

**Beeldkwaliteitsplan locatie Binderseind /
Churchillaan te Gemert**
Mei 2023

Inhoudsopgave

1.	Projectomschrijving	1
2.	Gebiedsanalyse	1
2.1	Historische verkenning	1
2.2	Analyse van het plangebied	2
2.3	Voorwaarden	2
3.	Stedenbouwkundige opzet	2
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	2
3.2	Voorwaarden	3
4.	Inrichting groenstructuur en openbare ruimte	3
4.1	Aanleg openbaar groen	3
4.2	Voorwaarden	3
5.	Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	5
5.1	Beeldkwaliteitsaspecten architectuur	5
5.2	Voorwaarden	5



1. Projectomschrijving

In het Brabantse Gemert is een herontwikkeling van de panden aan het Binderseind 50 en 52 voorzien. Het te realiseren gebouwcomplex ligt op de straathoek van het Binderseind en de Churchillaan, nabij het terrein van klooster Nazareth. De beoogde bebouwing op deze locatie zal bestaan uit gestapelde woningbouw.

2. Gebiedsanalyse

Het plangebied is geanalyseerd aan de hand van beschikbaar gestelde gegevens van onder andere het gemeentelijk archief en de heemkundekring Gemert. Het betreft een globale analyse van de historie van de plek en de stedenbouwkundige totstandkoming. Ondanks grote zorgvuldigheid zijn foutief vermelde jaartallen en/of andere gegevens niet uitgesloten.

2.1 Historische verkenning

De structuur van het Binderseind wordt gevormd door historische lintbebouwing. De straatnaam Binderseind leidt terug tot de zeventiende eeuw. Op kaarten van omstreeks 1650 komt de naam 'Binderseint' al voor. De naam "Bindereind" en "Lindereind" werden tot in de negentiende eeuw door elkaar gebruikt. De naam Lindereind is naar verwachting ontleend aan de vroegere beplanting van lindebomen aan deze straat.

De eerste notitie van bouwactiviteiten ter plaatse van het plangebied is het bouwen van een koetshuis, woonhuis, café, stalling en schuur in 1906. Deze werd later verbouwd in 1927 en nog eens vergroot in 1946 waarna het in gebruik was als winkel en een deel van het pand als woonhuis.

Met de bebouwing van het gebied achter het oude lint, waaronder het gebied Berglaren, werd pas later gestart. In 1953 ontstond dan ook de kruising met de Berglarenstraat (nu bekend als Churchillaan) als ontsluiting van dit nieuwe bebouwingsgebied. Later werd de Berglarenstraat echter ingekort en hernoemd tot Churchillaan, als een eerbetoon aan Sir Winston L.S. Churchill. De straatnaamgeving zoals we hem nu kennen werd vanaf 1965 gevoerd.

De bestemming van het pand aan het Binderseind veranderde in 1973 naar een horecagelegenheid met het woonhuis erboven. Vanaf dat moment ontwikkelde de gelegenheid bekendheid en werd het een populaire bestemming onder de jeugd.



Kaartuitsnede omstreeks 1920



Kaartuitsnede omstreeks 1990



2.2 Analyse van het plangebied

Het gebied waar de herontwikkeling plaatsvindt is gelegen op de hoek van het Binderseind en de Churchilllaan. Deze locatie heeft niet altijd een hoeksituatie gekend. Voordat er in de jaren '50 het bebouwingsgebied Berglaren werd ontwikkeld, waren de panden (Binderseind 50 en 52) onderdeel van een doorgaand lint.

Pas nadat de aansluiting van de Berglarenstraat met het Binderseind werd gerealiseerd, is het pand op een straathoek komen te staan. De keuze voor de positie van deze nieuwe aansluiting (naast Binderseind 52) is niet geheel te verklaren. De plaats is deels toe kennen aan de tegenovergelegen Stereind maar kan ook te maken hebben gehad met de beschikbare ruimte.

De oriëntatie van de panden is desondanks altijd richting het Binderseind gebleven. Dit is te herkennen aan de positie van de gebouwtoegang en de verbijzondering van de voorgevel met een typische klokgevel. Het is deze klokgevel die de identiteit van de plek vertegenwoordigt en een algehele herkenbaarheid oproept.

2.3 Voorwaarden

- De bebouwing is duidelijk te onderscheiden in meerdere panden
- De bebouwing is op de eerste plaats aan het Binderseind georiënteerd, de continuering van het lint is voornaam
- De bebouwing aan de Churchilllaan sluit aan op de laanbebouwing, er is een ruimer straatprofiel en meer afstand tot de straat



Voormalige bebouwing Binderseind 50-52



Aanzicht omliggende lintbebouwing Binderseind

3. Stedenbouwkundige opzet

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om recht te doen aan de nog aanwezige lintbebouwing aan het Binderseind wordt voorgesteld de schaal en maat van het lint te hanteren. Dat houdt in dat de nieuwe bebouwing aan het Binderseind een lage goot kent. Het is hier wenselijk om een-laagse bebouwing met een kap op te richten. De toegepaste kap is een langskap.



De bebouwing is onmiskenbaar aan het Binderseind georiënteerd. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een herkenbare voorgevel. Dit beeld wordt bereikt door bijvoorbeeld de positionering van de voordeuren aan de straatzijde en woonruimten met gevelopeningen die passend zijn in het straatbeeld. Het is niet toegestaan dat de voorgevel het beeld oproept van een achtergevel.

De bebouwing aan de Churchilllaan kent een hogere goot en een over het algemeen wat grotere schaal en maat. Nieuwe bebouwing welke georiënteerd is aan deze laan doet dienst als opmaat naar het achtergelegen uitbreidingsgebied uit de jaren '50. Het is daarom wenselijk om bebouwing met maximaal twee lagen en een kap op te richten. Ook hier is de kap een langskap.

Ondanks de schaalsprong die gemaakt wordt in de overgang van lintbebouwing naar laanbebouwing is het wenselijk om grote aaneengesloten bouwblokken te vermijden. Wanneer er sprake is van aaneengesloten bebouwing dient een optische onderbreking in de gevel te worden gemaakt. Wanneer een letterlijke onderbreking van de gebouwmassa niet mogelijk is, kan dit gerealiseerd worden door een verspringende gevelrooilijn.

3.2 Voorwaarden

- Aan het Binderseind bestaat de bebouwing uit 1 laag met een kap
- Aan de Churchilllaan bestaat de bebouwing uit 2 lagen met een kap
- Er dient sprake te zijn van een als zodanig herkenbare voorgevel aan het Binderseind, de gevel bevat voordeuren en gevelopeningen (met een borstwering) die passend zijn in het straatbeeld
- Er mogen geen blinde gevels naar het openbaar gebied zijn
- De kap betreft een langskap, deze ligt evenwijdig aan de straat waaraan het pand gelegen is
- Er wordt een optische onderbreking van de gevel gemaakt

4. Inrichting groenstructuur en openbare ruimte

4.1 Aanleg openbaar groen

Bij de ontwikkeling van het inbreidingsplan wordt gestreefd naar de aanleg van openbaar toegankelijk groen. De ruimte rondom de op te richten bebouwing wordt dan ook zo veel mogelijk groen ingericht. De ruimte die benodigd is voor de aanleg van wadi's voor waterinfiltratie wordt tevens in de planontwikkeling meegenomen. Het betreft dus een groen-blauwe inrichting van het terrein. Alleen waar nodig wordt verharding aangebracht om de toegankelijkheid te waarborgen.

Er wordt gezocht naar mogelijkheden om delen van het terrein open te stellen voor publiek. Dat houdt in dat er waar mogelijk een openbare groenstrook gerealiseerd wordt tussen het trottoir en de voortuin of, indien er geen sprake is van een voortuin, tussen het trottoir en de gevel. Tevens wordt de ruimte tussen de panden niet afgesloten met een hekwerk, maar vormt deze ruimte visueel een geheel met de openbare ruimte.

De aanplant van nieuwe struiken en bomen is onderdeel van de planontwikkeling. Er dient een landschappelijk plan opgesteld te worden waarop de beoogde positie van de nieuwe aanplant aangegeven is. Dit gebeurt met inheemse soorten en in samenhang met de bestaande groenstructuur van de omgeving.

4.2 Voorwaarden

- Het terrein kent een groen-blauwe inrichting
- Groene ruimten zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk
- Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor nieuwe struiken en bomen
- Vanuit historisch oogpunt worden enkele lindebomen aangeplant, in combinatie met andere inheemse soorten





Voorbeeld bloemrijke wadi



Voorbeeld openbaar groen met minimale verharding



5. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

5.1 Beeldkwaliteitsaspecten architectuur

De bebouwing heeft een traditionele hoofdvorm met een herkenbare goot. Indien er balkons worden toegepast dienen deze in de vorm van een loggia vormgegeven te worden. Hiermee wordt gewaarborgd dat de hoofdvorm van de bebouwing prevaleert. De schaal en maat van de gebouwmassa en de gevelopeningen zijn afgestemd op een kleinschalige woonstraat. Accenten kunnen worden toegevoegd aan de gebouwmassa in de vorm van historisch geïnspireerde elementen. Dit draagt bij aan de uitstraling van het gebouw en geeft status aan de voorgevel als zodanig.

De verschijningsvorm sluit aan op de omliggende bebouwing. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door met name rood en bruin metselwerk in combinatie met hier en daar een verbijzondering in het straatbeeld in de vorm van een witte gevelafwerking. De ligging van het plan geeft aanleiding om de straathoek extra te benadrukken. Een verbijzondering wordt gezocht door juist op deze plek een witte gevel toe te passen. Hiermee wordt het aanzien van de straathoek als bijzonder herkenningspunt bevestigd.

Een voor Gemert van oudsher bekend symbool is de zwart-witte zandloper welke op poorten, staldeuren en luiken werd geschilderd. Om deze eigen identiteit in leven te houden is in 2000 het zogeheten 'luikenproject' opgetuigd dat wil stimuleren om boerderijen weer opnieuw van luiken te voorzien met daarop een afbeelding van de bekende zandloper in zwart-wit. Een referentie naar dit symbool komt terug in het plan voor de nieuwe bebouwing aan het Binderseind en de Churchilllaan.

5.2 Voorwaarden

- De bebouwing heeft een traditionele hoofdvorm, er is een herkenbare goot vormgegeven en de kopgevels zijn zuiver van vorm
- De schaal en maat van de gebouwmassa en de gevelopeningen zijn afgestemd op een kleinschalige woonstraat
- De bebouwing sluit aan op de omliggende bebouwing qua verschijningsvorm
- De bebouwing op de straathoek kent een witte gevelafwerking
- De architectuur is afwisselend en representatief
- Er worden accenten toegevoegd die historisch geïnspireerd en streekeigen zijn, bijvoorbeeld een referentie naar de zandloper in zwart-wit
- Het hellend dak is een traditionele (samengestelde) kap, uitgevoerd als zadeldak
- Dakkapellen zijn enkel toegestaan aan de achterzijde
- Een eventuele galerij is aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd





Kleurtoepassing in zwart-wit



De zwart-witte luiken



Voorbeeld historische elementen



Traditionele hoofdvorm met herkenbare goot

