



MORE FOR YOU
Energiesstraat 21
5751 RN Deurne

Telefoon 0342 460070
Email info@moreforyou.nl
Website www.moreforyou.nl

Gemeente Gemert-Bakel Beeldkwaliteitplan "Roessel / Sluisweg"



Project	Beeldkwaliteitsplan "Roessel / Sluisweg" te Bakel
Opdrachtgever	Bots Wonen b.v.
Opgesteld door	MORE FOR YOU b.v.
Datum	20-12-2022
Werknummer	920395
Versie	1.4
Formaat	A3 (420x297mm)

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Beeldkwaliteit analyse en structuur	6
3 Beeldkwaliteit algemeen	10
4 Beeldkwaliteit typologie	12
5 Beeldkwaliteit profielen	15

Stedenbouwkundig plan



1 Inleiding

Onderhavig beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan "Soersel" en geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor "Roessel / Sluisweg", het nieuwe woongebied in de wijk Soersel aan de oostzijde van Bakel. Het plangebied betreft de gronden rondom Roessel 6. De langgevelboerderij van Roessel 6 blijft als zodanig behouden. 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.

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 belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol.

De beeldkwaliteiteisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang binnen het plangebied en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur.

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

2 Beeldkwaliteit : analyse en structuur

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.

De wijk heeft ruimtelijk gezien twee gezichten:

1. De langgevelboerderijen aan Roessel
2. De tweedelijs bebouwing van de nieuwe wijk

1. De langgevelboerderijen aan Roessel:

- Herkenbare architectuur en daarmee cultuurhistorisch waardevol;
- Naastgelegen groene ruimtes geven de gefragmenteerde repetitie van dit type woning aan de weg aan en zijn waardevol;
- Dit is bij Roessel 4/4a verdwenen;
- Roessel 2a is nieuwbouw maar in stijl van de langgevelboerderijen gebouwd.

2. De tweedelijs bebouwing:

- Achter de lintbebouwing is de wijk Soersel gebouwd;
- Twee aansluitingen ontsluiten de wijk met Roessel;
- Traditionele bakstenen architectuur met kleine onderlinge verschillen van iedere bouwperiode;
- Ruime kavels.



Langgevelboerderij Roessel 6



Langgevelboerderij Roessel 8



Bestaande bebouwing Sluisweg

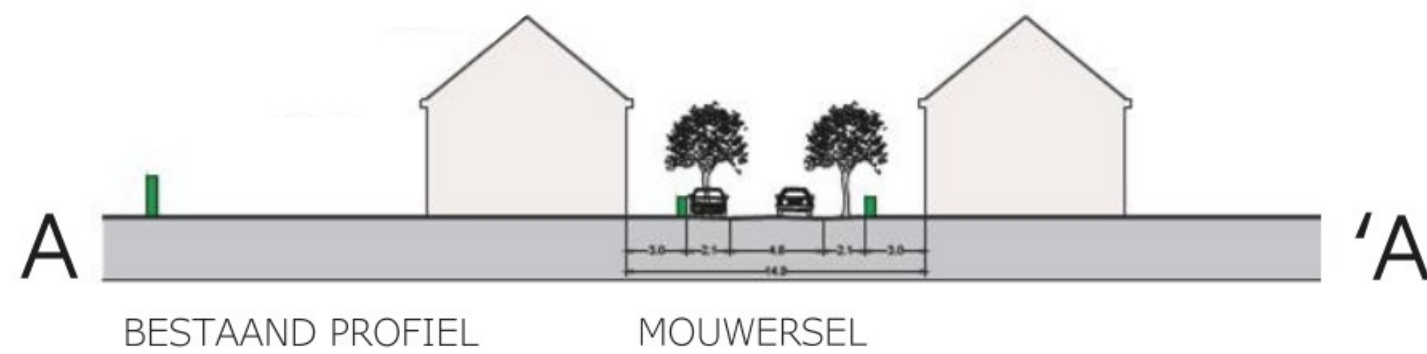
Uitgangspunten:

- Behoud van open ruimtes naast de langgevel-boerderijen;
- Het realiseren van openbaar groen voor ecologie, water en spelen;
- Zorgen voor een verbinding vanaf de Sluisweg naar Roessel voor langzaam verkeer aan zowel de oost- als de westkant;
- Behoud en versterken van de groene inpassing Roessel 6;
- Afstand houden Ossenmarkt (minimaal 10 meter);
- Afstand houden van manege Roessel 8 (minimaal 100 meter gemeten vanaf gevel dierenverblijf tot gevel hoofdgebouw);
- Doorzetten van stedenbouwkundige opzet (haaks op Roessel) met doodlopende straten vanaf de Sluisweg;
- Oriënteer woningen zo veel mogelijk aan de Sluisweg, maak een woonstraat;
- Hoekwoningen krijgen een dubbele oriëntatie;
- Qua architectuur, typologie en bouwmassa aansluiten bij de bestaande situatie;
- Behoud profiel Sluisweg met berm en bestaande bomen, vier bestaande bomen zullen moeten wijken voor het realiseren van de cul-de-sac en ter plaatse van 2 inritten.
- Toe te passen materialen en kleuren van de rijweg, parkeer-/voetgangersstrook sluiten aan bij de wijk Soersel.
- Molgoot aan 1 zijde van de weg.



Hoofdprofiel in de wijk

- Profielbreedtes tussen gevels variëren tussen 15 - 20 meter
- Voortuin van 3 - 5 meter
- Subtiel aangegeven parkeerstrook met plantvakken (2,0 - 2,2 m)
- Rijbaan (4,5 - 4,8 m)
- Geen trottoirs



Hoofdontsluitingsweg:

Roessel is een hoofdontsluitingsweg waarop twee ontsluitingen liggen naar Soersel. Het is ruimtelijk niet gewenst om een nieuwe auto-ontsluiting aan te leggen voor onderhavige ontwikkeling. De nieuwe woningen worden derhalve ontsloten op de Sluisweg met een cul-de-sac waarbij het huidige profiel van de Sluisweg behouden blijft en wordt doorgetrokken.

Aan de zuidzijde, langs de fabrieksloop, loopt het Wim Vloet Pad dat onderdeel is van de "Historische Wandeling Heemkundekring Bakel – Wandelen Rond De Peelrandbreuk". Aan de oostzijde van onderhavig plangebied liggen kansen om een verbinding aan te leggen voor langzaam verkeersverbinding die de wijk met het bos verbindt (in het verlengde van de Vinkert). Aan de oostkant kan voor een goede dooradering en langzaam verkeersverbinding een pad naar Roessel worden gelegd.



bestaande situatie ontsluiting

bestaande situatie ontsluiting



nieuwe situatie ontsluiting



3 Beeldkwaliteit : algemeen

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

Materiaal- en kleurgebruik:

Om het nieuwe woongebied een goede aansluiting te geven met de bestaande bebouwing aan de Sluisweg, is voor de gevels gekozen voor het gebruik van een roodbruine baksteen. Deze zorgt voor een passende aansluiting bij de bestaande bebouwing van de wijk "Soersel". Detaillering per woonmilieu zorgt voor accentuering in de architectuur .

Sfeerbeeld Sluisweg



Parkeren:

Uitgangspunt voor dit plan is een parkeernorm conform "Parkeernormen Gemert-Bakel" in het deelgebied "rest bebouwde kom". Ten aanzien van vrijstaande en half vrijstaande 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. Voor het overige geldt dat per woning één in-/uitrit mag worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4 meter.

Erfafscheidingen:

Daar waar erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte zijn deze in de basis altijd groen, dat wil zeggen een haag of hekwerk begroeid met opgaand groen (klimplanten), waardoor een groene uitstraling ontstaat vanaf de openbare ruimte.

Duurzaamheid:

Onderdelen van duurzame installaties dienen aan het zicht vanaf de openbare ruimte onttrokken te worden of indien dit niet mogelijk is in het architectonisch ontwerp te verwerken door bijvoorbeeld zonnepanelen in een rechthoekige zone op het dakvlak te plaatsen waardoor het een ondergeschikt onderdeel is in het gevelbeeld.

groene haag versterkt het groene karakter van de straat

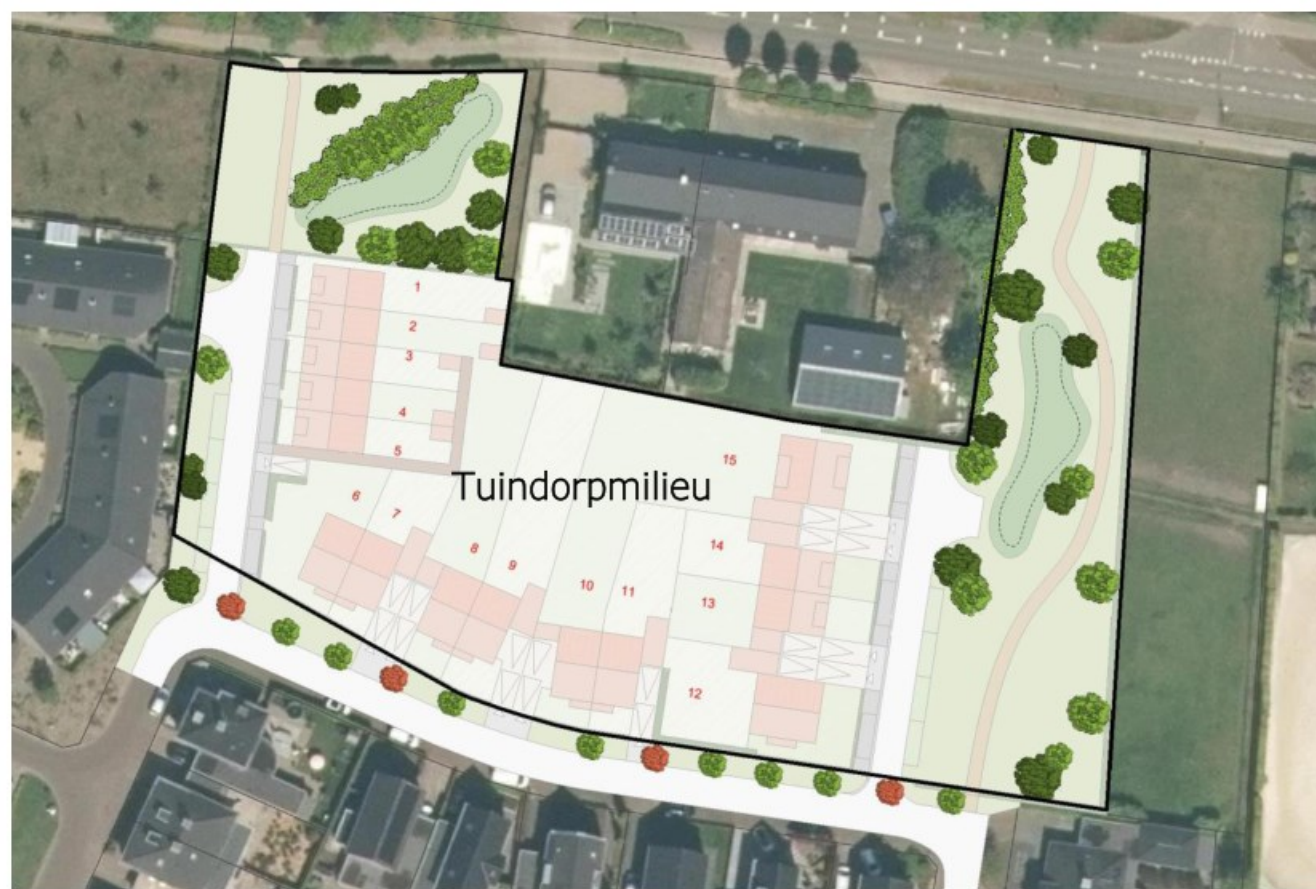


4 Beeldkwaliteit : woonmilieus

In deze paragraaf wordt van het woonmilieu Tuindorpmilieu de karakteristiek beschreven. Vervolgens worden er regels gesteld betreffende de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

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 stelsel van pleintjes, het aangrenzende park en boerderijen. De sfeer is intiem, groen, landelijk en vriendelijk. Door het toepassen van vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen met kap ontstaan er half open wanden die het dorpsachtige karakter versterken, het park en aangrenzende boerderijen geeft het een landelijke sfeer. De pleintjes en het parkje wordt gekenmerkt door een groene inrichting en diverse gebruiksmogelijkheden (speelplaats, parkeer-gelegenheid, etcetera).

De architectuurstijl moet aansluiten bij de opzet van de woningen in de wijk "Soersel". De 2 haaks op de Roessel gesitueerde woonstraten moeten qua beeld en verschijningsvorm (architectuur) functioneren als overgangsgebied van landelijke bebouwing (beeldbepalende landelijke route Roessel) naar stedelijke bebouwing (Soersel).

Plaatsing:

- het woningtype bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen.

Massa en vorm:

- de hoofdmassa bestaat uit 1½ of 2 bouwlagen met kap (zadeldak).

Gevelkarakteristiek:

- de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik:

- het materiaalgebruik voor de gevel bestaat uit baksteen in de kleur roodbruin, met als accentkleur wit voor de kozijnen, goten en boeidelen;
- gevels aan de Sluisweg hebben op de verdieping een accent in de vorm van houtkleurige gevelbekleding;
- de kappen worden bedekt met antracietkleurige dakpannen;
- de gevels zijn eenvoudig met een sobere opbouw.

Overgang privé / openbaar:

- de overgang tussen privé en openbaar wordt aan de voorzijde vormgegeven door hagen.

Openbare ruimte:

- binnen het plangebied is veel ruimte gereserveerd voor groen, de bestaande groenstrook aan de Sluisweg blijft gehandhaafd;
- bestaande bomen aan de Sluisweg worden zoveel als mogelijk gehandhaafd om het groene karakter te waarborgen; vier bomen zullen moeten wijken t.b.v. de cul-de-sac en het aanleggen van inritten
- de ontsluiting vanaf de Sluisweg is doodlopend met een keerlus en voorzien van voldoende parkeergelegenheid in de vorm van langsparkeren aan de rijbaan en parkeren op het perceel.
- langzaam verkeer verbinding naar de Roessel in het westelijk deel van het plangebied waar zich tevens de groenbuffer en hemelwaterberging bevindt.

indicatie van de kleur van de gevelsteen



impressie rijwoningen



impressie vrijstaande en twee-onder-één-kap woning



5 Beeldkwaliteit : profielen

Aan één zijde van de straten wordt een molgoot opgenomen. Het bezoekersparkeren vindt hoofdzakelijk plaats langs de weg.

Inrichting conform HOOR (Handboek Ontwerp Openbare Ruimte) gemeente Gemert-Bakel.

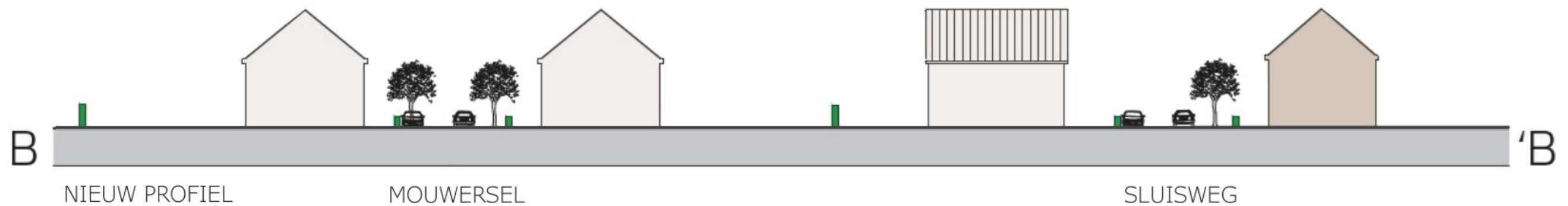
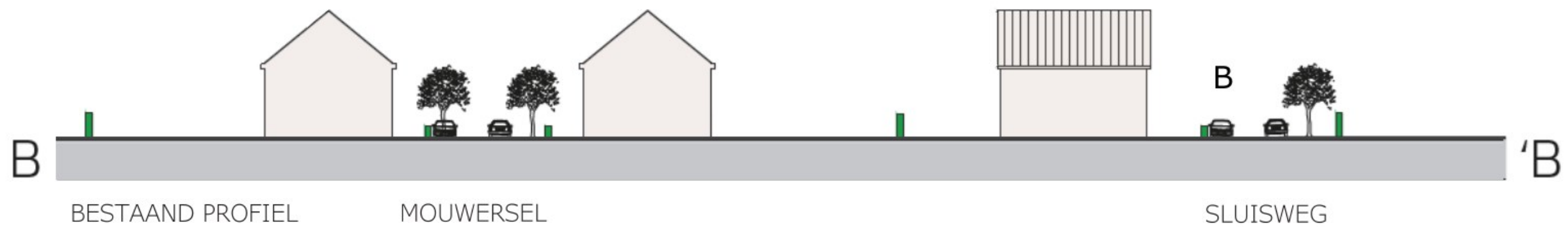
Kleur- en materiaalgebruik

Toe te passen materialen en kleuren van de rijweg, parkeer-/voetgangersstrook sluiten aan bij de wijk Soersel.

- rijbaan, rood/paars gemêleerd in keperverband.
- parkeer- /voetgangerstrook, antraciet in elleboogverband.
- langsparkeren aan de rijbaan in het groen voorzien van half open verharding in de vorm van grasbeton.
- inritten percelen, rood/paars gemêleerd in halfsteensverband.

Hoofdprofiel in de wijk

- Uitgangspunt is behoud huidig profiel Sluisweg en aansluiten op hoofdprofiel wijk
- Daarbij wordt ook aangesloten op de bestaande bebouwingshoogtes in de Sluisweg.
- Behoud van de bestaande berm met inritten naar nieuwe woningen.
- Vier bestaande bomen moeten wijken.
- Woningen hebben een voortuin
- Groene erfafscheiding daar waar het perceel grenst aan de openbare ruimte.



- Uitgangspunt is aansluiten op hoofdprofiel wijk (en Sluisweg)
 - profielbreedtes tussen gevels 15 - 20 m
 - subtiel aangegeven parkeerstrook
 - rijbaan
 - geen trottoirs
 - molgoot aan één zijde van de rijbaan.
- Bewaar afstand tot aan tuin Ossenmarkt, vanwege de lage bouwhoogte van de Ossenmarkt wordt hier voor de rijwoningen ook een lagere goot- en bouwhoogte gehanteerd. Rijwoningen hebben een voortuin. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de bebouwingshoogtes bij de Sluisweg. De woningen aan het park hebben een royale voortuin.

