en het behouden en versterken van de monumentale waarden respectievelijk landschappelijke waarden van een pand of erf.

Relatie beeldkwaliteitplan en andere relevante wet- en regelgeving

De gemeente Gemert-Bakel heeft in samenwerking met alle betrokkenen het buitengebiedbeleid geformuleerd. Bij dit beleid zijn alle relevante aspecten in samenhang met elkaar betrokken. Het beleid is gebaseerd op doelstellingen. De huidige wet- en regelgeving met betrekking tot het buitengebied, is daarentegen versnipperd en vaak tot stand gekomen vanuit één bepaald (sectoraal) oogpunt. Zo kennen we de milieuwet- en regelgeving, de natuurwetgeving, ruimtelijke ordeningswet, monumentenwetgeving, waterschapsverordeningen, regelgeving met betrekking tot archeologie etc.

Nu de doelstellingen van het buitengebiedbeleid bekend zijn is duidelijk welke bijdrage iedere wet of regel kan leveren aan het bereiken van die doelstellingen. De gemeente is echter niet het enige betrokken bestuursorgaan in de uitvoering van al deze wet- en regelgeving. Met andere woorden, het is niet automatisch zo dat indien het plan past binnen het gemeentelijk beeldkwaliteitplan, het de initiatiefnemer ontslaat van het feit dat op basis van sectorale wetgeving nog andere vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn. De gemeente zal initiatiefnemers bij ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium wijzen op eventuele andere wettelijke verplichtingen.

Het beeldkwaliteitplan is een instrument dat verankerd is in de Woningwet. Deze bepaalt dat de gemeenteraad een welstandnota kan vaststellen. Het beeldkwaliteitplan is een uitwerking van de gemeentelijke welstandnota. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen de welstandcommissie mag adviseren.

Omdat beeldkwaliteit alles te maken heeft met de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft, is er een direct verband gelegd met het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan geeft met betrekking tot bebouwing en gronden aan waar, welke functies zijn toegestaan en in welke omvang activiteiten en de bouwmassa's mogelijk zijn. Tevens geeft het bestemmingsplan de mogelijkheden aan het gemeentebestuur om in afwijking van de bouw-, gebruiks- en aanlegvergunningvoorschriften voor bepaalde ontwikkelingen vrijstelling te verlenen of het bestemmingsplan te wijzigen. Op dat moment wordt de initiatiefnemer in het kader van de planologische procedure gevraagd de ontwikkelingen vorm te geven binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan. Om juridisch vast te leggen dat het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van de planologische afweging, is het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen om een door de gemeenteraad aangepast beeldkwaliteitplan, opnieuw juridisch onderdeel van het bestemmingsplan te maken.



GEREEDSCHAPSKIST GEMEENTE GEMERT-BAKEL
EEN ZOEKTOCHT NAAR EEN STREEKGEBONDEN EIGENTIJDSE ARCHITECTUUR

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE GEMERT-BAKEL
AARLE-RIXTEL | 7 FEBRUARI 2006

Deze publicatie is opgesteld in opdracht van de gemeente
Gemert-Bakel door:

De Loods Architecten- en Adviesbureau
Bosscheweg 16
5735 GV Aarle-Rixtel

T (0492) 38 67 00

F (0492) 38 69 05

E bureau@deloods.nl

W <http://www.deloods.nl>



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- Opgave
- Recente ontwikkelingen nieuwbouw
- Casestudy 'de Mortel'

2. CONTEXT

- Betekenis van de plek
- Zoeken naar een streekgebonden eigentijdse architectuur
- Afbouw dorpsranden
- Landschap & bebouwing
- Wonen op het erf
- Boerderij typologie

3. CONCEPT

- Draggers van het plan
- Eigentijdse vertaling
- Traditioneel

4. GEREEDSCHAP

- Wonen op het erf
- Dakvormen
- Detaillering & elementen

5. PROCES

- Hoe nu verder?
 - Loting
 - Architectenkeuze
 - Ontwerp
 - Bouw & beheer
 - Pilot-project
-
- Literatuur
 - Appendix: referentiebeelden eigentijdse vertalingen



^ recente nieuwbouw Gemeente Gemert-Bakel



1. INLEIDING

Opgave

De Gemeente Gemert-Bakel heeft voor de dorpsranden van de kernen de Mortel, De Rips en Milheeze stedenbouwkundige plannen ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen is gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een overgang te maken naar het veelal wijdse omliggende landschap vanuit de dorpskern en andersom. Het is nu de wens van de Gemeente Gemert-Bakel om voor deze woningbouw een samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen.

In dat kader heeft de Gemeente Gemert-Bakel de Loods, Architecten- en adviesbureau te Aarle-Rixtel opdracht gegeven een onderzoek te verrichten naar specifieke cultuurhistorische gebiedskenmerken in de regio die een inspiratiebron kunnen zijn om op een eigentijdse wijze de toekomstige woonbebouwing en woonomgeving vorm te geven: zonder verleden heeft het heden geen toekomst.

Het onderzoek dient bij te dragen aan het tot stand brengen van herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners. Daarvoor heeft De Loods een 'gereedschapskist' samengesteld waarmee architecten en opdrachtgevers aan de slag kunnen om de opgave tegemoet te treden.

Bij het samenstellen van deze gereedschapskist is een bepaalde werkwijze gevolgd. Vanuit een inventarisatie en analyse van de

specifieke situatie zoals we die in de kernen aantreffen zijn de onderdelen of thema's samengesteld voor deze gereedschapskist. Van deze onderdelen zijn de karakteristieke kenmerken in beelden vastgelegd en vertaald naar inspiratiebronnen voor de opgave.

Het is aan de architecten om daarmee door te gaan en niet alleen te putten uit de aangereikte bronnen maar deze ter discussie te stellen. Een ontwerphouding met engagement die het ontstaan van de 'gereedschapskist' achterhaalt, waardoor ze vatbaar wordt voor herinterpretaties ten dienste van de plek en het doel van de opgave.

Recente ontwikkelingen nieuwbouw

Niet alleen binnen de grenzen van de Gemeente Gemert-Bakel, maar in heel Nederland zien we momenteel twee ontwikkelingen.

Enerzijds zien we een sterk historiserende architectuur oprukken, gevoed door een hang naar nostalgie. Vaak worden daarbij klassieke details geïmiteerd die hun oorsprong aan een hele andere tijd en plek ontleen en niet aan het landelijk gebied waarin de nieuwbouw wordt gebouwd.

Anderzijds zien we het seriematige bouwen, het zichtbaar naast elkaar zetten van identieke eenheden, dat afbreuk doet aan het landelijke karakter dat juist wordt gekenschetst door het eenmalige en de rijke verscheidenheid die dat oplevert. De seriebouw en de veelal standaard gebruikte woningtypologie van twee-onder-een kappers refereren op geen enkele manier aan de boerderijbouw.

1. INLEIDING

Casestudy 'de Mortel'

De Gemeente heeft voor de twee kernen de Mortel en Milheeze bestemmingsplannen in voorbereiding voor het afbouwen van de dorpsranden. Het plangebied in de Mortel vormt de eerste uitbreidingslocatie. Omdat alle elementen hier aanwezig zijn, is deze locatie bij uitstek geschikt als casestudy.

Het landschap aan de westrand is van bijzondere waarde dankzij de aanwezigheid van monumentale boerderijen en bolle akkers. Om die reden is het van cruciaal belang dat de dorpsrand hier op gepaste wijze wordt vormgegeven, zodat landschap en dorpsbebouwing harmonieus in elkaar overvloeien.

In deze case-studie wordt een werkwijze ontwikkeld waarvan wij denken dat die ook van toepassing kan zijn voor de plangebieden in Milheeze. Wel dient nog getoetst te worden of de inspiratiebronnen specifiek kunnen voor Milheeze vanwege andere karakteristieke kenmerken voor deze kern met haar plangebied en omgeving dan voor de kern de Mortel.

- > voorlopig stedenbouwkundig plan de Mortel
- < definitief stedenbouwkundig plan de Mortel: deellocatie Vraant





^ omgeving plangebied: bestaande dorpsrand



^ omgeving plangebied: agrarisch landschap

2. CONTEXT

De betekenis van de plek

Deze opgave start met het zoeken naar aanknopingspunten die de context biedt. Wat maakt deze plaats bijzonder, wat is de betekenis van de plek? Het is belangrijk om hier op te merken dat deze zoektocht iedere keer weer anders is en nauw samenhangt met de vraag die de opgave stelt. De belangrijkste factor echter in dit zoeken is de rol van de architect zelf.

'De geest van een plek is eigenlijk de ingesteldheid te willen ontdekken welke condities er liggen. En vergeet dat het nooit alleen maar het meetbare is dat je zal realiseren... Je brengt zelf wat mee, namelijk de potentie om te kunnen ontdekken.'

bOb van Reeth (Uit: Architectuur is niet interessant, 1995)

Het vereist veel geduld en energie van de architect om de geest van de plek zich meester te maken. In een samenleving die ons continu met beelden probeert te verleiden, ons niet langer uitdaagt om zelf na te denken, is de kunst van het waarnemen allang geen vanzelfsprekendheid meer.

'Om te luisteren naar een plek moet je zowel stilstaan als stilzijn – en beide lijken aardig in diskrediet te zijn geraakt. In een wereld waar de snelle beweging overheerst, is stilstaan zeldzaam en weinig gewaardeerd.'

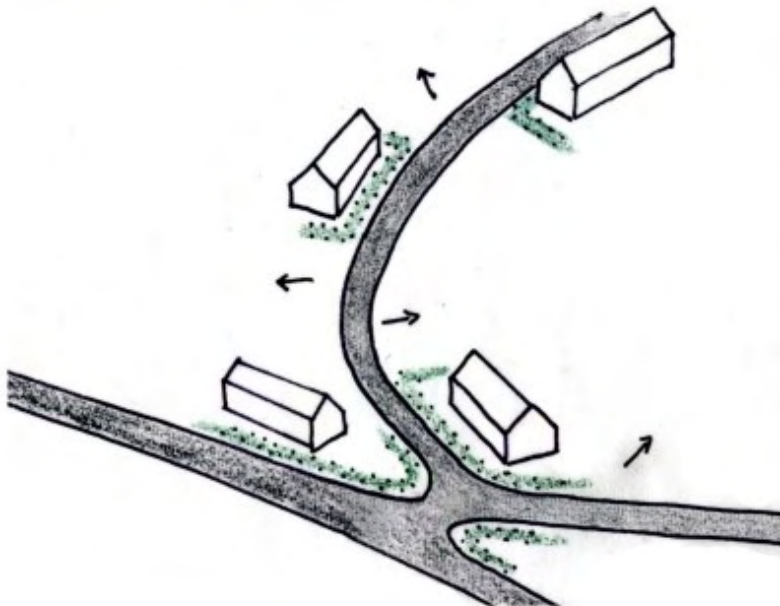
Willem Koerse (Uit: Architectuur is niet interessant, 1995)

De nadruk die wordt gelegd op het belang van plaats moet ook gezien worden als een tegenreactie op die toenemende plaatsloosheid. Een zoektocht naar datgene wat wij als typisch lokaal zouden beschouwen of verbonden is met een specifieke plek, kan als een uitdaging worden gezien voor de hedendaagse architect.

Zoeken naar een streekgebonden eigentijdse architectuur

Een van de charmes van het dorp is dat ieder huis net even of juist totaal anders is dan dat van zijn buurman. In het dorp heerst de smaak van het eenmalige. Om aan die smaak tegemoet te komen dient de stedenbouwkundig ontwerper verkavelingen met een maximum aan variatie te ontwerpen voor wat betreft ligging en type van de huizen en aan de architect is het vervolgens de taak om dit gegeven om te zetten in werkelijke en zichtbare verschillen.

'In dorpen werd gebouwd volgens regionale tradities en met een assortiment van kleuren en materialen, dat door schaarste beperkt was. Dat zorgde voor een onnadrukkelijke samenhang tussen al die op zichzelf staande gebouwen. Het naoorlogse bouwen heeft regionale kenmerken naar de achtergrond verdrongen en ook in dorpen de herhaling van algemene types er voor in de plaats gesteld. Veelbelovende aanzetten uit de vooroorlogse tijd raakten in vergetelheid. Regionale architectuur staat in Nederland nog steeds in de kinderschoenen. De moderne architect staat argwanend tegenover traditie, alsof die onverenigbaar is met verandering en vernieuwing. Hij heeft niets te bieden aan particuliere opdrachtgevers die juist hunkeren



^ relatie landschap + bebouwing

- agrarisch landschap als drager (bolle akkers)
- lintbebouwing met bomenrijen langs de straat
- beukenhaag als begrenzing (erfafscheiding)
als begeleiding straat
als overgang tussen openbaar en privé
als karakteristiek verbindend element
- boerderij als object in het landschap
typologie langgevelboerderij
toegang via poort in de haag
omringd met kiezel en gecementeerde plint
- zichtlijnen tussen boerderijen naar landschap

2. CONTEXT

naar continuïteit met het verleden. Zij vallen voor de wolfskap of de houten topgevel van een cataloguswoning en stellen zich tevreden met brave imitaties die meestal neerkomen op slechte namaak. Laten architecten zich wagen aan vrijmoedige of desnoods stoutmoedige interpretatie van regionale bouwtradities. Dat is veel spannender. Het levert missers op maar ook leukere resultaten.'

(Uit: Dorp als daad – bouwstenen voor dorpen uit het oosten)

Afbouw dorpsranden

Wanneer men zich door het landschap beweegt en een dorp nadert, wordt de eerste kennismaking met dit dorp gevormd door het silhouet van de dorpsrand. De contouren die zich aftekenen tegen de horizon bestaan uit een combinatie van bebouwing én beplanting, met de kerktoren die daar weer boven uitsteekt. Dit silhouet maakt onderdeel uit van het collectieve geheugen en bepaalt het gezicht van het dorp. De leesbare ligging in het landschap is daarom van groot belang en bij toekomstige ontwikkelingen dient daarmee rekening te worden gehouden.

In het verleden zijn vaak door eerdere dorpsuitbreidingen deze randen al behoorlijk aangetast. Wanneer bomen ontbreken verschijnt de bebouwing vaak kaal aan de horizon wat een bevreemdende ervaring bij de toeschouwer teweeg brengt. Bebouwing dringt zich plotseling op de voorgrond en is niet langer verweven met het landschap en de beplanting zoals dat in een dorpse structuur oorspronkelijk het geval was.

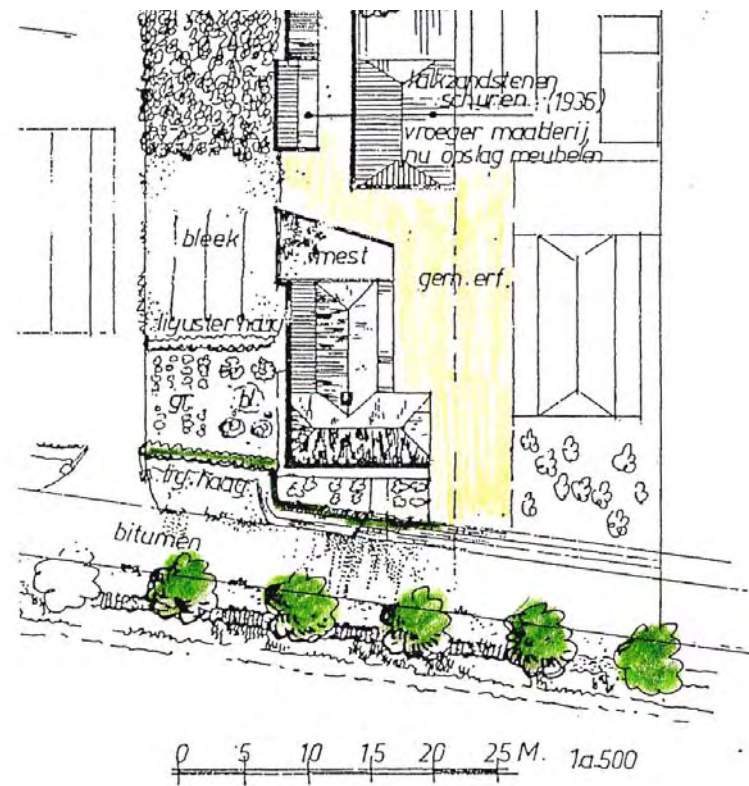
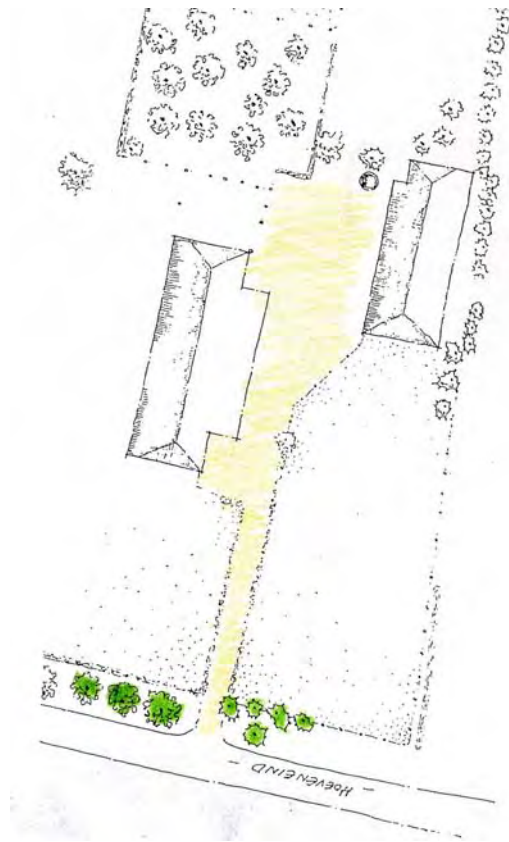
Beschouw toekomstige ontwikkelingen niet als een noodzakelijk kwaad, maar grijp deze kansen aan om de kwaliteit van de dorpsranden te verbeteren. De wens nu is dan ook om deze op gepaste wijze af te bouwen zodat de overgang tussen bebouwing en landschap als meer vanzelfsprekend wordt ervaren.

Landschap & bebouwing

Kerktorens, schoorstenen en boerderijen domineerden eens het Brabantse land. Veel van deze gebouwen zijn helaas al verdwenen. Uit onderzoek is gebleken dat bijna 40% van de cultuurhistorisch waardevolle Brabantse boerderijen de afgelopen 15 jaar is gesloopt.

De bebouwing op het platteland bestaat uit boerderijen, grote bouwvolumes, die als objecten in het landschap fungeren, waarbij het landschap als drager kan worden gezien. Dit is hét fundamentele verschil tussen de stad en het dorp. In de stad is de bebouwing dominant, op het platteland het (agrarisch) landschap. Een dorp bestaat niet zonder, het is er in gebouwd en ervan doordrongen. De bodemvorm of geomorfologie ligt aan de basis van de dorpsstructuur. Een dorp behoort met nabije, vormverwante nederzettingen tot een streek. Tot voor kort volgde het dorp de ontwikkelingen in de landbouw. Het dorp van nu ligt in een landschap dat door ruilverkavelingen visueel en ecologisch is verarmd. Als zulke dorpen groeien is het zaak ze te voorzien van een landschap dat bij ze past.

Het agrarische landschap wordt verder gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur, waardoor zichtlijnen vanaf de straat ontstaan



^ inrichting boerenerf

2. CONTEXT

gericht op het landschap. Het Brabantse platteland bestaat veelal uit lintbebouwing. Straten zijn aan weerszijden voorzien van monumentale bomenrijen die van gehucht naar gehucht, of van boerderij naar boerderij lopen en hangen nauw samen met de aanwezige verkavelingstructuur.

Specifiek voor het agrarische landschap van de Gemeente Gemert-Bakel zijn de zogenaamde bolle akkers, die zijn ontstaan door de plaggenlandbouw. Ze zijn zo hoog geworden doordat er soms wel meer dan duizend jaar mest vermengd met heideplaggen op de akkers van de dekzandruggen is opgebracht. De bolle akkers van Bakel, Milheeze en de Mortel worden tot de mooiste van Nederland gerekend. Het bol houden van de bolle akkers is een voorwaarde bij de verdere ontwikkeling van dit gebied.

Wonen op het erf

Verder van de kern van het dorp, aan de randen, is het dorp een deel van het landschap. Hier zien we de overgang van het dorp naar het landelijk gebied en andersom. Daar waar de karakteristieken van het dorp en die van het landschap samenkomen. Er is openheid. De landschappelijke elementen verweven zich met het erf waarop wordt gewoond. De scheiding tussen privé en openbaar is er niet zo strikt. Men kijkt vanaf de openbare ruimte vaak zo in het privé domein. Naast de vanzelfsprekende gerichtheid op de straat is er tegelijk een duidelijke 'achterom'.

Het wonen op het erf is uitgangspunt bij de ordening van de bebouwing en de inrichting van het erf. Karakteristieke landschappelijke elementen

spelen daarbij een rol zoals hagen, grote bomen waaronder eiken, beuken, linden en kastanjes en vruchtbomen in de achtertuin. Ook de bestrating maakt er deel van uit.

Naast het private deel van het erf is er ook een meer gemeenschappelijk deel, dat zich bevindt op de grens van privé en de openbare straat. Dit collectieve woondomein van het erf wordt door de aanwonenden ingericht en beheerd onder verantwoordelijkheid van een daartoe geëigende organisatie van bewoners.

Boerderij typologie

In historische boerderijen met hun erven en bijgebouwen speelden zich vele generaties lang het leven en werken af van een groot deel van de Nederlandse bevolking. Boerderijen maken daarmee een belangrijk deel uit van ons cultureel erfgoed. Niet alleen vanwege de eigen, intrinsieke waarde (veel boerderijen zijn mooi of herbergen interessante bouwkundige constructies) maar ook vanwege de verbondenheid met het landschap. Door hun streekgebonden verschillen dragen de historische boerderijen in hoge mate bij aan de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende regio's.

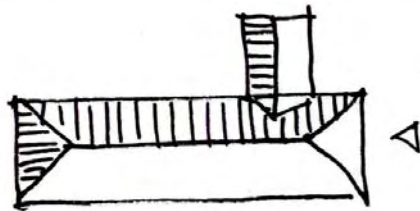
De heersende opvatting over Brabantse boerderijen is, dat de meest kenmerkende en meest oorspronkelijke Brabantse boerderij de zogenaamde langgevelboerderij is. Geven we onze ogen goed de kost dan kunnen we constateren dat er behalve langgevelboerderijen nog allerlei andere boerderijen voorkomen in onze regio.



^ inrichting boerenerf: entree + oprit + garage

2. CONTEXT

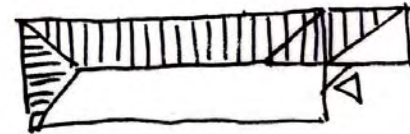
KRUKHUIS
UITBOUW IN 1 RICHTING



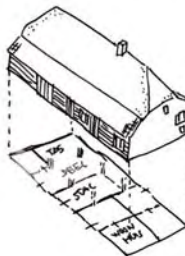
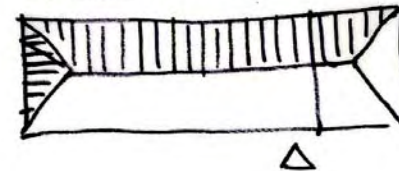
T-HUIS
UITBOUW IN 2 RICHTINGEN



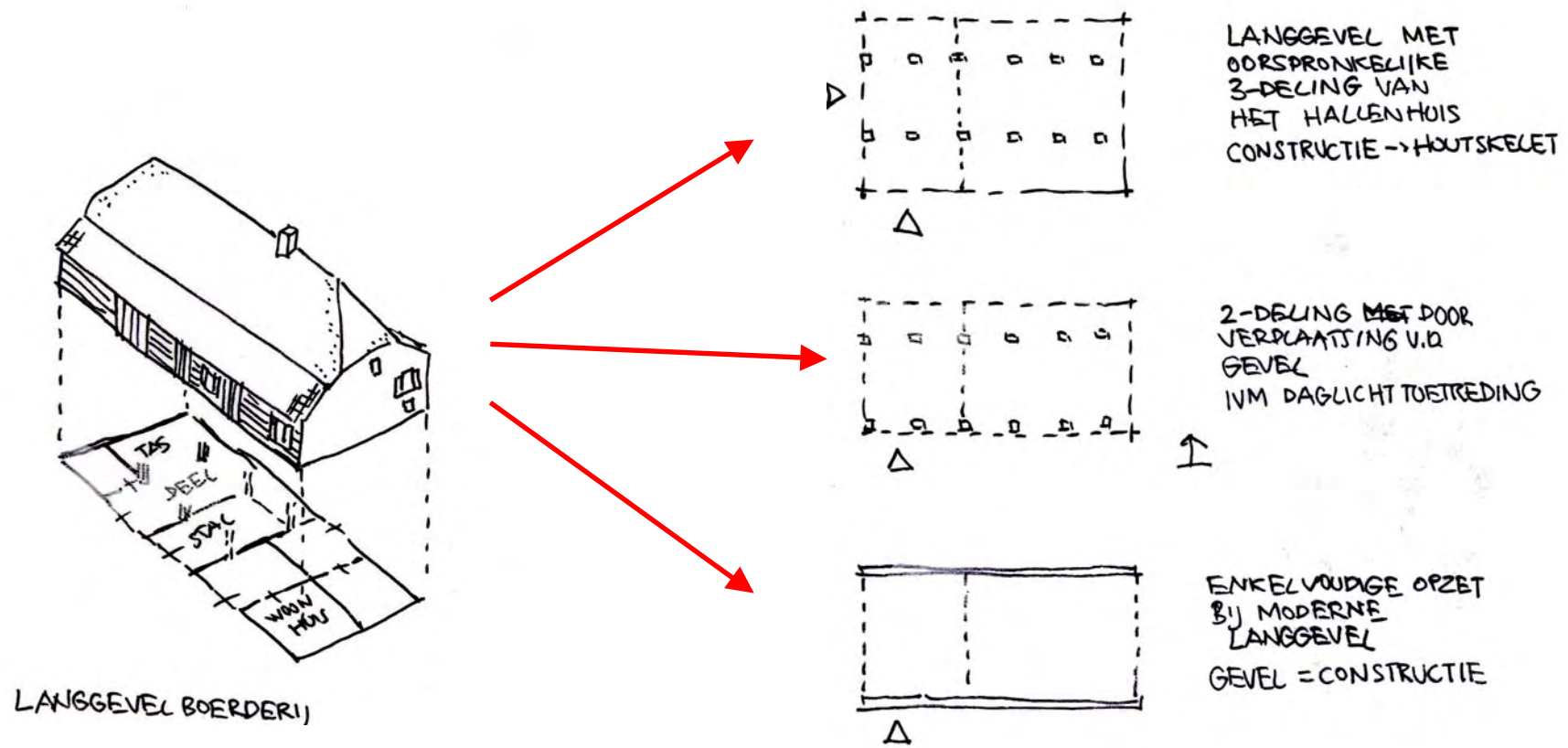
HOEKGEVEL (BOERDERIJ)
UITBOUW IN VOORWAARTSE RICHTING



LANGGEVEL (BOERDERIJ)
UITBOUW IN VOORWAARTSE RICHTING



^ boerderij typologie: bij behoefte aan meer ruimte werd uitgebouwd



^ boerderij typologie: transformatie van plattegrond

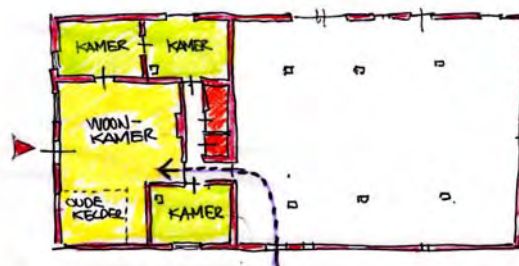
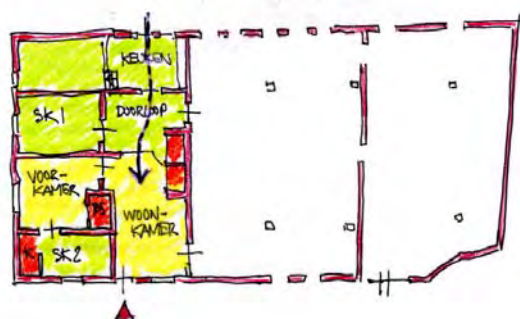
2. CONTEXT

De eerste langgevelboerderijen kenden nog vaak een aantal eigenschappen van het oude hallenhuis. De oudste langgevels werden gebouwd op basis van ankerbalkgebinten, waarop het dak rustte. Het dak was veelal een schilddak. De korte gevels waren niet hoger dan de hoogte van de dakvorm en ze werden afgedekt door schildjes of wolfseinden. De moderne varianten van de langgevelboerderij, die in de eerste helft van de 20ste eeuw werden gebouwd, hebben een aantal wijzigingen ondergaan. De schilddaken verdwenen. De korte gevels werden tot de nok opgemetseld tot topgevels. Het dak werd niet meer met riet of stro gedekt, maar met pannen. Een andere wijziging is aan de buitenkant niet zichtbaar, maar constructief wel een grote verandering. Er werden geen ankerbalkgebinten meer gebruikt, maar kapspanten rusten rechtstreeks op de stenen zijgevels. De zijbeuken kwamen daarmee te vervallen en de hele boerderij kreeg zodoende in plaats van de oude driebeukige indeling een plattegrond met een enkelvoudige opzet. Deze vorm is goed te herkennen aan de hoge zijgevels, waarin de grote schuurdeuren een plaats konden vinden. Boerderijen van dit moderne langgeveltype komen in Gemert en Bakel voor vanaf ongeveer 1900. De meeste nu nog bestaande langgevelboerderijen hebben dit uiterlijk.

Een variant ontstond vanaf 1925. Toen deed de Franse kap of mansardekap zijn intrede bij boerderijen. Het onderste deel van het dak verliep steiler dan het bovenste deel, waardoor de typische knik in het dak ontstond. Deze ontwikkeling zorgde voor een veel grotere inhoud van de ruimte onder het dak, die nodig was voor de opslag van de wintervoorraad van het benodigde hooi. De langgevelboerderij met

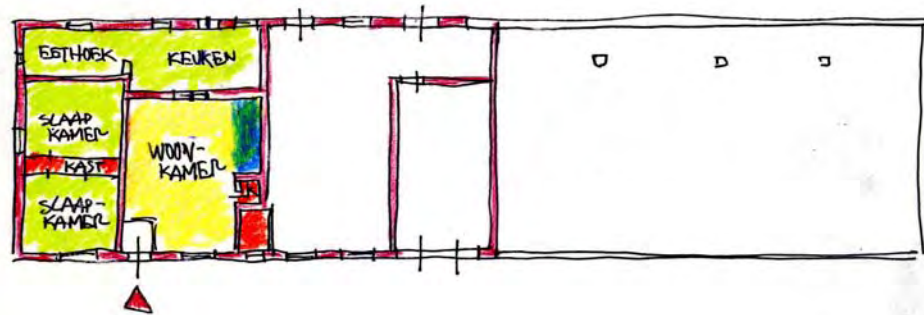
mansardekap vormde de laatste ontwikkeling binnen de traditie van dit type boerderij. Hoewel pas relatief laat tot ontwikkeling gekomen, heeft de langgevelboerderij in een sneltempo de andere boerderijtypen weten te verdringen. Pas na de tweede wereldoorlog is dit type boerderij op zijn beurt weer verdrongen door boerenbedrijven waarbij woonhuis en stal afzonderlijke gebouwen zijn.

Naast de traditionele boerderijvormen kent de gemeente Gemert-Bakel nog een groot aantal bijzondere boerenhuizen. Met name bij de ontginning van de Peel speelden mensen uit andere delen van het land een belangrijke rol. Zij brachten hun eigen boerderijtype mee. In het voormalig Peelgebied treffen we daarom minder langgevelboerderijen aan, maar wel Friese kop-romp-boerderijen naast allerlei andere overgangsvormen.



^ boerderij typologie: langgevel ontstaat na uitbreiding hallenhuys

2. CONTEXT



^ boerderij typologie: plattegrond langgevel met tweedeling



3. CONCEPT

Dragers van het plan

Welke elementen zijn noodzakelijk om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen die refereert aan de bestaande boerderijtypologie? In de opgave die nu voor ons ligt is het van belang om een tweetal ontwerpaspecten als drager van het plan te benoemen, namelijk: het wonen op het erf en de dakvorm.

Van een grote afstand is het silhouet bepalend: de grote bouwvolumes, los van elkaar gepositioneerd met zichtlijnen ertussen gericht op het achterliggende landschap en met elkaar verbonden door een meer gemeenschappelijke inrichting van het erf. Wanneer men de bebouwing nadert dient een nieuwe ervaring zich aan die door een rijke detaillering kan worden bewerkstelligd. Deze ontwerpaspecten dragen in die mate bij aan de visuele ervaring, dat het slagen van de opgave grotendeels afhangt hoe hiermee wordt omgesprongen.

Wanneer bijvoorbeeld wordt gekozen voor een sculpturale rieten dakvorm die een kloek volume in het landschap oplevert is het vervolgens minder van belang hoe de elementen onder de dakvorm exact worden uitgevoerd. Andersom werkt het overigens niet. Door een optelsom van goede details ontstaat nog geen geslaagde vertaling, maar veeleer een slechte karikatuur. De getoonde voorbeelden dienen als handreiking om te komen tot een rijkere detaillering van de bebouwing en kunnen, mits goed uitgevoerd, de dragers verder versterken.

Eigentijdse vertaling

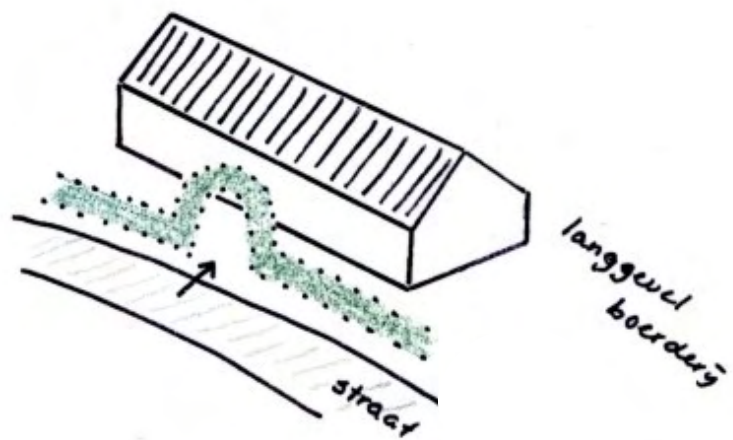
Een extra argument om het dak en het erf als drager te benoemen is dat wanneer een architect naar een meer eigentijdse vertaling zoekt in de dakvorm, je hem of haar niet kunt verplichten om dat vervolgens ook nog op elk afzonderlijk ander element te doen.

De eigentijdse vertaling kan nooit worden gevonden wanneer dit een optelsom is van elementen, maar gaat uit van het grote geheel. Meestal is er sprake van een totaalconcept dat zich op elk schaalniveau manifesteert en zich dus niet laat ontleden in verschillende elementen. De getoonde referentiebeelden maken dat hopelijk duidelijk en dienen als inspiratie voor het verdere ontwerpproces.

De intentie van de architect om te komen tot een eigen interpretatie is hier echter meer van belang, dan het wel of niet toepassen van siermetselwerk, om maar eens een voorbeeld te noemen. Deze intentie dient te worden beloond door een vrijere omgang met het aangereikte gereedschap toe te laten.

Traditioneel

Het kopiëren van stijlkenmerken uit het verleden behoort ook tot de mogelijkheden mits dit met zorg wordt gedaan. Hieraan zijn echter wel meer specifieke eisen verbonden en goede begeleiding van het proces is noodzakelijk om te komen tot een geslaagd resultaat. De angst bestaat dat een slechte kopie ontstaat die op geen enkele manier meer refereert aan de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing.



^ beukenhaag

4. GEREEDSCHAP

Wonen op het erf

Oriëntatie

Randbebouwing van dorpen werd in het verleden meestal met de achterkanten naar het landschap gericht. Het gevolg is dat de overgang tussen bebouwing en landschap veelal bestaat uit een bonte verzameling van schuurtjes, hekwerken en beplanting die zorgen voor een onsamenhangend en rommelig geheel. Aangezien dit vaak als eerste kennismaking met het dorp geldt, is dit zeer ongewenst.

Om meer samenhang te creëren is er in het stedenbouwkundig plan voor gekozen om dit principe om te draaien. Tussen de randbebouwing en het landschap wordt de straat gesitueerd waarop vervolgens de voorkanten van de woningen zijn georiënteerd. De rommelige achterkanten worden zo aan het zicht onttrokken.

Clustering van bebouwing

Het agrarische landschap wordt gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur, waardoor zichtlijnen vanaf de straat ontstaan gericht op het landschap. Wanneer de bebouwingsdichtheid wordt verhoogd, ontstaat het gevaar dat deze visuele ervaring verdwijnt. Daarom wordt aanbevolen om daar waar mogelijk het aantal woningen te clusteren tot grotere bouwvolumes bestaande uit 2, 3 of 4 wooneenheden.

Erfinrichting

In het streven naar meer collectiviteit is het ook wenselijk om tot een meer op elkaar afgestemde erfinrichting te komen. Dit kan worden bereikt door gezamenlijk groen aan te planten of door te kiezen voor een meer homogene bestrating. Erven kennen een minder harde begrenzing. De belijning mag wat vloeiender zijn en door middel van hagen worden afgezet. Het aanplanten van extra bomen en gras op het erf geniet de voorkeur, zodat er een meer geleidelijkere overgang ontstaat tussen het buitengebied, het agrarisch landschap, en de bebouwing van het dorp.

Hagen & beplanting

Het aanplanten van hagen, meestal in de vorm van beukenhagen, zorgt voor een meer uniform straatbeeld en voor samenhang tussen de verschillende bouwvolumes. Hagen hebben meerdere functies te vervullen. In de eerste plaats dienen ze als erfafscheiding, als begrenzing van het eigen terrein. Als gevolg daarvan vormen hagen de overgang tussen het privé-gebied (het erf) en de openbare ruimte (de straat). Hagen worden ook geplant op de erfgrans langs de straat, vaak voorzien van een poort die leidt naar de voordeur. Omdat dit bij meerdere boerderijen terugkeert kan het als een karakteristiek element worden beschouwd dat zorgt voor samenhang tussen de bebouwing. En niet in de laatste plaats is het een groen element dat dient ter verfraaiing van het erf.

Door het aanplanten van hagen wordt voorkomen dat iedereen zijn eigen erfafscheiding plaatst. Als gevolg hiervan zou door versnippering

^ situatie: collectief groen





^ wonen op het erf

4. GEREEDSCHAP

een rommelig geheel ontstaan en dat kan door deze redelijk eenvoudige ingreep worden voorkomen.

De garage als schuur

In de boerderijbouw was het werkgedeelte belangrijker dan het woonhuis. Daarnaast waren er schuren op het erf en allerlei vormen en voor allerlei doeleinden. Mensen hebben behoefte aan een garage voor de stalling van hun auto en aan steeds meer extra opslagruimte. Onterecht wordt dit vaak door architecten als een noodzakelijk kwaad gezien, terwijl het juist een verrijking van de ontwerpopgave kan betekenen. Met de situering van het woonhuis en de bijgebouwen kan het erf ingericht worden waarbij bijgebouwen nadrukkelijk achter de woningen staan. Het is ook mogelijk dat dergelijke bebouwing zoveel mogelijk gegroepeerd wordt onder een gezamenlijk dak.

Uitbreidingen

Het huis is nooit af en daar dient door de architect rekening mee te worden gehouden door in het ontwerp alvast na te denken hoe toekomstige uitbreidingen zouden kunnen worden gerealiseerd. Daarbij moet er vanuit gegaan worden dat uitbreidingen plaats hebben achter de woningen en binnen de zij- of kopgevels van de woning.



^ boerderij met rieten kap + dakkapellen + lage gootlijn

4. GEREEDSCHAP

Dakvormen

Verhouding gevel – kap: hoogte gootlijn

Kenmerkend voor bestaande boerderijen is de tamelijk laag gelegen gootlijn. In het aanzicht betekent dit dat het dakvlak verhoudingsgewijs veel groter is dan het gevelvlak: het zware dakvolume rust op een relatief lage onderbouw. De vorm van het dak en de hoogte van de gootlijn zijn zodanig op elkaar betrokken dat bij verdere planvorming zorgvuldig onderzoek nodig is om deze betrekking tussen dakvorm en hoogte van gootlijn te bepalen. Ons is gebleken dat bij bepaalde vormen van daken een gootlijn boven de drie of vier meter de verhoudingen kan verstoren. De bebouwing wordt niet langer als landelijk of 'boerderijachtig' ervaren, maar als een meer stedelijk bouwvolume. Dit dient vermeden te worden.

Knikken dak

Omdat men vaak op de eerste verdieping liever geen schuine wand heeft, bijvoorbeeld in verband met het plaatsen van meubilair, bestaat de mogelijkheid om het dakvlak te knikken zodat deze doorloopt in het verlengde van het gevelvlak. Uitsparingen in dit vlak om raampartijen te plaatsen zorgen ervoor dat er ten opzichte van het interieur geen ruimtelijke concessies hoeven te worden gedaan, terwijl de verhouding gevel – dakvlak toch in orde blijft.

Vorm

Alle boerderijen zijn voorzien van een kap, meestal een zadeldak waarbij de kopse kanten zijn afgeschuind. De afgeschuinde delen (wolfseinden

genaamd) kunnen ook als kenmerkend worden gezien voor de boerderijbouw en worden tegenwoordig dan ook veelvuldig toegepast bij nieuwbouw vanwege hun nostalgische uitstraling. Gecombineerd met andere dakvormen leveren deze in het totale straatbeeld ook een gedifferentieerd daklandschap op.

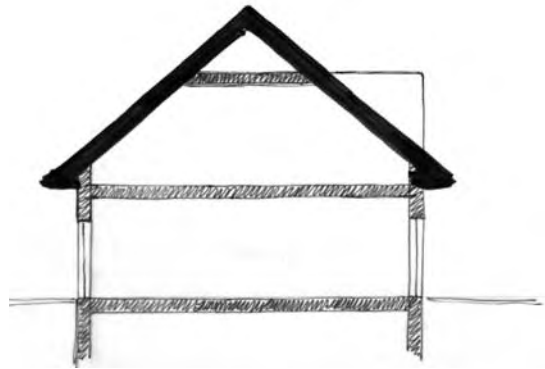
Eigentijdse vertaling

Wil men een stap verder gaan, dan kan men ook zoeken naar een meer eigentijdse vertaling van het dak. Deze oplossing kan gezocht worden door zowel met materiaal als met vorm te experimenteren. De hier getoonde referentievoorbeelden dienen hierbij als een mogelijke bron van inspiratie. Het dak kan meer expressie krijgen, door het op meerdere plaatsen te knikken of te vouwen.

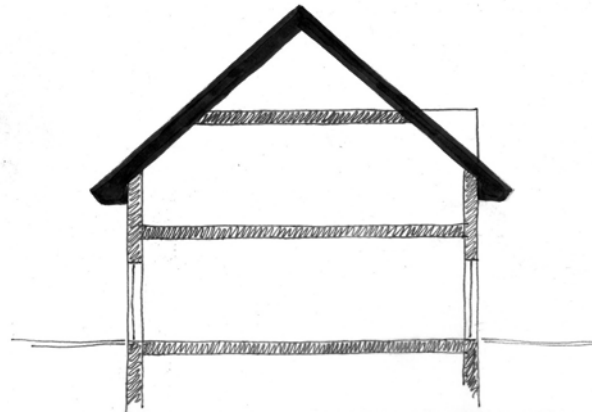
Wanneer zowel het dak als de gevel in hetzelfde materiaal worden uitgevoerd kan het gebouw meer sculpturale zeggingskracht krijgen en daarmee, misschien nog wel meer als voorheen in de boerderijbouw het geval was, als object in het landschap gaan fungeren.

Dakbedekking

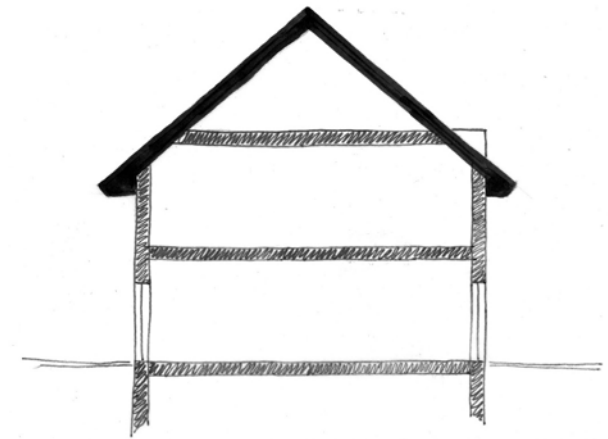
Bij meer geplooid dakvormen is het bedekken van het dak met riet aan te bevelen. Het riet is eenvoudig te snijden in de gewenste vorm en vormt zich daardoor beter naar het gemodificeerde vlak. Als vuistregel kan worden gehanteerd dat een dak uitgevoerd in riet 25% meer kost dan een dak met gebakken pannen. Ook andere dakbedekkingsmaterialen als gepatineerd zink, leien, hout en dergelijke kunnen worden toegepast.



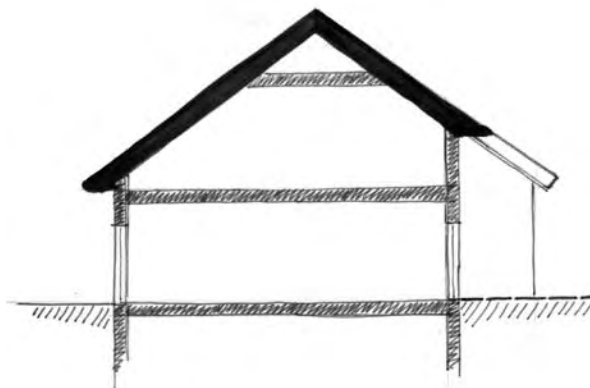
^ hoogte gootlijn: 3m



4m

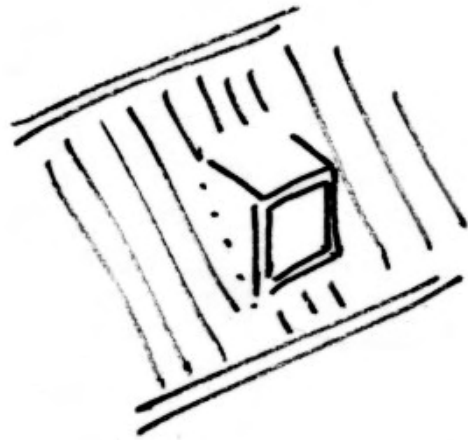


4,5m

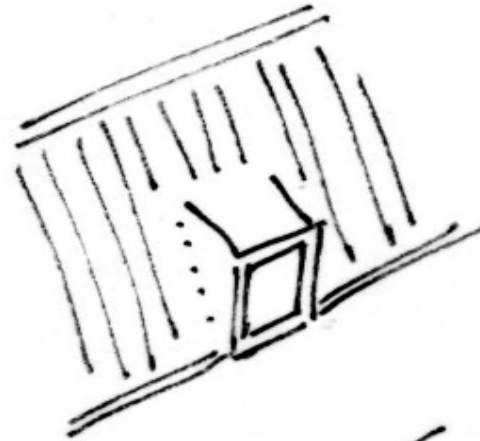


^ verschillende hoogte gootlijn voor- en achtergevel

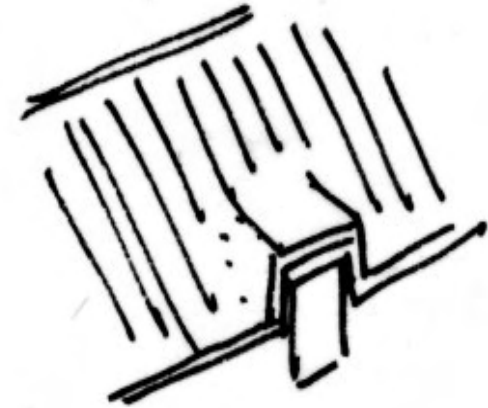
4. GEREEDSCHAP



3m

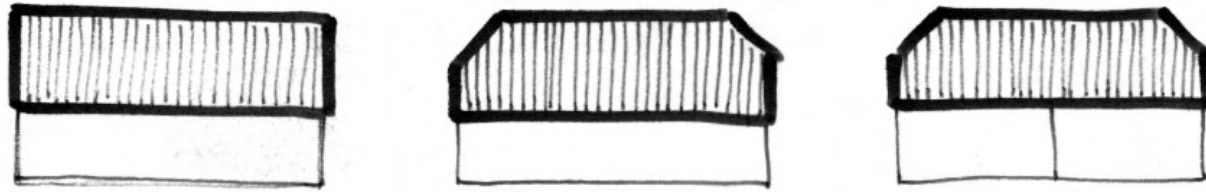


4m

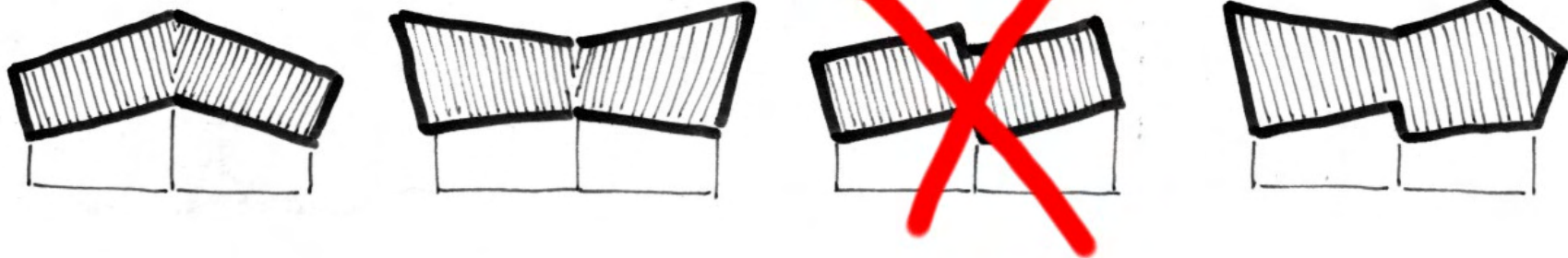


4,5m

^ plaatsing dakkapel bij lage gootlijn

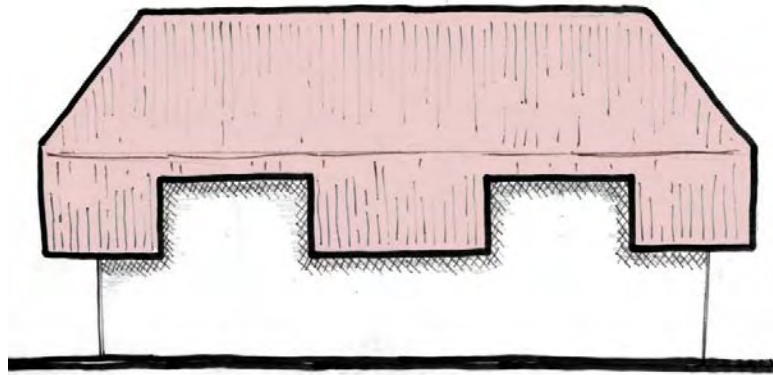


^ studie dakvormen: vorm benadrukt collectiviteit

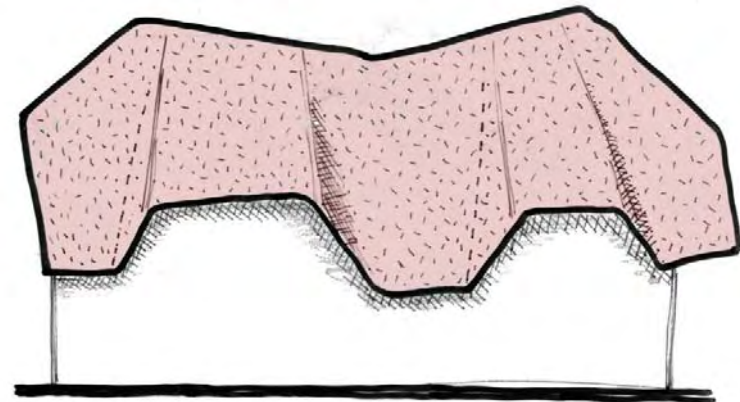


^ studie dakvormen: vorm benadrukt collectiviteit en individualiteit

4. GEREEDSCHAP



^ geknikte dakvorm



^ geplooiide dakvorm



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m

^ studie dakvormen met verschillende hoogte gootlijn

4. GEREEDSCHAP



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m



3m



4m



4,5m



^ studie dakvormen: straatbeeld met zadeldaken

4. GEREEDSCHAP



^ studie dakvormen: straatbeeld met wolfseinden



^ dakkapel



^ bloembak



^ muizentanden



^ kruisverband



^ levensboom



^ muuranker



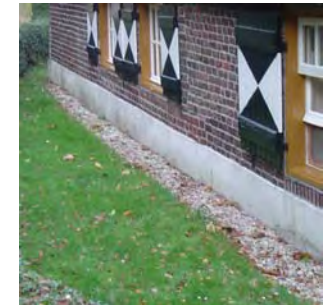
^ raam + luiken



^ staldeuren



^ boerenvlecht



^ plint + kiezel



^ haagbeuk



^ rieten kap



^ kopgeveltekst



^ schoorsteen



^ wolfseind

4. GEREEDSCHAP

Detaillering & elementen

Overgangen in materiaal

Om te komen tot een eigentijdse vertaling van de boerderijbouw is een zorgvuldige detaillering van groot belang, die tot uitdrukking komt in de overgangen tussen bouwelementen en materialen.

Zo zien we bijvoorbeeld de overgang van straat naar erf terug in de verschillende soorten bestrating en begeleidende beukenhagen. Ook de overgang van het erf naar de gevel van de woning is zeer karakteristiek. Vroeger hadden boerderijen geen dakgoot en liep het regenwater gewoon van het dak. Om opspattend hemelwater tegen de gevel te voorkomen werd het onderste gedeelte van de bakstenen gevel vaak voorzien van een gecementeerde plint. Verder werd de boerderij ingebed in een kiezelstrook waardoor het hemelwater door de grond werd opgenomen. In verband met de watertoets is het wenselijk om de opvang van dakvlakwater te realiseren in dergelijke grindstroken rondom het huis. Tenslotte zijn er nog verbijzonderingen in het metselwerk zoals muizentanden die de overgang tussen dak en gevel vormen of boerenvlechtwerk die kopgevels sieren. Het is de bedoeling dat dergelijke verbijzonderingen op een meer eigentijdse wijze worden vormgegeven om zo uitdrukking te geven aan de rijke traditie van detailleren van de boerderijbouw.

Dakelementen: dakkapellen + hemelwaterafvoer + schoorstenen

Goten, dakkapellen en schoorstenen maken een essentieel onderdeel uit van het dakvlak en hun zeggingskracht mag niet onderschat worden. Zij

kunnen, mits goed gemaakt, een huis karakter geven. Het gebruik van goedkoop ogende plaatmaterialen zoals trespa dient te worden vermeden. Omdat boerderijen van oorsprong geen dakkapellen hebben, is het alleen aan de achterzijde toegestaan dakkapellen toe te passen.

Materialisatie

Het gebruik van 'aardse' materialen (baksteen, gebakken pan, riet, hout en natuursteen) zorgt voor meer verbondenheid met de plek en het landschap. Dit versterkt de ervaring van het landelijk wonen.

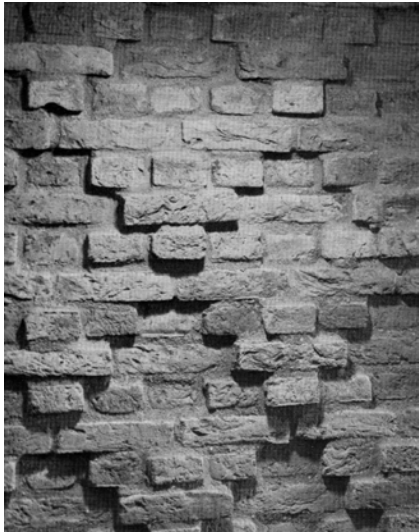
Gevelmetselwerk

Boerderijen zijn veelal opgebouwd uit bakstenen steense muren in kruisverband gemetseld. Daarom is het gewenst om in een bepaald verband te metselen en niet te kiezen voor wildverband.

Siermetselwerk kan een verrijking betekenen voor het metselwerk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan muizentanden of boerenvlechten die kopgevels sieren. Beter is wanneer naar meer eigentijdse vertalingen wordt gezocht in de toepassing van baksteen. Nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk tot stand brengen.

Deuren

Deuren zijn van hout en voordeuren zijn traditioneel met een levensboom voorzien. Grote garagedeuren dienen bij voorkeur als houten poortdeuren te worden uitgevoerd. Zo herinneren zij aan de oude staldeuren van de boerderij. Door een gemetselde korfboog in het metselwerk toe te passen wordt dit versterkt.



^ kruisverband in reliëf



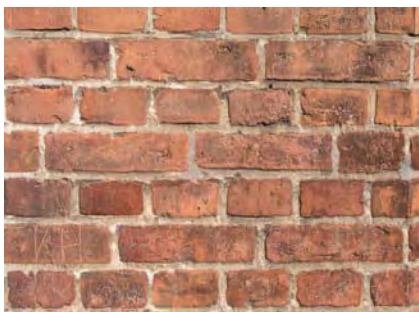
^ misbaksels gemetseld



^ kiezel + gecementeerde plint



^ verbijzonderd metselwerk



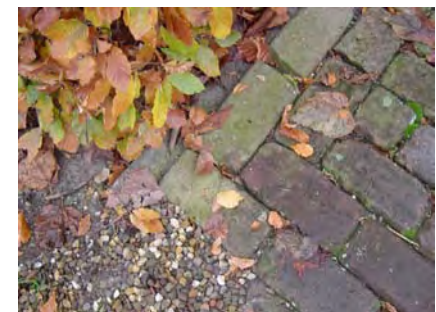
^ baksteen in kruisverband



^ riet + gebakken pannen



^ hout



^ kiezel + gebakken klinkers

4. GEREEDSCHAP



^ boerderij



^ slechte vertaling



^ mogelijke vertaling



^ mogelijke vertaling



^ boerderij



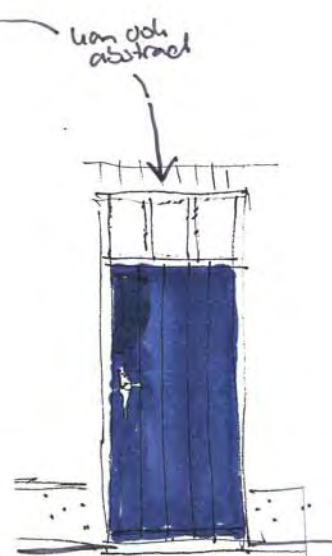
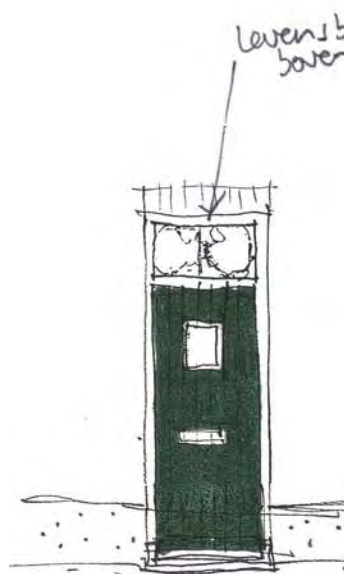
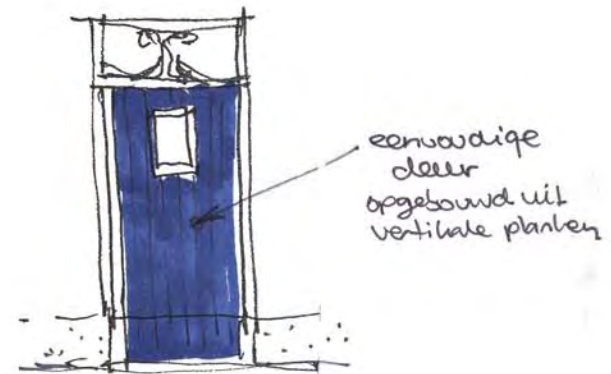
^ slechte vertaling



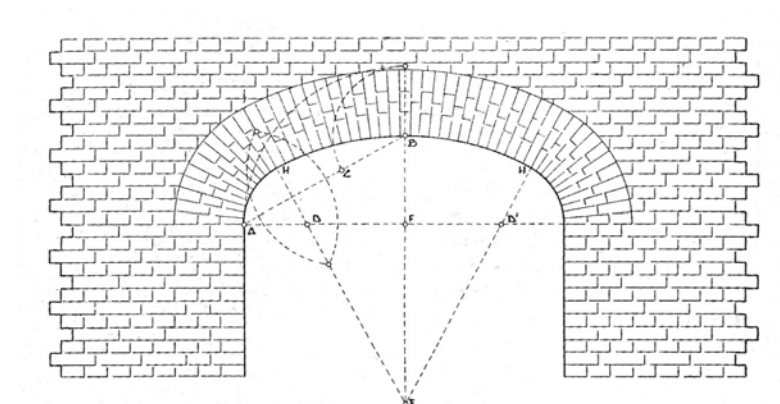
^ slechte vertaling



^ mogelijke vertaling



4. GEREEDSCHAP



- ^ houten poortdeuren voor garage + gemetselde korfboog
- < houten deur + bovenlicht



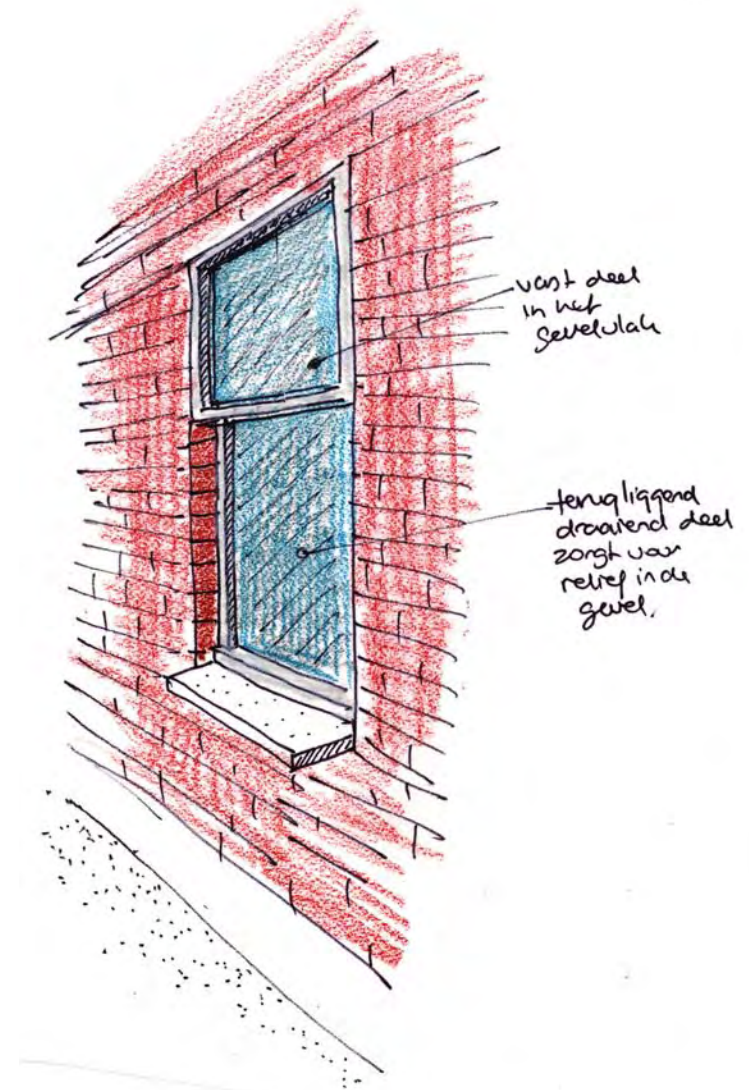
4. GEREEDSCHAP

Ramen

Ramen kennen van oorsprong een geleding met een bovengedeelte dat minder diep in de gevel ligt en een dieper gelegen deel dat naar boven kon worden geschoven om het raam te openen. Probeer dit reliëf in de gevel terug te laten komen, bij voorkeur op een eigentijdse manier.

Luiken

Traditioneel zijn boerderijen voorzien van luiken naast de ramen. Nieuwe toepassingsmogelijkheden zoals bijvoorbeeld schuifluiken kunnen in analogie met de boerderijbouw voor meer expressie in het gevelvlak zorgen.



< houten luiken met zandlopermotief beschilderd (karakteristiek voor Gemert)

^ principe raamkozijn



^ boerderij



^ mogelijke vertaling (exterieur)



^ mogelijke vertaling (interieur)

4. GEREEDSCHAP



^ moderne houten schuifluiken



^ draaibare koperen luiken



5. PROCES

Hoe nu verder?

Na het samenstellen van de gereedchapskist moet de opgave, het bouwen aan de dorpsranden, nog beginnen. Een opgave waar toekomstige bouwers en Gemeente een zo maximaal mogelijk resultaat tot stand willen brengen. Een resultaat waar de doelstellingen van de bewoners, een huis naar hun gading, en de doelstellingen van de gemeente, een huis dat het beeld van de dorpsranden verrijkt, in een evenwichtige verhouding tot elkaar staan.

Naar ons idee is daarbij een helder, aangenaam en effectief proces onontbeerlijk. Een proces waar aan belangen van partijen recht wordt gedaan. Een proces waar bewoners en architecten met steun en begeleiding van de Gemeente, waarvoor zij iemand aan zal stellen, gestimuleerd, gemotiveerd en geënthousiasmeerd worden, op een open wijze met elkaar communiceren en oog hebben voor elkaars belangen en bedoelingen, zodat het gewenste resultaat kan worden bewerkstelligd. In dat proces onderscheiden we de volgende stappen:

- Loting
- Architectenkeuze
- Ontwerp
- Bouw & beheer

Loting

De mogelijkheid voor het bouwen aan de dorpsranden is verkregen onder de voorwaarden dat er bebouwing komt, met zorg en aandacht voor de beeldkwaliteit. Er is voor gekozen dat die beeldkwaliteit tezamen

met het stedenbouwkundig plan geworteld is in de regio op basis van landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van die regio. Daarom is er een gereedchapskist ontwikkeld.

In de gereedchapskist wordt expliciet de nadruk gelegd op wat wij de dragers van het plan hebben genoemd: het wonen op het erf en de dakvormen. Om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen dient hier zorgvuldig mee te worden omgesprongen. Het zoeken naar eigentijdse vertalingen van de boerderijbouw verdient daarbij sterk de voorkeur.

Voor dat bewoners zich inschrijven om deel te nemen aan de loting dient bij hen duidelijk te zijn dat zij zich moeten conformeren aan de doelstellingen van de gemeente en zich dienen te houden aan de opgave zoals die in deze gereedchapskist is uiteengezet. Het is aan te bevelen om hiervoor een passage in de lotingsakte of optieovereenkomst voor de grond op te nemen. Om dit duidelijk te maken aan kandidaat inschrijvers zal vooraf aan de inschrijving voor de loting een informatieavond worden gehouden waar de inhoud van de gereedchapskist zal worden gepresenteerd met bijzondere aandacht voor het deel dat betrekking heeft op de dragers van het plan. De gereedchapskist is op die avond ook in document-vorm beschikbaar.

Architectenkeuze

Per project, bestaande uit maximaal twaalf woningen, zal een avond georganiseerd worden waar architecten nadat zij kennis genomen hebben van de gereedchapskist zich presenteren hoe zij de opgave tegemoet zullen treden. Bewoners en Gemeente stellen gezamenlijk een



5. PROCES

lijst op van uit te nodigen architecten voor die avond. Bewoners kiezen (per bouwblok) een architect uit een van de architecten die zich op de avond gepresenteerd hebben.

Ontwerp

Het definitief ontwerp zal onder begeleiding van de Gemeente in drie stappen, de stap van het schetsidee, de stap van het voorlopig ontwerp, de stap van het definitief ontwerp, tot stand komen. Bij elke stap zal een workshop gehouden worden waar alle bewoners en architecten bij aanwezig zijn.

Bij de stap van het schetsidee worden de uitgangspunten gepresenteerd voor de bebouwing; modern of traditioneel en suggesties gedaan voor de ordening van het erf en de bebouwing op het erf, de massaopbouw en de dakvorm. Verdere ideeën die zich al gevormd hebben, kunnen ook gepresenteerd worden. De basisvorm van de bebouwing dient met schetsen en een eenvoudige werk-maquette gepresenteerd te worden zodat deze in de situatiemaquette geplaatst kan worden.

In de stap van het voorlopig ontwerp komen plattegronden en gevels aan bod en worden uitgangspunten gepresenteerd voor detaillering en materialisering. Deze worden bij de stap van het definitief ontwerp in een definitieve vorm voorgesteld en gepresenteerd. Daarbij kan de detaillering en materialisering zich beperken tot de beeldbepalende elementen. Bij het definitief ontwerp zullen de inrichting en afscheidingen van het erf ook onderdeel moeten zijn van de voorstellen voor detaillering en materialisering.

Bouw & beheer

Gedurende het proces kunnen de bewoners een vereniging oprichten die met name bedoeld is voor het beheer van de inrichting van het erf, de erfafscheidingen en bepaalde aspecten van de bebouwing, zoals kleurgebruik. Ook in de toekomst blijft het beeld van de inrichting van het erf en de afscheidingen van de privé-ruimte naar de openbare ruimte sterk mede bepalend voor de beeldkwaliteit van die openbare ruimte. Voor de bebouwing gaat het daarbij vooral om kleurstellingen.

Deze vereniging kan ook de bemoeienissen en het overleg met de Gemeente regelen inzake de inrichting van de directe woonomgeving en mogelijk het beheer daarvan. Verder biedt zo'n vereniging de mogelijkheid om gezamenlijk bijvoorbeeld materialen en andere diensten bijvoorbeeld van aannemers in te kopen.

Pilot-project

We denken dat het zinvol is om de aanpak en de voorgestelde procesgang in het eerste komende project volgens de hier voorgestelde methode uit te voeren, dat vervolgens te evalueren en zo nodig bij te stellen. Het gaat dan zowel om de procesgang en de werking van het middel gereedschapskist. Een dergelijk pilot-project kan helpen in het vervolgtraject om bewoners en architecten verder te enthousiasmeren en een effectieve planvorming te bevorderen.

Literatuur

Ancker, H. van den (2001)

Het land van Gemert-Bakel: in twee aardkundige fietsroutes

Gemert: Uitgeverij Op Lemen Voeten i.s.m. Gemeente Gemert-Bakel

Cruyningen, P. van, J. Goudeau, F. Grovestins, A. Viersen, J. van Zuijlen (2003),

Het Boerderijenboek

Zwolle: Waanders Uitgevers i.s.m. Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek

Habets, A., T. Hajonides, S. Schuit (2004),

Dorp als daad: bouwstenen voor dorpen van het oosten

Arnhem: Uitgeverij Blauwdruk i.s.m. stichting Undercover

Koerse, W. (1995),

Architectuur is niet interessant: Willem Koerse in gesprek met Bob van Reeth

Antwerpen: Hadewijch

Olst, E. van, red. (1988),

Landelijke bouwkunst Noord-Brabant

Arnhem: Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek

Timmers, J., W. van de Vossenberg, R. van den Broek (2003),

Boerderijen kijken in Gemert-Bakel

Gemert: Heemkundekring De Kommanderij i.s.m. VVV Heerlyck Gemert-Bakel

APPENDIX

REFERENTIEBEELDEN EIGENTIJDSE VERTALINGEN



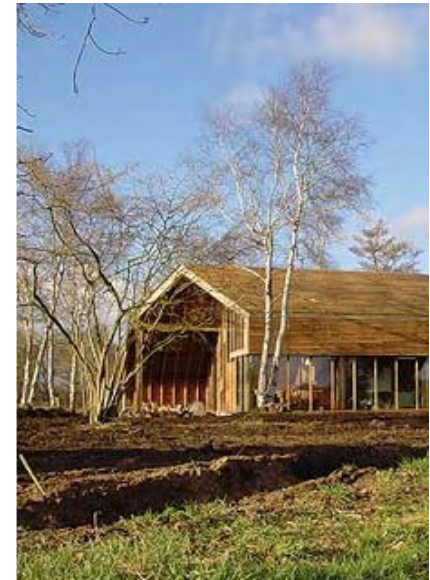
















C o n c e p t

Beeldkwaliteitplan Kom Bakel

Dit beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend overzicht van alle elementen van beeldvorming en is daarmee voor wat de bouwkundige elementen betreft een onderdeel van hoofdstuk 4.3.3 van de Welstandsnota.

Inhoudsopgave

I. Uitgangspunt

A – Inleiding

B – Begripsbepalingen

C – Structuur

II. Zonering

III. Inventarisatie

A – Inleiding, archeologie

B – Groenvoorzieningen

C – Deelgebieden

C1 – Dorpsstraat

C2 – Schoolstraat, Auerschootseweg, Overschot

C3 – Helmondsestraat

C4 – Gemertseweg

C5 – St. Wilbertsplein, Kerksedriessen, Speelweide

C6 – Omgeving Hendrikstraat, Wilhelminastraat

C7 – Molenakkers, Koolkamp

C8 – Nieuwe Uitleg, Hagelkruis

C9 – Achter de Molen, Hoekendaal

IV. Criteria bij verandering;

alle hieronder genoemde criteria voor bouwen maken deel uit van hoofdstuk 4.3.2 van de Welstandsnota.

A – Algemeen en archeologie

B – Groenelementen en erfscheidingen

C – Deelgebieden

C1 – Dorpsstraat

C2 – Schoolstraat, Auerschootseweg, Overschot

C3 – Helmondsestraat

C4 – Gemertseweg

C5 – St. Wilbertsplein, Kerksedriessen, Speelweide

C6 – *Omgeving Hendrikstraat, Wilhelminastraat*
C7 – *Molenakkers, Koolkamp*
C8 – *Nieuwe Uitleg, Hagelkruis*
C9 – *Achter de Molen, Hoekendaal*

V. *Toevoegingen*

1 – *Plankaart BKP Kom Bakel*
2 – *Reconstructie Helmondsestraat - Gemertseweg*
3 – *Verkaveling Speelweide*
4 - 7 *Kernen in het groen*
5 – *Kom 1950*
6 - *Topografische kaart 1967*
7 – *Gekwalificeerde Panden*

Beeldkwaliteitplan

Kom Bakel

I. Uitgangspunt

A – Inleiding

De oudste vermeldingen van Bakel dateren uit het jaar 714. In 721 is de plaats genoemd in een schenking aan de heilige Willibrordus; Bakel is daarmee een van de oudste kerspelen van Noord Brabant. De parochie Bakel is de moederparochie van Gemert, Milheeze, De Mortel, De Rips, Elsendorp en Handel.

Bakel is van oorsprong een landbouwdorp. Het kan getypeerd worden als een kerkdorp van middeleeuwse oorsprong. Omringende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De aan de west-, noord- en oostzijde gelegen stuifzanden zijn bebost en incidenteel bebouwd. De radiale wegenstructuur is een uitdrukking van dit gegeven: de wegen verbonden op zo direct mogelijke manier de boerderijen in het dorp met de daarbij horende akkers.

De groei van de kern heeft zeer lange tijd gestagneerd. Pas met de opkomst van de Helmondse textiel- en metaalindustrie in het eind van de 19^e eeuw vindt forensisme en migratie plaats.

Tegenwoordig heeft de kern Bakel vooral een woon en een verzorgingsfunctie.

Het dorpswapen van de kom Bakel is het gemeentewapen van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze zoals dat op 16 juli 1817 bevestigd is door de Hoge Raad van Adel. Het gemeentewapen is gemaakt volgens het schependomszegel, waarop de beeltenis van de Heilige Willibrord, patroon van de Bakelse kerk, staat. Het wapen is “van Lazuur, beladen met Sint Willibrordus, houdende in deszelfs regterhand een pater nostre en in deszelfs linker een staf, alles van goud”.

B – Begripsbepalingen

In dit beeldkwaliteitplan (BKP) worden zo veel mogelijk begrippen gehanteerd met gelijke betekenis als genoemd in het bestemmingsplan Bakel-Milheeze De Rips. Daarnaast worden een aantal begrippen gehanteerd die specifiek zijn voor de beeldkwaliteiten. In de Welstandsnota is een aanvullende lijst met begrippen opgenomen.

C - Structuur

De bebouwde kom Bakel is een kraal in het snoer van oude occupatiegebieden op de peelrandbreuk: Milheeze – Bakel – De Mortel – Gemert – Handel. Het dorp ligt ook op een kruispunt van wegen naar Gemert, Helmond, Deurne, enz., maar vroeger lag dat kruispunt nabij de Willibrorduskerk bij het huidige St. Wilbertsplein.

Het kruispunt Helmondsestraat – Gemertseweg – Dorpsstraat – Schoolstraat is in de '70-er jaren met een rotonde aangelegd. Daarbij is het gedeelte Schoolstraat tussen Helmondsestraat en Kortestraat nieuw gemaakt; zie toevoeging ?, een situatie tekening van het centrum uit 1950.

De Kortestraat is met de Van de Poelstraat nog een oude route van Overschot en Hilakker naar het historische centrum nabij het Sint Wilbertsplein. Dat heeft tot gevolg dat heden sprake is van twee centra: een verkeersknooppunt met rotonde en een dorpscentrum met historische bebouwing rondom de St. Willibrorduskerk.

De vitaliteit van de bebouwde kom wordt getoond door de vele vervangende nieuwbouw; het centrum wordt niet bepaald door oude bebouwing, maar door voorzieningen, hoewel de oude Sint Willibrorduskerk vanzelfsprekend het oude dorpshart markeert.

Structuurpalende elementen zijn de routes naar het centrum. De monumentale Gemertseweg, de statige Helmondseweg, de woonstraat Van de Poelstraat en Kortestraat, de Schoolstraat, c.a. die zijn naam recht doet, het cultuurhistorisch waardevolle kerkepad in de vorm van Viltstraat, c.a., de charmante Dorpsstraat en de fraaie Bernardstraat. Niet alleen de

verkeersfuncties, maar ook andere waarden van de straten bepalen het belang. Omdat dit in belangrijke mate de structuur van de bebouwde kom bepaald zou de afstand van het centrum tot aan de rand van de bebouwde kom in alle richtingen niet te grote verschillen moeten vertonen.

Rondom de noordkant van de bebouwde kom wordt het landschap bepaald door een zandverstuiving die inmiddels als bos beplant is. Aan de westzijde is een deel daarvan met woningen bebouwd (Hoekendaal) en aan de noordzijde heeft het een parkachtige inrichting. Aan de oostzijde is de zandverstuiving bebouwd ten behoeve van de tehuizen Jan de Witkliniek en St. Jozefsheil.

Aan de zuidkant wordt het landschap bepaald door agrarisch gebruikte gronden. De rand van de bebouwde kom heeft daar een enigszins over gestructureerde inrichting met een wat introvert karakter.

Het beeld "Verschoven stapeling van Niko de Wit aan Roessel vormt de entree van de kom en tevens de entree van het verpleeghuis Sint Jozefsheil dat op de westzijde van de zandverstuiving is gelegen, maar buiten het plangebied valt.

II. Zonering

Het beleid van onderscheid in het toetsen van beeldkwaliteiten wordt aangegeven door zonering van het plangebied: een gebiedsindeling al naar de gewenste specifieke aandacht voor vormgeving. In dit BKP kom Bakel is sprake van de zones 1, 2, 3 en 4: zone 1 voor monumenten en directe omgeving; zone 2 voor bouwwerken en directe omgeving met sterke representatieve waarden en oriëntatie; zone 3 voor gebieden die normale aandacht vragen en zone 4 voor welstandsvrije gebieden. In de Welstandsnota is beleid en uitvoering nader uitgewerkt.

Op de plankaart is de zonering aangegeven, waarbij de begrenzing zo veel als mogelijk aangegeven is langs kadastrale grenzen en/of bestemmings grenzen.

zone 1.

Omschrijving: Wordt bepaald door Rijks- en Gemeentemonumenten met hun omgeving evenals beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden en overige cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Locatie: Het gebied dat begrensd wordt door St. Wilbertsplein-Gildepad-Julianastraat en Dorpsstraat omvatten een gebied waar cultuurhistorische waarden doorslaggevend zijn.

Zone 2.

Omschrijving: Dit zijn gebieden al of niet met gebouwen en overige bouwwerken die sterke representatieve waarden hebben doordat het oriëntatiepunten zijn in bebouwde kom. Oriëntatie is een waarde die de strategische functie moet versterken en door burgers en bezoekers herkend wordt en benoembaar moet zijn. De locatie kan tevens cultuurhistorische waarde hebben.

Locatie: Het betreft de routes naar het centrum Dorpsstraat, Schoolstraat-Auerschootseweg, Helmondsestraat en Gemertseweg en dat alles voor zover het niet in zone 1 valt.

Zone 3.

Omschrijving: Gebieden die normale aandacht vergen voor verantwoorde vormgeving omdat ze mede bepalend zijn voor het karakter en oriëntatie in van de omgeving, maar zonder representatieve of cultuurhistorische waarden.

Locatie: Gebieden bekend als Achter de Kerk, gebied Achter de molen, Bernhardstraat, Hendrikstraat en Burgemeester Diepstratenlaan. De bouwlocatie Speelweide kan 2 jaar na oplevering van de woningen zone 4 worden.

Zone 4.

Omschrijving: Gebieden die geen representatieve waarde en oriëntatie functie hebben kunnen dus welstandsvrij zijn. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de ontwerpers in opdracht van de eigenaren van de aanwezige percelen hun verantwoordelijkheid kennen op het punt van beeldvorming van hun pand naar het openbare gebied.

Locatie: Alle gebieden die niet onder de zone 1 tot en met 3 vallen zoals op de plankaart is aangegeven. Het gebied Hoekendaal is alleen welstandsvrij als voldaan wordt aan de eis "wonen in het bos" zoals in de criteria is aangegeven. Op termijn locatie Speelweide.

III. Inventarisatie

A1 – Algemeen

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat Tjonger-mensen rond 10000 jaar voor Christus in het gebied mensen verbleven, maar zij trokken ook weer weg..

In het jaar 721 schonk Herelaef, zoon van Badagar, de erfenis van zijn moeder aan de kerk van Bakel. De kerk was toen in het bezit van Willibrord. Na zijn dood in 739 liet Willibrord zijn bezittingen in Bakel na aan de abdij te Echternach. Uit de cijsboeken blijkt dat de kerk van Bakel een herenboerderij, diverse hoeven in het bezit van de abdij bleef. De kerk was de moederkerk voor Bakel, Milheeze, Deurne en Gemert.

Bakel kan getypeerd worden als een kerkdorp met een middeleeuwse oorsprong. Omliggende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De radiale wegenstructuur van de plattegrond is een uitdrukking van zo direct mogelijke verbinding aan de boerderijen in het dorp naar de akkers rondom.

De groei van de kern heeft zeer lange tijd gestagneerd. Pas vanaf circa 1880 was er geringe toename van de bevolking. De ontginningen vanaf eind 19^e eeuw vergrooten de mogelijkheid van agrarische bedrijvigheid en er ontstond forensisme naar de Helmondse textiel en metaalindustrie.

Dit was aanleiding om het dorp te vernieuwen. Om de verwachte verkeersstroom te kunnen verwerken is een nieuw kruispunt met rotonde gerealiseerd waar Gemertseweg, Helmondsestraat en Dorpsstraat bij elkaar komen.

Schrale zandgronden ten oosten van de kern werden aan vakbonden aangeboden voor de bouw van klinieken: Sint Jozefheil en Jan de Witkliniek.

A2 - Archeologie

Rondom de kom Bakel liggen veel gebieden die op de kaart *IKAW met archeologisch waardevolle terreinen* (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) staan aangegeven als een gebied met hoge trefkans. Het plangebied zelf heeft een zeer oude geschiedenis; de resultaten van de archeologische opgraving Achter de Molen geven dat aan. Dat betekent dat bij nieuwbouw van alle terreinen nagegaan moet worden in hoeverre archeologisch onderzoek vereist is.

B –Groenvoorzieningen

De relevante inventarisatie onderdelen uit de nota *7 kernen in het groen* zijn van toepassing; ze zijn in toevoeging ? opgenomen.

Het groen wordt verdeeld in de 'groene ruimte' en 'de bomen'. De groene ruimte wordt gedefinieerd als de niet verharde oppervlakte ingericht met groene elementen als gras, bodembedekkers, struiken, enz.

De bomen zijn een onderdeel van de groene ruimte zoals in tuinen langs openbaar gebied of als zelfstandige eenheid.

C - Deelgebieden

C1 - Bestaande situatie Dorpsstraat

Dorpsstraat in pastorietaan, H. Hartbeeld, geschenken door Bakelse parochie bij 40 jarig priesterjubileum van pastoor F. van Zeeland, 1934; GM

Dorpsstraat 1, pastorie; RM

Dorpsstraat 25/27, schoolgebouw, nu in gebruik als gemeenschapshuis, 1920; RM

Dorpsstraat 32, Viltstraat 1, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 33, woonhuis, 1932; GM

Dorpsstraat 42, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 63, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 64, woonhuis; BBP

Dorpsstraat 81, woonhuis; BBP

C2 - Bestaande situatie Schoolstraat-Auerschootseweg-Overschot

Schoolstraat 16-18, winkelwoning; BBP

Schoolstraat 33, potentiële bouwlocatie
Schoolstraat 35, Willibrordusschool, gebouwd in 2001
Schoolstraat 37, woningbouwlocatie
Auerschootseweg 15, voormalige ambtswoning van burgemeester, 1934; GM
Auerschootseweg 46, woonhuis; BBP
Van der Poelstraat 11-13, café; BBP

C3 - Bestaande situatie Helmondsestraat

De noordzijde van de Helmondsestraat heeft een fraaie straatwand, bestaande uit villa achtige bebouwing in een regelmatig ritme en met representatieve architectuur. Samen met de rond 1840 geplante bomen aan weerszijden van de rijbaan vormt dit een karakteristiek die aandacht en handhaving vereist. De zuidzijde van de Helmondsestraat kent in tegenstelling tot de noordzijde in grote mate een verschil in bouwmassa, voorgevelrooilijn t.o.v. de as van de weg, functies, enz. Zie toevoeging 2.

Helmondsestraat 4, woonhuis, 1935; GM.

Tussen Helmondsestraat 4 en Helmondsestraat 8 is helaas een gat in de bebouwing; opvullen met passende bebouwing zal de representatieve waarde van de lokatie verbeteren.

Helmondsestraat 9 in de omgeving nabij de rotonde geeft een onduidelijk beeld. Om reden van representatie is een stedenbouwkundige aanpassing gewenst. De open ruimte voor Helmondsestraat 9 is erg groot; het pand biedt onvoldoende straatwand. Er wordt leegte ervaren. Het pand Helmondseweg 9 is overigens BBP.

Helmondsestraat 17, woonhuis in traditioneel landelijke stijl met langskap en goothoogte van 4 meter, 1930; GM

Helmondsestraat 18, woonhuis, in gebruik als kantoor, 1920; GM

Het pand Helmondsestraat 19 heeft een goothoogte van 3,5 meter en topgevel met dwarskap op de hoofdbouw met daar omheen veel aanbouwen.

Het pand Helmondsestraat 21-23 was vroeger een winkelpand met langskap en is nu een 2/1 kap woning met goothoogte van 5 meter.

Het pand Helmondsestraat 25-27 heeft een goothoogte van 5 meter met dwarskap en een teruggelegen voorgevel omdat indertijd eerst nieuwbouw heeft plaatsgevonden en pas daarna het voorliggende pand gesloopt is.

Helmondsestraat 26, woonhuis, ca. 1920; GM

Het pand Helmondsestraat 29 heeft een goothoogte van 3 meter en een topgevel met dwarskap.

C4 - Bestaande situatie Gemertseweg

De Gemertseweg heeft een monumentaal profiel van rijbaan, bermen met rond 1840 geplante en nu imposante eiken, voetgangers paden en veelal groene erfscheidingen. Deze kwaliteit heeft een hoge waarde van oriëntatie in het dorp.

Gemertseweg 2, voormalig patronaatsgebouw, in gebruik als buurthuis, 1935; RM

Gemertseweg 7, villa, architect Roffelsen, Helmond, 193?; GM

Naast Gemertseweg 9, potentiële bouwlocatie.

Gemertseweg 11, dorpshuis; GM

Gemertseweg 19, villa; BBP

Gemertseweg 23, woonhuis, 1930; GM

C5 - Bestaande situatie Sint Wilbertsplein-Kerksedriessen -Speelweide

Van de Poelstraat 5-7, woningen; BBP

Van de Poelstraat 13, woning; BBP

St. Wilbertsplein 12, St. Willibrordkerk, De kerk beheerst door zijn grootte de omgeving. Bovendien staan in de directe omgeving van de kerk de meeste monumenten. Zeer gewenst is om de samenhang van deze monumenten te versterken door accentuering van oude kadastrale grenzen, situering van bomen en andere landschapselementen en een passende inrichting van het openbare gebied; RM

St. Wilbertsplein 12, begraafplaats met muur, beeld van Sint Willibrordus en oude graven; RM

Inventarisatie

St. Wilbertsplein 10, Gildepad, voormalig schoolhuis, nu bekend als kosterswoning; GM

Het Gildepad vraagt veel aandacht voor een zorgvuldige inpassing van woongebied en de scheg langs de begraafplaats en omgeving.

Julianastraat 9, weverswoning, voor 1900; GM

De Bernhardstraat geeft in samenhang met de openheid een zeer fraai beeld van overgang van oude dorpskern naar het buitengebied, vooral ook omdat de gebieden Geneneind en 't Zand grote cultuurhistorische elementen bevat.

Kerkse diessen 5, voormalige boerderij; BBP.

Kerkse diessen 9, woonhuis; BBP.

De locatie aan de Speelweide is beschikbaar gekomen voor woningbouw na sloop van de school. Omdat het een relatief grote locatie is voor woningbouw zijn beeldkwaliteiten geformuleerd met het doel tot een samenhangend geheel te komen. Twee jaar na oplevering van de woningen vervallen de welstandscriteria.

C6 - *Bestaande situatie omgeving Hendrikstraat-Wilhelminastraat*

Nabij Beatrixstraat kan wellicht een woningbouwlocatie gevonden worden.

C7 - *Bestaande situatie omgeving Molenakkers -Koolkamp*

Molenakkers 25, T-huis; GM

Molenakkers 26, woning, 1939; GM

Het Kerkepad was vroeger een verhard en verhoogd en dus droog pad tussen de natte agrarisch gebruikte gronden vanuit het buurtschap Overschot naar de kerk. Tot aan Koolkamp is het pad nog herkenbaar. Langs het deel van dat pad binnen het plangebied is aan de oostzijde heden een speelveld en aan de westzijde staat de sporthal met een bouwhoogte van 9,2 meter. Voorheen liep achter de woningen aan De Hilt de Boterloop, ook wel Fabrieksliep genoemd. Inmiddels is de waterhuishouding veranderd en zijn slechts enkele rudimenten van die loop aanwezig; het stukje droogloop en een aantal stevige bomen die aan de oever stonden. Het laatste stuk van het pad is als bedrijfsterrein in gebruik genomen. Op de plankaart is ter herkenning het hele tracé van het pad aangegeven. De sporthal staat als autonoom gebouw in de omgeving. De groene ruimte die aanwezig is rondom de sporthal is de enige grote groene ruimte van dit deel van Bakel, de buurt Molenakkers. De groenstrook over de voormalige Boterloop schermt het woongebied af en dat is eigenlijk een voorwaarde voor voldoende woonkwaliteit aan De Hilt en omgeving. Deze groenstrook sluit aan op Kerkepad (grote cultuurhistorische waarde) en vervolgens op de wandeling langs de loop door het gebied van de Leemskuilendijk (natuuronwikkelingsproject).

Kortestraat 8, woning; BBP.

C8 - *Bestaande situatie omgeving Nieuwe Uitleg- Hagelkruis*

De bedrijfsvestiging aan Boterbloemstraat tussen 5 en 7 met past in beeldvorming niet goed in een woonbuurt.; verandering in woningbouw kan een optie zijn.

De stedenbouwkundige structuren van Bergroosstraat, Bottelroosstraat, Duinroosstraat, Heggeroosstraat en Klimroosstraat hebben naar het buitengebied een introvert karakter en behoeft aanpassing en/of aanvullende bebouwing.

De stedenbouwkundige structuur van Hagelkruis heeft een introvert karakter en behoeft aanpassing.

C9 - *Bestaande situatie Achter de Molen-Hoekendaal*

Achter de Molen 1, St. Willibrordusmolen; RM

Achter de Molen, de open plaats aan de zuidwest zijde van de molen is inmiddels met woningen bebouwd, rekening houdend met de beperkte bouwhoogte als gevolg van de molenbiotoop. Hoge bomen dienen binnen een straal van 200 meter rondom de molen verwijderd te worden om de condities voor het draaien van de molen te verbeteren. Archeologisch onderzoek in 2002 heeft aangetoond dat op de plaats tussen de molen en de 1^e fase woningbouw in de 9^e tot de 12^e eeuw een concentratie van boerderijen is geweest, een

zeer oude vorm van gehucht. Het onderzoek is afgerond.

Het gebied Hoekendaal heeft als bijzondere kwaliteit wonen in het bos. Die specifieke kwaliteit dient gehandhaafd te worden.

IV. Criteria bij verandering

A - Archeologie

De kom Bakel ligt midden in een gebied dat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), juni 2000 is aangegeven als gebied met zeer hoge archeologische waarde. Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw op alle locaties binnen het plangebied, los van de indeling in zones, dient archeologisch onderzoek door de gemeente met medewerking van de grondeigenaar plaats te vinden. De vorm en intensiteit van dat onderzoek wordt van geval tot geval bepaald door de gemeente.

B - Groenelementen en erfscheidingen

De relevante delen uit de nota *7 kernen in het groenzijn* van toepassing, zie toevoeging 4. Een muur of sommige vormen van schuttingen zijn geen aantrekkelijk beeld voor overburen, naaste burens of passanten op openbaar gebied.

De gemeente heeft een aantal studies verricht voor erfscheidingen die naar de tuin privacy bieden en naar openbaar gebied ook een plezierig beeld geven. Essentie is dat de te realiseren wanden een planten-groen uiterlijk hebben en dat ook bij incidentele begroeiing de wand een goede beeldvorming heeft.

C - Deelgebieden

C1 - Nieuwe beeldvorming Dorpsstraat

Dorpsstraat 72-78, mogelijk vervangende nieuwbouw.

In het verspringen van de voorgevelrooilijn moet het ritme van de straat herkenbaar blijven. De architectuur moet referenties hebben met het traditionele gedachtengoed van Bakel, maar wel met vernieuwende intenties in materiaalgebruik, detaillering, vorm van geleding, enz. Toepassing van een kap is verplicht, maar afwijking is bespreekbaar mits het dorps karakter helder blijft. Zie toevoeging ?

Rotonde Roessel met sculptuur *vershoven stapeling* van Niko de Wit, 1998. De rotonde markeert de entree van de bebouwde kom. In geval de grens van de bebouwde kom opschuift door een nieuw woongebied Roessel dient in samenhang met stedenbouwkundige planvorming verplaatsing van de rotonde ernstige aandacht.

Mogelijke bouwlocatie Roessel/Overschoot.

Rooilijnen nabij Groenveld, goot- en bouwhoogten in wijziging van bestemmingsplan vastleggen met daaraan gekoppeld de eis dat de gevel naar Roessel een representatieve vormgeving krijgt.

C2 - Nieuwe beeldvorming Schoolstraat-Auerschootseweg-Overschoot

Mogelijke bouwlocatie Auerschootseweg naast 34. Rooilijnen, goot- en bouwhoogten in te wijzigen bestemmingsplan aangeven. Ruime voortuin bepalen, rekening houdend met rooilijn van panden nr. 46 en nr. 48. Nagaan het belang van het voet- fietspad ter plaatse; bij handhaving denken aan ruim groen pad.

Schoolstraat 37, naast de Willibrordusschool.

Deze locatie is strategisch omdat hij naast een representatief vormgegeven basisschool ligt en omdat de locatie aan de rand van wat genoemd kan worden het oude dorp.

De naam Schoolstraat verandert hier in de naam Auerschootseweg. Zeer zorgvuldig moet een evenwicht gevonden worden in verhoudingen met de omgeving, representatief maar niet uitdagend, goede samenhang met voetgangersroutes naar school en met gebruik van openbare parkeerplaatsen.

De nieuwbouw moet een zodanige oriëntatie hebben dat de school nog herkend wordt als cultureel trefpunt. De representatieve waarde (landmark) mag zich wel uiten in een benoembare expressie, maar moet wel het dorps karakter houden.

Op de plankaart zijn rooilijnen aangegeven die uitgaan van traditionele bebouwingsstructuur. Een afwijkende verkaveling die tot betere vormgeving en grondgebruik leidt is bespreekbaar. Een wat forsere bebouwing als de omgeving is voorstelbaar zoals het bestemmingsplan ook mogelijk maakt.

Criteria bij verandering

De weg Molenakkers heeft nog een aantal karakteristieken van rand van de vroegere bebouwde kom in de vorm van kleine schaal van de bebouwing, bomen langs de weg, diversiteit van bebouwing enz. Dat karakter dient versterkt te worden, vooral nabij de kruising met de Schoolstraat – Auerschootseweg.

C3 - Nieuwe beeldvorming Helmondsestraat

Mogelijke bouwlocatie Helmondsestraat 33.

Voorgevelrooilijn iets naar achter. Rooilijnen, goot- en bouwhoogten in te wijzigen bestemmingsplan aangeven met daarbij vereiste van toepassing van representatieve architectuur, d.w.z. een architectonische stijl zonder compromissen.

Mogelijke bouwlocatie Helmondsestraat 4 – 8, in stedenbouwkundig opzicht zou bij bebouwing tussen Helmondsestraat 4 en Helmondsestraat 8 gestreefd moeten worden naar een zo gelijk mogelijke afstand van rooilijn tot as van de weg, duidelijke ritmiek van de bebouwing en éénduidig donkere kleuren van de gevels en daken. Zie toevoeging ?

Naast het pand Helmondsestraat 17 is om reden van beeldvorming en representatie aan de Helmondsestraat en aan de Schoolstraat een stedenbouwkundige aanpassing gewenst. Het kruispunt met de rotonde heeft zelf geen cultuurhistorische waarde. De plek zou daarom als verkeersplein bij voorkeur een actuele representatieve uitstraling moeten hebben waar oude routes als de Helmondsestraat en de Gemertseweg op aansluiten.

Bij verandering van beeldvorming van bebouwing aan de zuidzijde van de Helmondsestraat zou gestreefd moeten worden naar handhaven of terug brengen van de ritmiek van de hoofdbebouwing. Kleur en materiaalgebruik moeten passen in de omgeving.

Aanvulling van de bomenrij aan weersijden van de Helmondsestraat als onderdeel van de waarde van continuïteit is gewenst.

De bebouwing naar de Schoolstraat kan verwijzen naar de actualiteit in omvang en in architectuur. De omvang dient wel kleiner te zijn dan de nabij gelegen St. Willibrorduskerk, dus duidelijk kleinere maten dan 45 meter lang, 15 meter breed en 20 meter bouwhoogte. Gedacht kan worden aan een bouwblok van 40 meter lang, 10 meter diep en met een goothoogte van 8 meter. Van groot belang is de architectonische toetsing omdat het een belangrijke representatieve locatie betreft. De te stellen criteria zijn:

- Goede verhouding tot de ruimte van het hele kruispunt.
- Goede verhoudingen als dorpsbebouwing op strategische lokatie.
- Detaillering in verhouding tot representatieve locatie.
- Distantie in vorm en representatie tot de nabijgelegen St. Willibrorduskerk.
- Opbouw bestaande uit plint (vroegere trasraam), hoofdbouw en duidelijk te ervaren dakconstructie (kap).
- Alle gevels die aan openbaar terrein grenzen dienen representatief van uiterlijk te zijn.
- Beperking van horizontale of verticale accentuering in de architectuur.

Zie tekening toevoeging ?

C4 - Nieuwe beeldvorming Gemertseweg

Mogelijke bouwlocatie Gemertseweg tussen 9 en 11.

Rooilijn, goot- (maximaal 4,5 meter) en bouwhoogten in te wijzigen bestemmingsplan aangeven.

Representatieve architectuur is vereist, d.w.z. een architectonische stijl zonder compromissen.

C5 - Nieuwe beeldvorming Sint Wilbertsplein-Kerksedriessen

Mogelijke bouwlocatie Kerksedriessen tussen 1 en 3.

Rondom de kerk en begraafplaats zijn oude kadastrale grenzen, boomsingels, schaal van oude bebouwing maatgevend voor herkenbaar houden en maken van cultuurhistorische waarden.

In het plangebied Achter de kerk is bescheiden architectuur gewenst. Traditionele bouwmassa's zijn een voorwaarde. Eenvoudige architectuur maar wel met representatieve waarde en passend bij de nabijgelegen panden.

Bouwlocatie Speelweide.

Gegeven is een verkaveling volgens tekening 9009 d.d. 9-01-'03 voor de bouw van 10 woningen op 6 smalle en 4 brede kavels van rond 300 m². Mogelijkheid en wens over handhaving van beukenhagen en bomen nader te onderzoeken.

Het doel is dat er 10 percelen uitgegeven zullen worden ten behoeve van starters. De doelgroep starters zijn nieuwkomers op de woningmarkt zonder eigen kapitaal.

Om realisatie toch mogelijk te maken is de gemeentelijke startersregeling van toepassing.

Dat betekent dat er een uitgekookt kosten-baten verhouding in de planvorming moet plaatsvinden: voldoende m³ tegen lage m³ prijs. Voorstelbaar is dat heden alleen de hoofdbouw wordt gerealiseerd en toekomstige uitbreidingen mogelijk zijn in de vorm van aanbouwen.

Een scherpe planvorming is mogelijk als dat bij de start van het planproces aandacht krijgt.

Er zijn 2 architecten aan het werk die ontwerpen aan een project met 10 verschillende woningen, dat opent perspectieven. Stedebouwkundige diversiteit is gewenst in de bouwvorm van de woningen zelf, maar tevens is een de meerwaarde van het plan gewenst door een samenhang van de ontwerpstyl van de woningen.

De schaal en maatverhoudingen moeten in ieder geval goed passen in de omgeving. De architectonische stijl mag zich onderscheiden van de omgeving en zoals in de omgeving meer voorkomt: een moderne stijl mag.

Voor een verantwoorde beeldvorming, efficiënt ruimtegebruik en verlangde duurzaamheid zijn de volgende uitgangspunten van belang.

1 – Minimaal geveleppervlak en dus minimaal verschil tussen breedte en diepte van het bouwblok. De goothoogte hoofdbouw is volgens bestemmingsplan maximaal 4 meter.

2 – Toepassing van zadeldak ligt voor de hand, gezien de voorgeschreven maximale goothoogte. Nokrichting evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

3 – Voor de duurzaamheid is gelijksoortige planvorming aanbevelenswaardig, maar met duidelijke verschillen van plattegronden per woning. De samenhang in architectuur moet gevonden worden in een duidelijke horizontale accentuering: bij kozijnen daarom een grotere lengte van dorpels dan lengte van stijlen.

4 – Gezien de dieptemaat van de voortuin van 3 meter zijn geen aanbouwen voor de voorgevel rooilijn toegestaan.

5 – De meest eenvoudige manier om samenhang te realiseren bij maximaal mogelijke verschillen in vorm zijn toepassing gelijke kleur(en) van gevelsteen en dakbedekking. Om dat mogelijk te maken bepaald de gemeente de kleuren van de gevelsteen en dakbedekking op basis van de schetsplannen.

6 – De platte grond moet altijd uitbreidbaar zijn binnen de rooilijnen; op bijgevoegde verkavelingtekening zijn bebouwingsgrenzen aangegeven. De technische details moeten dus voor de hand liggen en herkenbaar zijn voor iedereen. Het onderscheid van hoofd- en bijbouw moet duidelijk kunnen blijven, ook na uitbreidingen.

C6 - Nieuwe beeldvorming omgeving Hendrikstraat , Wilhelminastraat

C7- Nieuwe beeldvorming Molenakkers, Koolkamp

De naam van de sporthal De Beek zou ook in vormgeving van de omgeving herkend moeten worden. De vroegere Boterloop is fragmentarisch bewaard gebleven in een groene structuur die het plangebied overschrijdt Door verbeteringen in inrichting van openbaar gebied zou deze structuur veel aan betekenis kunnen winnen.

De gewenste uitbreiding van bebouwing is bij reconstrueren van de groenstructuur alleen aan de voorkant van de sporthal mogelijk; zie tekening *voorstel uitbreiding* van september 2000.

De huidige sporthal heeft een bouwhoogte van 9,2 meter en het fabrieksgebouw van Koppens, Beekakker 11, heeft een bouwhoogte van 7,5 meter. Om te voorkomen dat de zakelijke uitstraling van de bebouwing negatief wordt dient de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing duidelijk lager te zijn dan die van de sporthal waarbij gedacht moet worden aan een maximum bouwhoogte van 6 meter.

De architectuur van de bestaande omgeving bestaat uit moderne zakelijke vormgeving. De vormgeving van nieuwbouw zal hier op aan moeten sluiten al was het alleen maar om de grote rode doos niet nog lelijker te maken.

Een met zorg vormgegeven zakelijke bouwmassa van de nieuwe bebouwing verdient de voorkeur.

C8 - Nieuwe beeldvorming Nieuwe Uitleg, Hagelkruis

Mogelijke bouwlocatie Boterbloemstraat tussen 5 en 7.

Stedebouwkundig plan opstellen en integraal beeldkwaliteiten ontwikkelen als onderdeel van een te wijzigen bestemmingsplan.

C9 - Nieuwe beeldvorming Achter de Molen-Hoekendaal

Bouwlocatie Achter de molen.

De molenbiotoop beperkt de bouwhoogte; juist dat element moet de nabijheid van de molen voelbaar maken. De Willibrordusmolen is rijksmonument en moet altijd kunnen malen.

Rooilijnen, goothoogte en bouwhoogte overeenkomstig de consequenties van de molenbiotoop zijn gegeven in het bestemmingsplan. Door de beperkte bouwhoogte is de kap niet verplicht gesteld en zijn andere kapvormen dan zadeldak mogelijk zoals: lessenaarsdak met zeer flauwe hellingen of plat dak. Aandacht vereist een duidelijk onderscheid tussen hoofdbouw en bijbouw. Bij voorkeur gedekte kleuren in de gevels.

Bij het woonrijp maken van de omgeving is het gewenst dat de resultaten van het archeologisch onderzoek in de vorm van een zeer oud gehucht uit de tijd van de Heren van Gemert in de inrichting van het openbare gebied zichtbaar te maken.

Bouwlocatie Buylenkamp/Heuvelacker, Hoekendaal.

Bouwen is beperkt binnen de aangegeven bouwblokken op bestaande open plekken.

In bestemmingsplan zijn maximale maten van bouwmassa en inhoud en minimale oppervlakte van bos aangeven.

Voor beheren van de kwaliteit "wonen in het bos" moet gedacht worden aan een kavelinrichting van 15 % bebouwing en erf en 85 % bosaanleg. Dat betekent welstandsvrij bouwen mits het ingediende bouwplan de inrichting van de hele kavel aangeeft waarbij 85 % van het perceel uit bos bestaat.

V. *Toevoegingen*

- 1 – Plankaart BKP Kom Bakel
- 2 – Kom 1950
- 3 - Topografische kaart 1967
- 4 – Reconstructie Helmondsestraat - Gemertseweg
- 5 – Reconstructie Dorpsstraat 72-78
- 6 – Nota: 7 Kernen in het groen
- 7 – Gekwalificeerde Panden

P. van Nes, afd. REO

Gemert-Bakel, 1 februari 2005.

*Van boerderijen, ontginningswoningen en
herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen*



Welstandsnota Gemeente Gemert-Bakel



‘Realiteit in architectuur betekent het definiëren van de wereld om ons heen; het geven van een blijvende kwaliteit die kan dienen als referentie voor de maatschappij.’

Rafael Moneo (architect)

Inhoudsopgave

Inleiding	4-5
DEEL 1	
Visie: van boerderijen en herenhuizen	6-8
DEEL 2	
Algemene ontwerprichtlijnen	8
DEEL 3	
1. Achtergrond	9
1.1 Bebouwing en typologie van het binnengebied	9
1.2 Bebouwing en typologie van het buitengebied	9
1.3 De oude gehuchten of buurtschappen	9
2. De welstandszonering	9
Zone 1 cultuurhistorische gebieden	10
Zone 2 karakteristieke gebieden	10
Zone 3 welstandsvrije gebieden	10
2.2 Toepassing van de welstandsniveaus	10
DEEL 4	11
Objectgerichte ontwerprichtlijnen	11
DEEL 5	
Sneltoetscriteria	12
DEEL 6	
Welstand verbeeld	13
BIJLAGEN	

Inleiding

De welstandsnota *Van boerderijen, ontginningswoningen en herenhuizen: historisch geïnspireerd bouwen* beschrijft en analyseert de architectonische en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel. De nota bemoeit zich nadrukkelijk met dat deel van de dorpen en gehuchten dat van ons allemaal is: de vloer en de wanden van de centra, de gehuchten en het buitengebied. Hier is de cultuurhistorie nog volop aanwezig en herkenbaar. In de centra staan de oude gebouwen met hun fraaie gevels, in de gehuchten liggen de boerderijen schijnbaar willekeurig gegroepeerd aan een lint. Zij maken van de gemeente een unieke plek. Dat unieke benoemen, laten zien waar het in Bakel, Gemert en de andere kernen echt om gaat, daarover gaat deze nota.

Verleden en toekomst

De nota vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de architectuur in de gemeente en de ontwerprichtlijnen die we daar aan kunnen ontleen. Doel is het eigene van de gemeente zoveel mogelijk te behouden, te versterken en te verbeteren. De nota wil zijn lezers en gebruikers inspireren en duidelijk maken welke principes en argumenten gevolgd zijn. De nota toont zegge een toekomstbeeld, maar wel één die gebaseerd is op het oude, het vertrouwde en bekende. Want binnen het spanningsveld van groei en bloei kan het altijd beter, mooier... eigener zo u wilt, meer Gemerts, meer Bakels, meer Handels, etc.

Inspiratie uit het verleden

In de nota is veel aandacht voor cultuurhistorie. Deze is leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in en om de dorpen. De nota gaat van de veronderstelling uit dat de mooiste en prettigste gebieden juist die plekken zijn waar het verleden nog zichtbaar is en ervaren kan worden. De taak is om die plekken te behouden, te ontwikkelen en daar waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in welstandszone 1 en 2 zullen net als voorheen de gewenste ruimte krijgen, maar er wordt nadrukkelijker dan voorheen gestuurd op het behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

De 3 welstandszones

De nota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstandsplichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De gemeente is er van overtuigd dat door de cultuurhistorische kwaliteiten te benoemen en te vangen in ontwerprichtlijnen de ruimtelijke kwaliteit, het welzijn en de economie gestimuleerd worden. Niet zelden wordt het welstandsregime als hinderlijk of beknellend ervaren, maar daarmee doen we welstand tekort. Heldere en duidelijke ontwerprichtlijnen die voortkomen uit de fysieke kenmerken en de aard van een gebied dragen juist bij aan de kwaliteit van wonen en leven. Niet voor niets waarderen wij de pittoreske Franse en Duitse dorpen en steden, maar vergeten daarbij dat juist deze plekken een streng welstandstoezicht kennen.

De welstandsvrije zone bestaat uit woongebieden en bedrijventerreinen waar de bebouwing minder kwetsbaar is. De bewoners en eigenaren krijgen daar de volledige zeggenschap over vormgeving en ruimtelijke kwaliteit van hun woning. Het komt er feitelijk op neer dat slechts 20% van de bebouwing binnen de welstandsplichtige zone valt.

Het buitengebied (80% van het gemeentelijke gebied) zal binnen welstandszone 2 vallen.

Let op: bestaande of nog te ontwikkelen beeldkwaliteitsplannen voor nieuwe of geplande in- of uitbreidingen dienen aan deze nota toegevoegd te worden. Deze beeldkwaliteitsplannen dienen door de raad vastgesteld te zijn. De commissie welstand kan op verzoek bouwplannen binnen het gebied toetsen aan deze beeldkwaliteitsplannen. In alle gevallen vallen deze gebieden onder welstandszone 2, tenzij anders bepaalt.

De welstandscommissie

De welstandscommissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kerntaak van de commissie is immers de ruimtelijke kwaliteit te bewaken door deskundig en onafhankelijk te toetsen. En inderdaad is een oordeel over kwaliteit arbitrair, maar het dwingt ons te zeggen waarom iets niet goed of wel goed is en dat is altijd moeilijk en lastig.

Voor de welstandsvrije gebieden geldt ten aanzien van de architectuur een grote mate van toeval. Het is interessant hoe de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden zich de komende jaren gaat ontwikkelen en het is zinvol om dit na een tijdspanne te toetsen.

De welstandstoets

In de twee welstandszones wordt op verschillende wijze getoetst. Omdat de bebouwing en ruimte in welstandszone 1 cultuurhistorisch waardevol zijn, wordt er tot op detail getoetst. De commissie besteedt daarom ook aandacht aan de vormgeving, de materialen en de kleuren van detailleringen. Gedacht kan worden aan kozijnen, metselverbanden, ambachtelijk historisch vervaardigde detailleringen en invulling van de gevelopeningen. Juist bij historische bebouwing is de zorg voor detailleringen van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de oude (en jonge) kernen in het binnengebied en de oude gehuchten in het buitengebied.

In Welstandzone 2 wordt getoetst op hoofd- en deelaspecten. De commissie kijkt dan onder andere naar de situering, de vorm, de

gevelopbouw en de gevelindeling van de ingediende bouwplannen. Hiermee is het voor de commissie mogelijk de karakteristieke bebouwing te behouden en te versterken.

Bij beide welstandszones zijn enkele ontwerprichtlijnen opgenomen over erfinrichting en reclame-uitingen.

Voor de welstandsvrije zone geldt geen enkele welstandstoets. Hier is alleen nog het bestemmingsplan van kracht en de zogenaamde parapluregeling woninguitbreiding.

Speciaal voor de kleine bouwplannen zijn er de sneltoetscriteria. Deze zijn zo concreet mogelijk geformuleerd, zodat het direct duidelijk wordt of een bouwplan voldoet aan welstand. De sneltoetscriteria zijn specifiek voor een gebied of bebouwingsthema, waaronder dakkapellen, aan-en uitbouwen, voedersilo's en erfafscheidingen. De sneltoetscriteria worden door de gemeentelijke ambtenaren gebruikt, normaliter niet door de commissie welstand.

De beschreven toetsingsvorm heeft tot doel de cultuurhistorische en karakteristieke kwaliteit en diversiteit van gebouwd Gemert-Bakel te behouden, te ontwikkelen en te versterken. De nota en welstandstoets beogen de ontwerper en initiatiefnemer inzicht en richtlijnen te geven om in de geest van de ruimtelijke en architectonische visie te ontwerpen.

DEEL 1

Visie

Van boerderijen en herenhuizen

Historisch geïnspireerd bouwen heeft de toekomst

Stelt u zich voor. U slentert over het Ridderplein en door de Kerkstraat in Gemert. De winkels staan uitnodigend open en de gevels van de herenhuizen aan het oude lint liggen er fraai bij. Ja, Gemert is mooi. Het is alleen wel jammer dat aan het lint van die grote betonnen gebouwen staan. Wezensvreemd liggen de lelijke kolossen tussen de verfijnde gevels van ver voor de oorlog. Ga maar na, het materiaal is anders, de verhouding wijkt af, de voorgevelrooilijn en het gevelbeeld zijn er niet beter op geworden en het ergste is wel dat de stijl totaal niet passend is. Ja, radicale architectuur was in de jaren vijftig, zestig en zeventig in, maar nu zitten we er toch maar mooi mee.



Lelijke gebouwen tussen oude gevels. Nieuwstraat Gemert



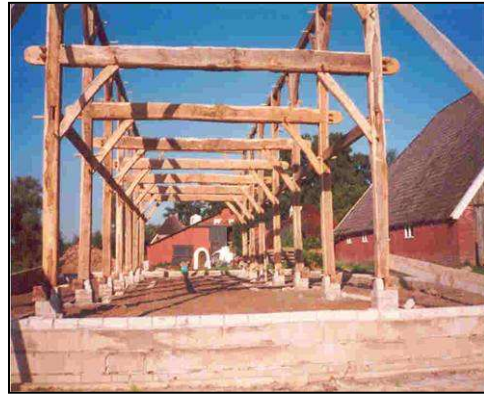
In stijlafwijkende bebouwing op het Ridderplein in Gemert

Misschien nog wel het meest storend is dat de bouwwerken op geen enkele wijze aansluiten op wat in deze regio gebouwd werd. Platte daken treffen we hier van oorsprong nauwelijks aan en het stapelen van woningen, de flat, gebeurde hier al helemaal niet. Nee, wat hier gebouwd werd waren boerderijen, enkele molens, een kasteel, sobere ontginningswoningen en in latere welvarende tijden herenhuizen. Opgebouwd met de materialen die de natuur en ondergrond bood en inspeland op het klimaat, ontstonden eenvoudige bouwsels die we het agrarische huis kunnen noemen.

In het prehistorische dorp in Eindhoven staan enkele gereconstrueerde exemplaren daarvan. In het buitengebied treffen we nog her en der de zogenaamde hallenhuizen aan. Zo'n agrarisch huis bestond voornamelijk uit een dak waaronder de dieren en mensen konden schuilen en elkaars warmte konden benutten. De gevels waren aan de lange zijde



Het principe van de agrarische hut. Het houten gebint schraagt het dak.



laag en eenvoudig. Ook de topgevel werd omwille van kostenbesparing laag en eenvoudig gehouden.

Vanaf de late achttiende en negentiende eeuw, toen de welvaart toenam en andere niet agrarische beroepen hun intrede deden in de regio, ontstonden andere typen huizen. Meer ornament, meer en grotere ramen en vooral, hogere en grotere gevels. Het herenhuis was geboren. De arts, de notaris en de bestuurders van het dorp bevolkten de moderne riante woningen. We zouden kunnen spreken van het

edele huis.

En zo ontstond er aan het lint een gevarieerd gevelbeeld van lage en hoge bebouwing. Ondanks de grote variatie in verhoudingen, maatvoering, daktypen en situering van de gebouwen oogt de georganiseerde wanorde heden ten dage prettig, sfeervol, logisch en vooral heel vertrouwd. Waarom passen die betonnen kolossen van na de oorlog dan niet tussen de gevels? Ze bevestigen immers de regel van gevarieerd bouwen. Dat is waar, maar ze wijken op één heel belangrijk punt af: de stijl. Afbreken zou daarom geen slecht idee zijn. En laten we dan een passend gebouw ertussen zetten, iets wat in stijl aansluit bij de

oude bebouwing. Maar hoe sluit je aan bij de oude bebouwing? Het

eenvoudigste is dat terug te bouwen wat er ooit gestaan heeft of er naar te verwijzen. Een andere mogelijkheid is goed naar de omgeving te kijken en het nieuwe gebouw daarop aan te laten sluiten. Bedoeld wordt de schaal- en maatelementen, alsmede de materiaal- en kleurkarakteristieken van de bestaande bebouwing terug te brengen in de nieuwe gebouwen. De gemeente Gemert-Bakel pleit ervoor om de oude linten in het binnengebied en buitengebied zo goed als mogelijk te herstellen of op z'n minst te versterken. Daarom geldt voor die gebieden dat er historisch geïnspireerd gebouwd moet worden.



Herenhuis aan het lint. Het oude gemeentehuis uit 1877 in Bakel



Een voorbeeld van historisch geïnspireerd bouwen staat in Beek en Donk. Het complex heet "De Zeven Zusters" en is van Friso Woudstra architectenbureau. Er is hier gekozen voor een traditionele interpretatie.

Dat vinden mensen immers mooi en het voorkomt de miskleunen die in de afgelopen zestig jaar zijn gebouwd. Belangrijkste is dat mensen weer leren hun eigen woning te bouwen door gereedschap aan te bieden dat vertrouwd en bekend is. Uit het principe van het agrarische huis kan een nieuw huis groeien. Een huis dat zich een houding geeft in zijn omgeving. Een huis met karakter, maar wel een Bakels, een Gemerts of Millus karakter. Sommigen zullen er voor kiezen alles zo historisch mogelijk terug te bouwen, anderen zullen voor een eigentijdse vertaling kiezen. En een enkeling zal wellicht voor grensverleggende architectuur kiezen. Die ruimte moet er altijd blijven, mits gedragen door goede argumenten. Noem het dorpsverfraaiing of decorbouw, punt blijft dat we behoeften hebben aan ankerpunten, vertrouwde plekken waar we kunnen schuilen. Het vertrouwde agrarische of edele huis biedt daarvoor in de huidige snelle tijd de beste garantie.



Eigentijdse “boerderij” nabij Veghel/Mariaheide van het architectenbureau Leenders.

DEEL 2

Algemene ontwerprichtlijnen

Algemene ontwerprichtlijnen vormen een basis die opgebouwd zijn uit een aantal criteria die essentieel zijn voor een goed ontwerp. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven.

De algemene welstandscriteria zijn van belang indien het voorliggende ontwerp niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel een hoge kwaliteit kent. De commissie kan dan het college van B&W adviseren om af te wijken van de gebiedsgerichte criteria en het plan te toetsen aan de algemene criteria van welstand.

DEEL 3

Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen

3.1 Bebouwing en typologie van het binnengebied

Typologie van de kernen of kerkdorpen

Het binnengebied van de gemeente Gemert-Bakel bestaat uit een zevental kernen of kerkdorpen, te weten:

- Bakel
- De Mortel
- De Rips
- Elsendorp
- Gemert
- Handel
- Milheeze

De kernen hebben ieder hun eigen specifieke ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en groei. De oudste kernen zijn de dorpen Bakel, De Mortel, Gemert, Handel en Milheeze. Nieuwere plaatsen zijn de dorpen in de jonge ontginningsgebieden De Rips en Elsendorp. De fysieke kenmerken en historische ontwikkeling van de dorpen is mede bepaald door het type landschap. Algemeen kan gesteld worden dat de oude dorpen in de occupatiezone sikkelvormig langs de westelijke en zuidelijke gemeentegrens liggen. Een uitvoerige beschrijving van de fysieke kenmerken en historische ontwikkeling wordt beschreven in het *Beeldkwaliteitsplan De Kernen van de gemeente Gemert-Bakel*.

3.2 Bebouwing en typologie van het buitengebied

Typologie van het landschap

Het landelijk gebied, of het buitengebied, van de gemeente Gemert-Bakel wordt gekarakteriseerd door het landschap, en de bebouwing en de natuur daarin. Dit landschap heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis zijn – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig, zoals

de boerderijen die nog om een oude akker heen liggen of de landgoederen uit het begin van de twintigste eeuw in de eerste heideontginningsgebieden.

Het gehele grondgebied van de gemeente is op te delen in vijf te onderscheiden gebieden, te weten het beekdalgebied, de occupatiezone, het landgoederengebied/de eerste heideontginningen, de jonge heideontginningen en de Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG). Alle kernen liggen in de occupatiezone (Gemert, Bakel, Handel, de Mortel en Milheeze) en in de jonge heideontginningen (Elsendorp en de Rips). De gebiedsindeling en specifieke kenmerken van de verschillende landschapstypen worden verder toegelicht in het *Beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemert-Bakel*. Het beeldkwaliteitplan is direct gekoppeld aan het bestemmingsplan Buitengebied van 2006.

De oude gehuchten of buurtschappen

Binnen de gemeentegrenzen van Gemert-Bakel liggen een zeventiental oude gehuchten of buurtschappen. De gehuchten ontstonden als agrarische nederzetting en hebben een eeuwenlange geschiedenis. De geschiedenis is nog duidelijk terug te zien in de oude wegenstructuren, de soms nog aanwezige fijnmazige verkaveling, de bolle akkers en de situering van de bebouwing. Het grootste deel van de bebouwing dateert uit de negentiende eeuw en vroege twintigste eeuw en bestaat uit meerdere soorten typen boerderijen. Daarom zijn als uitwerking van het *Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Gemert-Bakel* losse beeldkwaliteitplannen voor de bebouwingsclusters opgesteld. Omdat de gehuchten allemaal hun eigen ontstaansgeschiedenis hebben, worden er beeldkwaliteitplannen opgesteld waarin naast een nauwkeurige beschrijving en ruimtelijke onderbouwing ook specifieke ontwerprichtlijnen worden opgesteld. De beeldkwaliteitplannen voor de bebouwingsclusters worden als bijlage bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied toegevoegd.

3.3 De welstandszonering

Welstandszones

De gemeente is opgedeeld in drie welstandszones.

Zone 1

De gebieden die in welstandszone 1 vallen zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de oude (en jonge) kernen in het binnengebied en de oude gehuchten in het buitengebied.

Wat is een kenmerk van een cultuurhistorisch waardevol gebied? Het kan zijn dat meerdere gave en kenmerkende of karakteristieke gebouwen op een bijzondere wijze aan een bijzondere open ruimte in het binnengebied liggen of dat een groep (historische) boerderijen in een lint in een oud agrarisch cultuurlandschap staan. Goede voorbeelden zijn het Ridderplein in Gemert waar het kasteel, het gemeentehuis en enkele oude panden een bijzonder ensemble vormen of de oude gehuchten in het buitengebied zoals de boerderijen in Boekent of Esp. De bebouwing binnen de zone dateert overwegend van voor 1930 en maakt onderdeel uit van een historisch of bijzonder ensemble. Niet zelden zijn de individuele panden fraai gedetailleerd, voorzien van decoratieve elementen en verkeren nog in gave staat.

Om het karakter van het buitengebied te behouden en te versterken zijn er voor de verschillende landschapstypes richtlijnen voor nieuw- en verbouw opgesteld. Deze zijn terug te vinden in het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. Deze richtlijnen vormen de basis voor de welstandstoetsing.

Zone 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundigplan of het beeldkwaliteitplan.

Welstandszone 1

1. Cultuurhistorische dorpsgebieden
2. Cultuurhistorische gehuchten

Zone 2

De gebieden die in welstandszone 2 vallen zijn door hun bebouwing en ruimtelijke kwaliteit kenmerkend of karakteristiek voor het binnengebied. Men zou het cultuurhistorische uitloopegebieden kunnen noemen. Daarmee worden de meest coherente woon- werk- en leefomgevingen bedoeld, zoals buurt- en ontsluitingwegen, de dorpsranden en waardevolle woonbuurten. Overwegend dateert de bebouwing van na 1930 en is gelegen in een karakteristiek ensemble.

Cultuurhistorisch hebben de gebieden een minder grote betekenis of verkeren in minder gave staat. Voorbeelden van deze gebieden zijn het Sint Gerardusplein in Gemert, dat gekenmerkt wordt door karakteristieke bebouwing uit de jaren vijftig en een kwalitatief waardevolle ruimte en structuur.

Geplande in- of uitbreidingen met een eigen, door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan vallen onder welstandszone 2, tenzij anders bepaald.

Welstandszone 2

1. karakteristieke dorpsgebieden
2. buitengebied algemeen
3. karakteristieke gehuchten
4. gebiedsgerichte beeldkwaliteitsplannen

Zone 3

De gebieden die in welstandszone 3 liggen, worden niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Deze gebieden zijn dus welstandsvrij.

3.4 Toepassing van de welstandsniveaus

In het hierna volgende schema is de opbouw van de welstandsniveaus te zien. Om het gebruikersgemak van de nota te vergroten zijn de ontwerprichtlijnen in een beredeneerde volgorde geplaatst. Deze volgen de route van hoofd- naar bijzaak. Hoe strenger de toets, hoe meer er op detail door de Commissie Welstand getoetst zal worden. In de figuur hieronder en in de ontwerprichtlijnen spreken we ook wel over hoofd- deel- en detailspecten. Bij de hoofdaspecten wordt gekeken naar

situering, schaal, maat, verhouding, vormgeving en materialisering van de hoofdmassa's. Gedacht kan worden aan de onderlinge verhoudingen tussen de verschillende bouwmassa's, de vorm en de wijze van gevelopbouw en de gevelindeling van de ingediende bouwplannen. Bij deelaspecten wordt ook getoetst op bovengenoemde aspecten, maar meer dan bij de hoofdaspecten zal getoetst worden op de gevelopbouw, de onderlinge verhoudingen tussen de gevelvlakken en gevelopeningen. Ook individuele bouwvormen als erkers, dakkapellen en de kleur zullen volledige aandacht krijgen. Wanneer alle details een rol spelen bij het welslagen van een goed ontwerp, denk aan kozijnen, metselverbanden, ambachtelijk historisch vervaardigde detailleringen en invulling van de gevelopeningen, dan wordt er getoetst op detailniveau. Zeker bij historische en monumentale bebouwing is de zorg voor detailleringen van cruciale betekenis voor het totaalbeeld. Let wel, het ontwerp wordt te allen tijde bekeken in relatie tot de gebouwde en landschappelijke omgeving.

	Ontwerprichtlijnen	zone 3	zone 2	zone 1
Hoofd-aspect	Plaatsing/situering	NEE	JA	JA
	Massa/vorm			
	Gevelopbouw			
	Materiaal en kleur			
Deel-aspect	Massa/vorm	NEE	JA/NEE	JA
	Gevelindeling			
	Materiaal en kleur			
Detail-aspect	Materiaal en kleur	NEE	NEE	JA/NEE
	detaillering			

DEEL 4

Objectgerichte ontwerprichtlijnen

De objectgerichte ontwerprichtlijnen zijn opgesteld voor de individuele cultuurhistorische en karakteristieke panden binnen de gemeente. Deze panden staan op de monumentenlijst en genieten afhankelijk van de status meer of minder bescherming. De gemeente Gemert-Bakel kent 42 rijksmonumenten, 196 gemeentelijke monumenten en 365 beeldbepalende panden.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Beide monumenten genieten bescherming. De cultuurhistorische waarde wordt bepaald door en getoetst aan de volgende factoren:

- *schoonheid*
- *ouderdom*
- *geschiedenis/biografie*
- *zeldzaamheid*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *kenmerkendheid*
- *samenhang*

Rijksmonumenten vertegenwoordigen een regio-overstijgende waarde. Daarom is de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten (RACM) nauw betrokken bij het toetsen van bouwplannen en de vergunningverlening. Gemeentelijke monumenten hebben een regionale betekenis en ontleen de monumentale status aan hun schoonheid, ouderdom, gaafheid/herkenbaarheid, kenmerkendheid en samenhang. Voor beide monumenten geldt dat bij restauratie en verbouw aandacht is voor het exterieur en het interieur. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen ongeacht hun ligging altijd onder welstandsregime 1.

Beeldbepalende panden

Beeldbepalende panden ontleen hun waarde aan:

- *karakteristiek*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*

- *ouderdom*
- *samenhang*

De panden hebben geen beschermde status, maar de gemeente vraagt wel aandacht voor een zorgvuldige omgang met de karakteristieken. Daarom geldt voor alle beeldbepalende panden dat zij ongeacht hun ligging, vallen binnen welstandszone 2, tenzij het pand ligt in welstandszone 1.

Individuele pand in relatie tot directe omgeving

De gemeente hecht er belang aan dat monumentale panden op een duurzame wijze ingebed worden in hun directe omgeving. Want er kan nog zoveel tijd en aandacht gevraagd worden voor het individuele historische pand, wanneer de directe omgeving in schaal, maat, verhouding en vormgeving een volstrekt andere ontwikkeling doormaakt, schieten we het doel alsnog voorbij. Daarom bepleit de nota dat alle aanwezige bebouwing of nieuwe bebouwing die binnen een straal van 15 meter van een rijks- of gemeentelijk monument ligt, in welstandszone 2 valt, tenzij de omgeving al in welstandszone 1 ligt.

DEEL 5

Sneltoetscriteria

Algemeen

In dit hoofdstuk worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Indien een licht vergunningsplichtig bouwwerk niet is aangegeven als welstandsvrij (zie algemeen deel van de welstandsnota) wordt eerst gekeken of voldaan wordt aan de sneltoetscriteria. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen drie jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype).

Als er voor een bepaald type licht-vergunningsplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Uiteraard geldt dit niet wanneer het bouwplan aan te merken is als welstandsvrij.

DEEL 6

Welstand verbeeld

Welstandscommissie

De gecombineerde welstand- en monumentencommissie is samengesteld uit een rayonarchitect van Welstandszorg Noord-Brabant, 2 of 3 architectleden en een ambtenaar van de gemeente.

Werkwijze

Bij een aanvraag voor een bouwvergunning wordt de commissie gevraagd te adviseren. Dit advies wordt vastgelegd in een verslag. Adviezen van de welstandscommissie dienen goed gemotiveerd, schriftelijk en openbaar te zijn. Daarnaast is het ook mogelijk de commissie te vragen om te adviseren op een voorlopig ontwerp. Voor dit zogenaamde vooroverleg kan op verzoek een afspraak gemaakt worden. Voor een uiteindelijke positief advies is een formele bouwaanvraag nodig, tijdens het vooroverleg wordt er geen formeel advies gegeven.

Een door de welstandscommissie gegeven advies is uitsluitend gebaseerd op door de raad vastgestelde ontwerprichtlijnen zoals vastgelegd in de nota en blijft geldig tot de commissie over dat advies zelf anders adviseert. Opvolgende adviezen zijn dus altijd aanvullend. Het college van B&W is bevoegd binnen de gestelde ontwerprichtlijnen af te wijken van het welstandsadvies. Afwijken van de richtlijnen kan alleen gedaan worden door de raad.

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met ernstige strijdigheid met algemene criteria kan een initiatiefnemer van een te realiseren bouwwerk het plan vrijwillig laten toetsen door welstand aan de algemene criteria. Dit geldt enkel voor vergunningsvrije bouwwerken en niet voor bouwwerken in de welstandsvrije zone.

Welstand en ruimtelijke ordening

Naast een positief welstandsadvies moet een bouwaanvraag ook aan het fungerende bestemmingsplan voldoen. Daarbij bepaalt de welstandsnota

de kwalitatieve randvoorwaarden en de bestemmingsplannen de kwantitatieve randvoorwaarden.

De welstandsnota kent uitwerkingen in de vorm van beeldkwaliteitplannen. Hierin zijn de gebiedgerichte omschrijvingen en criteria opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beeldkwaliteitplannen die de gehele gemeente bestrijken (en daarmee de basiskwaliteit beschermen) en beeldkwaliteitplannen die opgesteld worden ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling. Voor beide gevallen geldt dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan tegelijkertijd vastgesteld worden. Hierdoor kunnen beide stukken elkaar versterken. Tevens wordt voorkomen dat de twee planologische stukken elkaar tegen spreken.

Second opinion welstandstoetsing

Indien de aanvrager zich met in achtneming van de ontwerprichtlijnen zoals vernoemd in de welstandsnota, niet kan vinden in het welstandsadvies van de commissie, bestaat de mogelijkheid van een second opinion. Een andere welstandscommissie zal op basis van de bestaande gemeentelijke welstandsnota het bouwplan toetsen. Mogelijkerwijs komt de tweede commissie tot een ander oordeel. Aan een second opinion zijn wel kosten verbonden.

Van gemeentewege

Handhaving

Indien uit controle blijkt dat niet conform de bouwvergunning gebouwd wordt, zal de gemeente contact opnemen met de initiatiefnemer. Wanneer een gesprek geen verbetering oplevert of wanneer de afwijkingen van de vergunning niet opgeheven worden, kan de gemeente besluiten een bouwstop op te leggen.

Bij een niet vergunde bebouwing of wijziging kan de gemeente overwegen de ontstane situatie voor te leggen aan de welstandscommissie. De gemeente kan op basis van het deskundig en onafhankelijk welstandsadvies wijzigingen eisen binnen de ontstane situatie of besluiten tot handhaving.

Excessenregeling

Indien het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met ter plaatse geldende algemene ontwerprichtlijnen kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Een excès is een buitensporige aantasting van het bouwwerk door een verbouwing die ook voor niet deskundigen overduidelijk is. Denk bijvoorbeeld aan armoedig materiaalgebruik en felle of contrasterende kleuren waar daar geen redelijke aanleiding voor is. Er kan alleen corrigerend worden opgetreden op grond van een besluit van B&W. Voor de welstandsvrije zone geldt de excessenregeling *niet*. Bij buitensporigheden is enkel nog het bouwbesluit van kracht. Mogelijke correcties zijn daarmee vrijwel onmogelijk.

Afwijken van het welstandsadvies

Het gemeentebestuur kan op basis van steekhoudende argumenten afwijken van het door de welstandscommissie uitgebrachte advies. De commissie dient op de hoogte gebracht te worden van de afwijking. Tekst en uitleg van deze afwijking dient vermeld te worden in de vergunning en de welstandsnota.

Bijlagen

- Gemeentelijke monumentenlijst.
- Voorbeeldenboek *Het lijkt op... een schuurdeur* (in de maak).
- Gebiedsgerichte beeldkwaliteitsplannen:
 - o Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied Gemert
 - o Gehuchten (moeten gemaakt worden).

Ontwerprichtlijnen welstandsnota gemeente Gemert-Bakel

23 september 2008

Zone 1 en 2

Algemene ontwerprichtlijnen

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Het bouwwerk biedt op die manier aanknopingspunten voor de beschouwer. Het publiek krijgt er zogezegd 'gevoel' bij.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust of onjuist worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met vormgeving om te gaan.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en hoeft zijn geheimen niet direct prijs te geven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, is moeilijk vast te stellen. Een belangrijke sleutel is in ieder geval de functie van een ruimte en de daaraan gerelateerde maten.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie en ordening van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

De gemeente Gemert-Bakel hecht er aan dat de materialen in principe naar hun aard /kenmerken worden toegepast.

Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen

Welstandszone 1

- Ontwerprichtlijnen binnengebied cultuurhistorische dorpsgebieden
- Ontwerprichtlijnen buitengebied cultuurhistorische gehuchten

Ontwerprichtlijnen welstandszone 1

Ambitie

De ambitie is gericht op het behoud en versterking van de cultuurhistorische gebieden in binnengebied en buitengebied. De verschijningsvorm, samenhang, sfeer en herkenbaarheid ervan zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de aanwezige bouwhistorische en architectonische kwaliteiten en de aanwezige karakteristiek. Daarbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een synthetisch architectuurbeleid, d.w.z. dat bij vernieuwing van de bebouwde ruimte en de modernisering van het bouwproces wordt gestreefd naar continuïteit van vorm, proportie en vormgeving van architectuur van voor 1930.

De gaafheid van de oude dorpsgebieden en gehuchten is aanleiding om historische geïnspireerde architectuur te verplichten. Daarmee wordt het zoeken naar contrasten in stijl, maatvoering, verhouding, materiaalgebruik en proportie bij voorhand afgewezen. Afhankelijk van de direct belendende bebouwing, historische gegevens en functie wordt een tijdsperiode in de geschiedenis aangewezen dat als referentie dient voor nieuwbouw, verbouwing en restauratie. Daarbij kan de geschiedenis als leidend of als inspirerend opgevat worden. Leidend betekend dat het historische voorbeeld zo goed mogelijk wordt opgevolgd. Er is dan sprake van kopiebouw of reconstructie. Bij eigentijdse vertalingen van de historische bouwstijl gaat het er om dat de massa, verhouding en gevelopbouw helder en duidelijk geënt is op het historische voorbeeld. Hoever de interpretatie mag gaan, zal uiteindelijk maatwerk worden. Het resultaat is een dorp of gehucht uit een stuk. Bij grootschalige nieuwbouw is het verplicht de bouwmassa's inpassend te ordenen door deze in kleine volumes op te delen en daardoor onopvallend in zijn omgeving op te laten gaan. Het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt dus toegesneden op de architectuur van de omgeving.

De oude cultuurhistorische waardevolle gehuchten in het buitengebied zijn Broekstraat, Kromstraat, Boekent, Oudestraat, Bankert, Hoeven, Witte Brug eo., Esdonk, Esp, Neerstraat, Geneneind, Milschot, Ren, Kranebrakenseweg, Rooyse Dijk, Deel (vanaf de Molenbroekse loop), Deelse Kampen, Wind, Hogen Aarle, Kievitsbraak, Lodderdijk, Overschot en Hollevoort. De gehuchten zijn op basis van hun cultuurhistorisch belang en mate van gaafheid in welstandszone 1 geplaatst.

Differentiatie welstandsniveaus

De gebieden in welstandszone 1 worden als beeldbepalend en cultuurhistorisch waardevol geacht. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten, hun beide belendingen (tenzij deze zich verder dan 50 meter van het monument bevinden) en voor de op de kaart aangegeven karakteristieke bebouwing, geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandszone 1.

Zone 1 binnengebied

Ontwerprichtlijnen cultuurhistorische dorpsgebieden

Algemeen

Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Bouwstijl

Er mag uitsluitend historisch geïnspireerd gebouwd worden. Daarbij kan de historie leidend of inspirerend zijn, afhankelijk van omgeving en voorkeur. Te allen tijde moet de stijl verwijzen naar de periode van voor 1930 en consequent uitgewerkt zijn.¹ De achterzijden van de bebouwing aan de linten valt onder welstandszone 2 in zoverre de gevels en massa vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar zijn.

A. hoofdaspecten

Plaatsing/situering*

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de cultuurhistorische ontwikkeling, afleesbaar zijn en daar waar mogelijk versterkt.
- Het overwegend half open tot gesloten bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden en het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is.
- De percellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw, mits dit stedenbouwkundig mogelijk is. .
- Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven, maar moet zeker behouden blijven.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Panden moeten met de voorgevel georiënteerd naar de straat staan.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld. De achterzijde van de bebouwing in welstandszone 1 vallen onder welstandsregime 2.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.

Massa en vorm*

- De massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte, een tot drie lagen met kap, dient te zijn afgestemd op de omgeving.
- De bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving. Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.
- Bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de direct omringende en naastgelegen gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan.
- Bij panden die een stedenbouwkundige geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op het karakter en de stijl van het betreffende pand.
- Serres en erkers zijn toegestaan.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2X de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. (bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan).

¹ Bij ontwerpen die nadrukkelijk afwijken van bovenstaande ontwerprichtlijn is een steekhoudende argumentatie en stedenbouwkundige en architectonische motivering een vereiste.

- De geleding van de gevel en de beukmaat moet verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijkenmerken en materialisering het uitgangspunt.

Materiaal en kleur

- Bij nieuwbouw mogen uitsluitend historisch passende en streekeigen materialen toegepast worden.
- Bij verbouwing of renovatie moet het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt zijn.
- Hoofdmaterialen moeten in aardkleuren toegepast worden. Bij steekhoudende historische argumenten is (gekleurde) bepleistering van de gevels mogelijk.
- Rode/bruinrode baksteen dient te worden toegepast en gebakken dakpannen (denk aan de hollandse pan, kruispannen, tuile du nord, etc).
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

B. Deelaspecten

Compositie massa

- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën, kapvorm en gevelindeling, dient gerespecteerd te worden
- Bij- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en staan ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Aanbouwen mogen de historische daklijst niet doorsnijden.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak dienen de maat van de woning te accentueren.

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd in relatie tot die van de naastliggende panden.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt.
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijkste elementen behandeld.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing, ook in de zin van afscheidingen en bestrating.
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Gevels en etalages op straatniveau sluiten aan op de historische gevelopeningen en vormgeving van het pand.
- De vormgeving en plaatsing van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw wordt zorgvuldig behandeld.

C. Detailspecten

Materialen en kleuren

- Bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op de daken toepassen. Bij steekhoudende historische argumenten is (gekleurde) bepleistering van de gevels mogelijk.
- Er wordt aandacht gevraagd voor detailleringen van het metselwerk zoals vlechtingen, rollagen, strekken, hanekammen, korfbogen, muizen en/of bloktand en het voegwerk.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof beplatingmateriaal worden niet toegepast bij bekleding van gevels.
- In naar openbare wegen gerichte gevels zijn kunststof kozijnen niet toegestaan.
- Het plaatsen van zonnecollectoren en schotels is toegestaan, mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare straat.

Detaillering

- Bij renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, kozijnen, ramen, deuren, balkonhekken, deurluifels e.d. worden met aandacht ontworpen.

Afwerking erven

- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte: als voorerf behandelen.

Reclame

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd en ondergeschikt zijn aan architectuur en omgeving. Hiertoe moeten de meest hoge eisen worden gesteld aan de inpassing in de architectuur en de omgeving en ook aan de kwaliteit van de reclames zelf.
- Reclames mogen nooit de ordenende belijningen van de gevel verstoren, maar dienen juist in deze ordening te passen.

Zone 1 buitengebied

Ontwerprichtlijnen cultuurhistorische gehuchten

De volgende ontwerprichtlijnen geldt voor de cultuurhistorische dorpsgebieden in het buitengebied. Dit zijn de volgende gehuchten:

- Broekstraat, Kromstraat, Boekent, Oudestraat
- Bankert, Hoeven
- Esdonk
- Esp, Neerstraat, Geneneind
- Milschot, Ren, Kranebrakenseweg, Rooyse Dijk
- Deel (vanaf de Molenbroekse loop), Deelse Kampen, Wind
- Hogen Aarle, Kievitsbraak
- Lodderdijk
- Overschot, Hollevoort

Algemeen

Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

Bouwstijl

Er mag uitsluitend historisch geïnspireerd gebouwd worden. Daarbij kan de historie leidend of inspirerend zijn, afhankelijk van omgeving en voorkeur. Te allen tijde moet de stijl verwijzen naar de periode van voor 1950 en consequent uitgewerkt zijn.² 1950 is gekozen omdat tot die tijd alle historische boerderijtypologieën voorkwamen, dat wil zeggen van langsgevelhoeven tot koprompboerderijen. Na 1950 werd het stalgedeelte definitief losgekoppeld van het woongedeelte en zette de schaalvergroting definitief in.

A. hoofdaspecten

*Plaatsing/situering**

- Nieuwbouw dient qua plaatsing te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon en landschap.
- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingsselementen of complexen bewaard blijven.
- De afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingsselementen of complexen.
- Bij lintbebouwing en vrijliggende bebouwing moet aansluiting gezocht worden bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Kenmerkend bij de agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op één bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is uit het oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren.
- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks-, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande of op historische gegevens gebaseerde bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.
- Hiërarchie in plaatsing van hoofd- en bijgebouwen dient te worden gerespecteerd.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkanten zijn niet toegestaan.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

*Massa en vorm**

- De massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing

² Bij ontwerpen die nadrukkelijk afwijken van bovenstaande ontwerprichtlijn is een steekhoudende argumentatie en ruimtelijke en architectonische motivering een vereiste.

- Elke bouwmassa moet zijn hiërarchische karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving. Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op één punt, uitsluitend aan de vanaf de straat niet zichtbare gevels, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.
- Serres en erkers zijn niet toegestaan.

Gevelopbouw

- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling gehandhaafd blijven, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- de bebouwing heeft een duidelijke relatie met de oorspronkelijke (agrarische) functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijke boerderijtype van dit gebied.

Materiaal en kleur

- Bij renovatie en nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd dan wel toegepast te worden: gedekte kleuren en natuurlijke en streekeigen materialen.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal slechts toegestaan mits daardoor de cultuurhistorische en architectonische waarde niet onevenredig wordt aangetast.

B. deelaspecten

Compositie massa-onderdelen

- Gebouwen moeten geclusterd en in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst worden.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Nieuwe loodsen, schuren en garages mogen uitsluitend historisch geïnspireerd gebouwd worden. De architectuur en stijl moet afhankelijk van het hoofdgebouw verwijzend zijn naar de periode van voor 1950 en consequent uitgewerkt worden. Zij moeten qua architectuur in ieder geval ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Schuurdeuren in het bijgebouw moeten in de lange gevel, tenzij historische argumenten anders bepalen.
- Zwembaden mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd: oorspronkelijke gevelopeningen zijn richting- en maatgevend.
- Het onderscheid tussen het oorspronkelijk woondeel van een (voormalige) boerderij en het oorspronkelijk bedrijfsdeel dient ruimtelijk en in architectuur op een herkenbare wijze zichtbaar te blijven, ook bij splitsing.
- Dakkapellen op het hoofd- en bijgebouw zijn niet toegestaan.
- Dakramen bij voorkeur aan de niet vanaf de straat zichtbare dakzijden. Dakramen altijd in staande verhoudingen.

C. detailspecten

Materialen en kleuren

- Loodsen en schuren bij voorkeur uitgevoerd in hout, of een combinatie van hout en steen.
- Er wordt aandacht gevraagd voor detailleringen van het metselwerk zoals verbanden, vlechtingen, rollagen, strekken, hanekammen, korfbogen, muizen en/of bloktand en het voegwerk.
- De plankgevels zijn groen of zwart geschilderd.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof beplatingmateriaal worden niet toegepast bij bekleding van de gevels.
- Kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.
- In naar openbare wegen gerichte gevels zijn kunststof kozijnen niet toegestaan.
- Op monumentale panden mogen geen zonnecollectoren, schotels of andere historisch wezensvreemde elementen geplaatst worden.
- Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Detaillering

- Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, schuur-, stal- en schuurdeuren, kozijnen, gootbakken, boeiboorden, windveren en erfafscheidningen.
- Voor de vormgeving van de stal/schuur- en deel deur is het document *Het lijkt op een stal deur* een belangrijke inspiratiebron.

Afwerking erven

- Inrichting van het erf moet zoveel mogelijk aangepast worden aan de historische gevelopeningen van het exterieur.
- Erfafscheidingen aan de straatzijde mogen niet hoger zijn dan 1.00 meter en passend bij het karakter van de omgeving. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inrichting is daarbij van belang.
- Erfafscheidingen moeten op één lijn staan en zijn in hoogte en vormgeving op elkaar afgestemd.
- Zij-erven grenzend aan de openbare ruimte: als voorerf behandelen.
- Verharding zo min mogelijk. Bestrating dient te bestaan uit gebakken straatstenen.

Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen

Welstandszone 2

- Ontwerprichtlijnen binnengebied karakteristieke dorpsgebieden
- Ontwerprichtlijnen buitengebied algemeen
- Ontwerprichtlijnen karakteristieke gehuchten

Ontwerprichtlijnen welstandszone 2

Ambitie

De ambitie is gericht op het behoud en de versterking van de karakteristieke gebieden in binnengebied en buitengebied. De verschijningsvorm, sfeer en herkenbaarheid zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de aanwezige architectonische kwaliteiten en de aanwezige karakteristiek. Doel is het handhaven van een zekere rust in het straatbeeld, waarbij de individualiteit van de woningen voorop staat.

De karakteristieke gehuchten in het buitengebied zijn Pandelaar, Pandelaarse Kampen Tereyken, Dakworm, Oudestraat, Ravensgat, Schouw, Molenhof, Hilakker, Kuundert, Zandstraat, Stap, St. Anthoniusstraat, Paashoefsedijk, Kreytenberg, Berken, Bocht, Kaak, Zand, Vossenbergh, Schutsboom, Schutsboomsetraat, Bleek, Grotel, Mathijseind, Muizenhol, Bakelse Brug, Verreheide en Boekelseweg. De gehuchten zijn op basis van hun herkenbaarheid en mate van gaafheid in welstandszone 2 geplaatst, maar de lijst is arbitrair.

Differentiatie welstandsniveaus

De gebieden in welstandszone 2 worden als karakteristiek geacht. Voor beeldbepalende panden geldt, ongeacht het welstandsniveau van de omgeving, welstandszone 2.

Zone 2 binnengebied

Ontwerprichtlijnen karakteristieke dorpsgebieden

Algemeen

Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.

A. hoofdaspecten

*Plaatsing/situering**

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter afleesbaar zijn.
- Het overwegend half open tot open wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- (Vervangende) nieuwbouw dient aan te sluiten bij het algemene gebiedskarakter en de ritmiek van de omliggende bebouwing.
- De percellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Panden moeten gericht naar de openbare ruimte zijn.
- Bijgebouwen: passend of verwijzend naar de belendende bebouwing.
- Bij- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en staan ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

*Massa en vorm**

- Passend bij of verwijzend naar de belendende bebouwing.
- Verticale geleding en beukmaat moet passen in de omgeving (ritmiek)
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm te conformeren aan de bebouwing in de omgeving.
- De bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.
- De bouwhoogte dient te zijn afgestemd op de omgeving. Stedenbouwkundige accentuering kan een extra verdieping motiveren.
- Bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, dienen op grotere afstand tot de weggrens te staan.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving dient te worden gehandhaafd.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op het karakter en de stijl van het betreffende pand.
- Aanpassingen aan de voorzijde van de woningen die onderdeel vormen van een ensemble moeten worden afgestemd op het ensemble.
- Bij aanpassingen aan individuele woningen dient de hoofdvorm herkenbaar te blijven.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden.
- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2X de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan, zoals in De Mortel en De Rips.
- Uitbouwen aan de voorzijde moet passend zijn in de gevel en staan in verhouding daarmee.
- Afhankelijk van het dakvlak geniet een staande verhouding van de dakkapel en/of dakraam de voorkeur.
- Bij nieuwbouw moeten gevels afgestemd zijn op de schaal en de maat van de belendende panden.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel moeten benadrukt worden b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- Serres en erkers dienen met een zelfde aandacht voor detaillering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd te worden.

Materiaal en kleur

- Bij verbouwing of renovatie moet het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt zijn.
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

Afwerking erven

- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte: als voorerf behandelen.
- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.

Reclame

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd en ondergeschikt zijn aan architectuur en omgeving.

Zone 2 buitengebied algemeen

Ontwerprichtlijnen buitengebied

Algemeen

Voor deze zone geldt ten allen tijde het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. Alle ontwerpen dienen aan dit beeldkwaliteitsplan te voldoen. De welstandsnota verwijst naar dit beleidsdocument.

Zone 2 buitengebied

Ontwerprichtlijnen karakteristieke gehuchten

De navolgende ontwerprichtlijnen gelden voor de karakteristieke gehuchten. De volgende gehuchten worden daaronder verstaan:

- Pandelaar, Pandelaarse Kampen
- Tereyken
- Dakworm, Oudestraat, Ravensgat, Schouw, Molenhof,
- Hilakker, Kuundert
- Zandstraat, Stap, St. Anthoniusstraat, Paashoefsedijk
- Kreytenberg, Berken, Bocht, Kaak
- Zand
- Vossenbergh
- Schutsboom, Schutsboomsetraat
- Bleek
- Grotel
- Mathijseind, Muizenhol, Bakelse Brug
- Verreheide, Boekelseweg

Algemeen

Leidraad voor nieuwbouw in de gehuchten is de Gereedchapskist van De Loods architecten en het Beeldkwaliteitplan Buitengebied.

Alle hierna met * gemerkte richtlijnen gelden slechts indien en voor zover het geldende bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan niet anders bepaalt.

A. hoofdaspecten

*Plaatsing/situering**

- Het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden en het ruimtelijke karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide structuur.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De percellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw.
- Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

*Massa en vorm**

- De hoofdvormen moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen. De gebouwen moeten altijd passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.
- De bouwhoogte moet zijn aangepast en passen in het landschap: woningen moeten gebouwd worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- De massa en de vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing
- De bouwmassa moet zijn afgestemd op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving.

Gevelopbouw

- Nieuwe gevels kunnen eigentijds vormgegeven worden mits ze bestaande of omliggende kwaliteiten respecteren.

Materiaal en kleur

- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Geglazuurde dakpannen mogen niet worden toegepast.
- Kleuren van dakbedekking en wandmateriaal zijn op elkaar afgestemd.
- Bij verbouwing of renovatie dient het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt te zijn.

B. deelaspecten

Gevelindeling

- De verticale geleding en ritmiek van de gevel moeten worden benadrukt.
- In de horizontale gevelopbouw moeten de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot) als belangrijkste elementen worden behandeld.
- De vormgeving en plaatsing van entree en de eventuele symmetrie van de gevelopbouw moet zorgvuldig worden behandeld.

Afwerking erven

- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Zij-erven grenzend aan de openbare ruimte als voorerf behandelen.

Objectgerichte ontwerprichtlijnen

- Ontwerprichtlijnen rijks- en gemeentelijke monumenten
- Ontwerprichtlijnen beeldbepalende panden

Zone 1, 2 en 3 binnengebied en buitengebied

Ontwerprichtlijnen rijks- en gemeentelijke monumenten

Algemeen

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen ongeacht hun ligging altijd onder welstandsregime 1. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ontleen hun waarde aan:

- *schoonheid*
- *ouderdom*
- *geschiedenis/biografie*
- *zeldzaamheid*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *kenmerkendheid*
- *samenhang*

Bovenstaande criteria vormen te allen tijden toetsten bij restauratie, verbouw en aanbouw. Bovenstaande criteria gelden ook voor het interieur.

A. Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

- De omgeving binnen een straal van 15 meter om een rijks- of gemeentelijk monument valt onder welstandszone 2.
- Erfinrichting volgt het historische exterieur van het monument.
- Het erf bij een historische boerderij moet in schaal en karakter logisch aansluiten bij de historische bebouwing en het oorspronkelijk gebruik van het erf.
- Bij een historische boerderij moet de kap van het bijgebouw evenwijdig aan de lange as van de hoofdmassa geplaatst worden. Afwijking van deze regel alleen bij steekhoudende historische of ruimtelijke argumenten.
- Dubbele schuurdeuren in bijgebouwen bij historische boerderijen bij voorkeur in de lange gevel.

Massa en vorm

- Het (oorspronkelijke) beeld van het monument wordt niet aangetast.
- De geslotenheid van de hoofdmassa bij historische boerderijen moet behouden blijven.
- Een lichttoetredende ingreep moet het karakter van de hoofdmassa respecteren.
- Het maken van nieuwe openingen in historische wanden mag niet, tenzij anders bepaald. Nieuwe gevelopeningen moeten in verhouding, vormgeving en uitvoering afgestemd worden op de bestaande situatie.
- Niet historische of inferieure bijgebouwen mogen op basis van kwalitatieve of ruimtelijke argumenten verwijderd worden.
- De hoofdmassa mag niet onacceptabel vergroot worden.
- Nieuwe aanbouwen dwars op de hoofdrichting van het hoofdgebouw van een historische boerderij zijn niet toegestaan.

Gevelopbouw

- Lichttoetredende ingrepen moeten in beginsel gesitueerd worden aan de vanaf de openbare wegen niet zichtbare gevelzijden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand moet uitgangspunt blijven in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden moet bij samenvoeging gehandhaafd blijven.

Materiaal en kleuren

- Voorkeur verdient het toepassen van streekeigen en historische passende materialen.
- Voorkeur verdienen donkere kleuren zoals oud-groen, okergeel en zwart. Dit geldt vooral voor (voormalige) bedrijfsgedeelten van historische panden en boerderijen, tenzij anders bepaald.

B. Deelaspecten

Gevelindeling

- Bij historische panden moet het beeld van een gesloten stal/schuurdeur behouden blijven.³

³ Zie ook het beleidsstuk: *Het lijkt op een schuurdeur*

- Het historische reliëf van het dakoppervlak mag niet verstoord worden. Ingrepen moeten afgestemd zijn op de kapkarakteristiek (materiaal, vorm en verhouding).
- Dakramen bij voorkeur plaatsen aan de vanaf de openbare wegen niet zichtbare dakzijden. Bij historische boerderijen moeten dakramen indien er een riet-pannenbedekking aanwezig is in het pannengedeelte geplaatst worden. Bij voorkeur de dakramen in staande verhoudingen plaatsen.
- Dakkapellen zijn op het dak van een historische boerderij niet toegestaan.

C. Detailspecten

Detailering van materiaal

- Kozijnstijlen, dorpels, roeden, deuren en luiken van een historisch pand moeten behouden blijven. Bij vervanging moet het historische beeld zo veel mogelijk benaderd worden. Bij vervanging of herstel van de kozijn en deurdelen mogen geen historisch-vreemde materialen zoals kunststof en aluminium gebruikt worden.
- Kozijndelen, stijlen en dorpels moeten bij het bedrijfs gedeelte van historistische boerderijen of panden conform oorspronkelijke detaileringen en maatvoeringen uitgevoerd worden of volledig uit het zicht geplaatst worden (stal en schuurdeuren).
- Het glas dat bij de verschillende staldeuroplossingen bij boerderijen gebruikt wordt, moet ontspiegeld zijn.
- Op monumentale panden mogen geen zonnecollectoren, schotels of andere historisch wezensvreemde elementen geplaatst worden.

Zone 2 en 3 binnengebied en buitengebied

Ontwerprichtlijnen beeldbepalende panden

Algemeen

Beeldbepalende panden vallen altijd onder welstandszone 2, tenzij het pand gelegen is in zone 1.

Beeldbepalende panden ontleen hun waarde aan:

- *kenmerkend*
- *gaaftheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *ouderdom*
- *samenhang*

Bovenstaande criteria vormen te allen tijden toetsten bij restauratie, verbouw en aanbouw.

A. Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

- Erfinrichting vormgeven in samenhang met de gevels van het pand.
- Het erf moet in schaal en karakter logisch aansluiten bij de bebouwing.

Massa en vorm

- Bij renovatie, verbouw of nieuwbouw is het bestaande gebouw leidend of inspirerend voor de aard daarvan.
- Bij aanpassingen aan het beeldbepalende pand dient het bestaande herkenbaar te blijven.
- De geslotenheid van de hoofdmassa bij landelijke bebouwing moet behouden blijven.
- Een lichttoetredende ingreep respecteert het karakter van de hoofdmassa.
- Nieuwe gevelopeningen moeten in verhouding, vormgeving en uitvoering afgestemd worden op het bestaande.
- Niet historische of inferieure bijgebouwen mogen op basis van kwalitatieve of ruimtelijke argumenten verwijderd worden.
- De hoofdmassa mag niet onacceptabel vergroot worden.
- Nieuwe aanbouwen dwars op de hoofdrichting van het hoofdgebouw van een historische boerderij zijn niet toegestaan.
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw en hiërarchisch gezien daaraan ondergeschikt.
- Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- Lichttoetredende ingrepen moeten in beginsel gesitueerd worden aan de vanaf de openbare wegen niet zichtbare gevelzijden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand moet uitgangspunt in geval van splitsing blijven.
- De individualiteit van de panden moet bij samenvoeging gehandhaafd blijven.

Materiaal en kleuren

- Voorkeur verdient het toepassen van streekeigen en historische passende materialen.
- Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden.

B. Deelaspecten

Compositie massa

- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrieën, kapvorm en gevelindeling, dient gerespecteerd te worden.
- Bij- en aanbouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en staan ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm en kap afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.

Gevelindeling

- Doel moet zijn bij historische panden het oorspronkelijke beeld van een gesloten stal/schuurdeur te behouden.⁴
- Ingrepen moeten afgestemd zijn op de kapkarakteristiek (materiaal, vorm en verhouding).
- Dakkapellen dienen bij voorkeur in staande verhouding te worden gemaakt.
- Dakkapellen zijn bij historische boerderijen niet toegestaan, in ieder geval niet op het (voormalige) stalgedeelte.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevels moeten benadrukt worden b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen moet gehandhaafd worden.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven.
- Nieuwe serres en erkers dienen te passen in de oorspronkelijke stijl en ambachtelijkheid (detailleringen) van het (historische) gebouw.

Detaillering van materiaal

- Bij vervanging of herstel van de kozijnstijlen, dorpels, roeden, deuren en luiken moet het historische beeld zoveel mogelijk benaderd worden. Het gebruik van kunststof en aluminium is bij historische panden niet gewenst.

Afwerking erven

- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte dienen als voorerf behandeld te worden.
- Gebouwde erfafscheidingen op het voorerf dienen vormgegeven te worden in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit heggen van inheemse soorten.

Reclame

- Reclames moeten optimaal worden geïntegreerd in de gevel en dienen ondergeschikt te zijn aan de architectuur van het gebouw en de omgeving.

⁴ Zie ook het beleidsstuk: *Het lijkt op een schuurdeur*

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



werknnummer 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 spelregels die zorgen 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 waardeverhouding 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 beeldkwaliteitsdoelen. De bebouwing in het centrum wordt gekenmerkt door subtiële 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.

Material- en kleurgebruik

Om het nieuwe woongebied een goede aansluiting te geven met de bestaande bebouwing in Bakel, is gekozen voor het gebruik van één basiskleur: 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 aaneengesloten woningen. Binnen het plan zijn twee woonmilieus onderscheiden nl. het tuindorpmilieu (groen, tuindorppachtig karakter) en het woonmilieu (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 aan- en bijgebouwen op de kavels. Er is daarbij een flexibele voorgevelrooilijn gehanteerd: hoofdgebouwen mogen met de voorgevel in of max. 1,5 meter achter de bouwgrens 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 afsterking (hekwerk + heder) 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-afwikkeling 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.

Fabriekslaan

De “Fabriekslaan” 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.



woonmilieus



Gevarieerd gevelbeeld, zowel per bouwmasa 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 stel 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 hoofdmasa 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 tuindorpstijl: 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 percelsgrenzen 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 speelvelen, 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.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevels kennen een fijne detailering, 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 stedenvoorkundig 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 hoofdmasa 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.

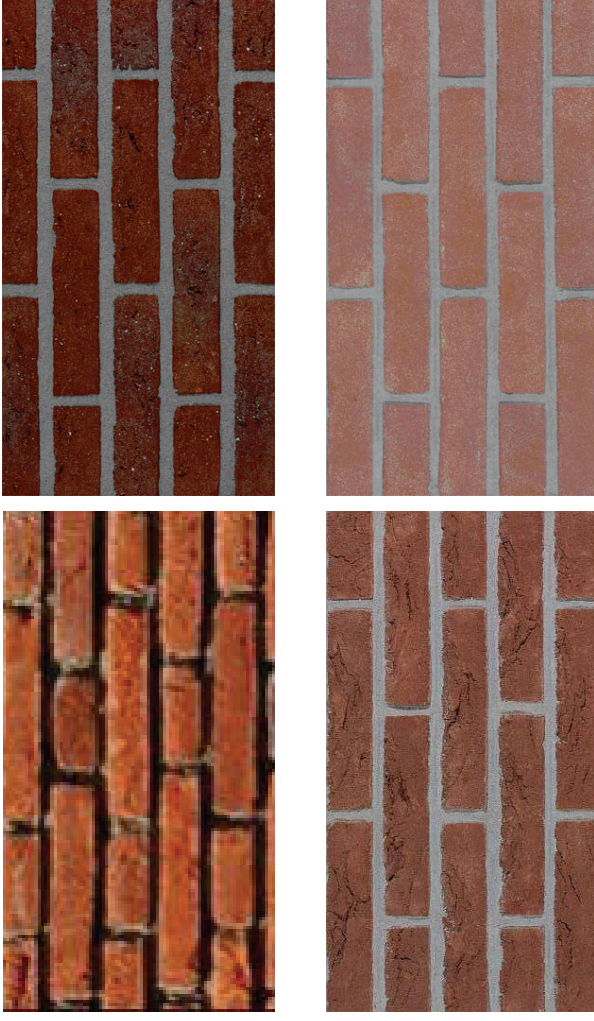
Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- 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 hoofdontsluiting 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.



locaties profielen

