

Beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert



december 2015

1. INLEIDING

Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor het plan "Sportlaan 2-4 de kern Gemert, in de gemeente Gemert-Bakel.

Dit document geeft nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking van de bouwplannen. 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 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. 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 waardevastheid van kavels en opstallen kan worden gewaarborgd. Handhaving van het voorliggende plan zal bijdragen tot een blijvend aantrekkelijk nieuw woongebied in de gemeente Gemert-Bakel

2. ALGEMEEN

Het perceel aan de Sportlaan 2-4 ligt centraal binnen de kern Gemert. De belangrijkste functies van de omgeving zijn wonen en sport.

Aan de noord- en westzijde ligt de naoorlogse woonbuurt Molenbroek, die grotendeels bestaat uit rijwoningen in twee bouwlagen met zadeldak. In het gebied komen echter ook andere functies voor zoals detailhandel, kleinschalige kantoren horeca en diverse maatschappelijke voorzieningen.

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn de sportcomplexen van sportpark Molenbroek gelegen. Op deze locatie zijn diverse sportverenigingen geclusterd. Op het deel van het sportcomplex dat het dichtst bij het plangebied zijn de honkbalvelden gelegen. Aan de zuidzijde bevindt zich de sporthal van sportcentrum Molenbroek en is onlangs een nieuw Integraal Kindcentrum gerealiseerd met onder andere een basisschool.



Het perceel wordt aan de noordzijde direct begrensd door de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de Pater Doktor Loffeldstraat, aan de oostzijde door een groenstrook met aansluitend de Viool, een pad voor langzaam verkeer richting sportvelden en kindcentrum.

Aan de zuidzijde is de Sportlaan gelegen en aan de westzijde een plantsoen met speeltoestellen.

Op het perceel is een langgevelboerderij gelegen, die is aangeduid als beeldbepalend pand, deze zal integraal in de herontwikkeling wordt opgenomen. De woonboerderij heeft een lengte van 33,2 meter en is 9,5 meter breed. Vanuit welstand en cultuurhistorie gaat de voorkeur uit naar behoud van deze boerderij. Er wordt getracht de bestaande boerderij te renoveren zodat de boerderij en de beeldbepalende elementen behouden blijven. Indien zich omstandigheden voordoen die behoud van de boerderij niet mogelijk maken zal de boerderij gesloopt en herbouwd worden.

Aan de westzijde van de boerderij zullen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Deze nieuwe woningen zijn met hun voorzijde georiënteerd op de bestaande langgevelboerderij.

Er zijn nog geen definitieve bouwtekeningen voor de locatie beschikbaar. De definitieve situering van de nieuwe woningen, de vormgeving van het gebouw en de exacte invulling van de bestaande boerderij met woningen staan nog niet vast.

Hovenmilieu

Karakteristiek

De boerderij vormt tezamen met de nieuw te realiseren woningen een hofstructuur. 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 twee bouwblokken die los ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn;
- de bouwblokken worden gekenmerkt door een vrij strakke voorgevelrooilijn om het besloten karakter te benadrukken;

Massa en vorm

- De hoofdmassa bestaat (gezien vanaf het hofje) uit één bouwlaag met kap (zadeldak)
- de nokrichting van de bebouwing loopt evenwijdig aan het binnenterrein.

Gevelkarakteristiek

- De bebouwing wordt tweezijdig georiënteerd, zowel op de openbare ruimte als het binnenterrein;
- de gevels kennen een zowel relatief eenvoudig als traditioneel beeld.

Inrichtingen van openbaar gebied

De openbare ruimte beperkt zich tot het binnenterrein van de hofstructuur. De inrichting bestaat uit een groene weide, hagen (specifieke soort nader te bepalen), kleinschalige groenelementen, gecombineerd met bestrating.

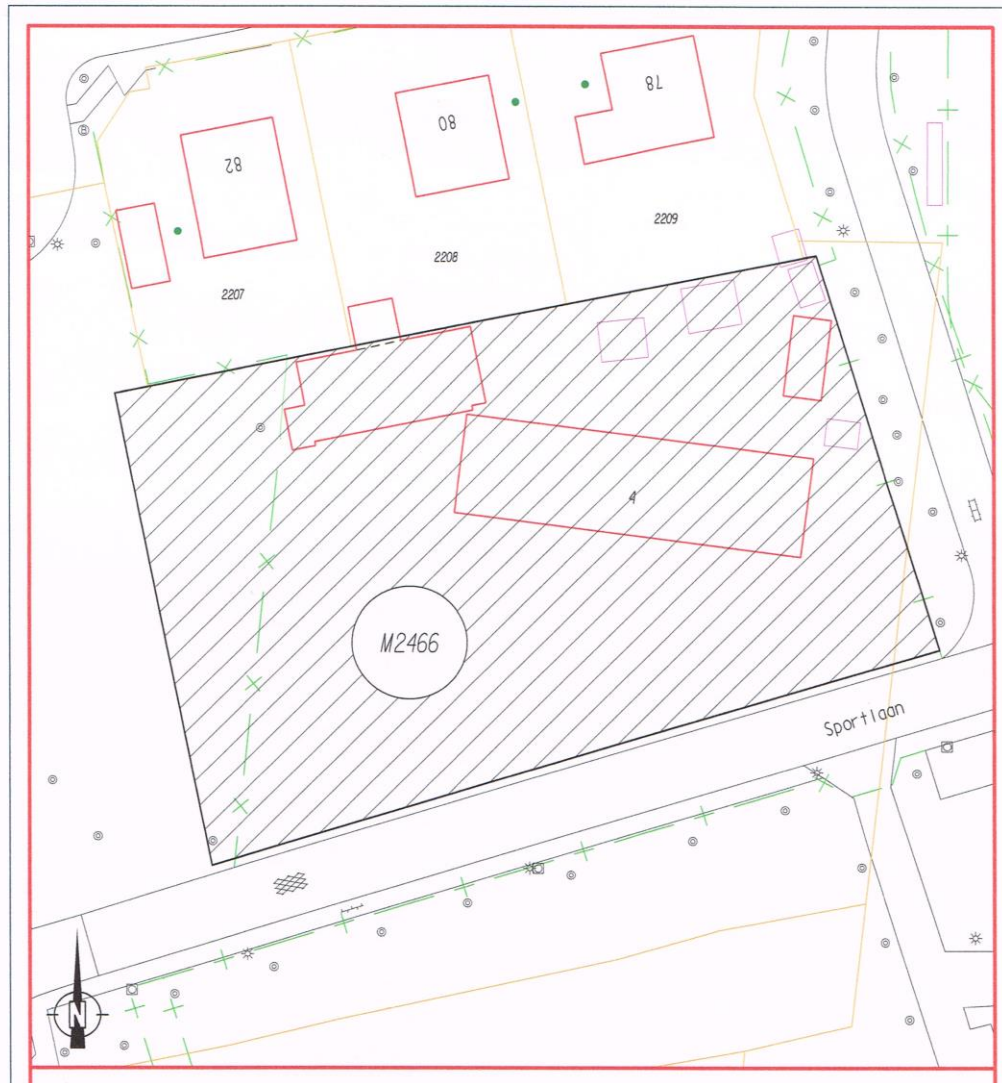
Een eenvoudige en dorpse inrichting van de openbare ruimte moet worden nagestreefd. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een handleiding ontwikkeld. De Handleiding voor het Ontwerp van de Openbare Ruimte, 'HOOR' geeft de principes voor de inrichting en het beheer daarvan aan. In de uitwerking zal dit leiden tot o.a. de volgende principes: een helder onderscheid tussen de ontsluitingsweg en de woonstraat, open verhardingen met natuurlijke materialen, voldoende groen en een goede begaanbaarheid voor het langzaam verkeer.

Erfafscheidingen

Daar waar erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte wordt de voorkeur gegeven aan een "groene" invulling, dat wil zeggen een haag, groene afrastering (hekwerk + hедера) 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. Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte.

3. BESTAANDE WOONBOERDERIJ

De ontwikkelaar heeft grond en opstallen aan de Sportlaan 2 en Sportlaan 4 aangekocht conform bestaande toestand, alsmede een deel van het aanliggende perceel waardoor het nieuw gevormde perceel is rechtgetrokken en een omvang van ruim 3.000 m² is ontstaan.



Voorheen werd in de bestaande langgevelboerderij de bestemming 'wonen' gecombineerd met de functie aanduiding 'bedrijf'. Zowel in het verleden als recent is in het achterste deel van de boerderij bedrijvigheid ondergebracht. De bestaande woonboerderij oogt enigszins vervallen en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. De loods welke bij de boerderij was gelegen is onlangs verwijderd.

Type en aantal

In de bestaande woonboerderij kunnen maximaal 5 wooneenheden worden gerealiseerd. De entrees van deze woningen bevinden zich in de zuidgevel en kopgevel van de boerderij.

Bouwmassa

De bestaande bouwmassa en materialisatie van de woonboerderij worden zover als mogelijk gehandhaafd. Nieuwe zichtbare elementen, benodigd voor de nieuwe functie, bijvoorbeeld nieuwe raamopeningen, (toegangs)deuren en dakkapellen, dienen bij voorkeur enigszins terughoudend te worden vormgegeven in harmonie met de bestaande situatie.

Architectuur

De architectuur van de bestaande woonboerderij dient te worden gerespecteerd. Nieuwe eigentijdse toevoegingen aan de buitenzijde zijn mogelijk, het dorpse karakter van de boerderij dient in stand te worden gehouden.

Kap

De huidige vorm van de kap van de boerderij zal zo mogelijk worden gehandhaafd; kleine variaties of wijzigingen onder invloed van functionaliteit zijn mogelijk (dikker dakpakket, toevoegen dakvensters of dakkapellen).

De bestaande rode keramische dakpannen zullen zoveel mogelijk worden gerespecteerd in de nieuwe situatie, met nieuwe exemplaren in de stijl van de oude. Een plaatselijke (historisch verantwoorde) variatie op het kapmateriaal is denkbaar (bijv. riet).

Kleur- en materiaalgebruik

Bestaande materialen in gevel, dak, deuren en vensters dienen, waar mogelijk, te worden gehandhaafd of hergebruikt. Toevoeging van nieuwe materialen en elementen (voor de nieuwe functionaliteit soms noodzakelijk), is toegestaan maar zal in harmonie met de bestaande situatie gebeuren, denk bijvoorbeeld aan toevoegen van kozijnen, maar wellicht ook traditionele plintbepleistering.

Bijgebouwen

Eventuele bijgebouwen en aanbouwen bij of van de woonboerderij zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De gevels van de aan bouwen en bijgebouwen kunnen van metselwerk (gelijkend op het metselwerk van de woonboerderij zelf) worden opgetrokken, maar als alternatief gevelmateriaal is afwerking met materialen met een houtachtige structuur of aanblik ook mogelijk. Dit alternatief kan ook in het hoofdvolume als ondersteunend materiaal worden toegepast.

4. NIEUWBOUW GRONDGEBONDEN WONINGEN

Type en aantal

Binnen het plan zijn in principe alle soorten grondgebonden woningen toegestaan: vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde of aaneengebouwde woningen tot een maximum van 6. De woningen krijgen een toegangsdeur aan de oostgevel ('voorzijde') eventueel afwijkend bij de kopgevels

Bouwmassa

De nieuwbouwwoningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn eenvoudige, gekapte basisvolumes waaraan elementen als een dakkapel, erker of uitbouw kunnen worden toegevoegd. Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

Om de overlast voor omwonenden te beperken zal de eerste 1,50 meter vanaf perceelsgrens van de woning ten opzichte van de achterpercelen onbebouwd blijven.

Architectuur

De architectuur van de nieuwbouw moet passen bij het dorp Gemert en de omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Het is niet persé de bedoeling dat er historiserend wordt gebouwd.

Gevelbreedte

De gevelbreedtes van de nieuwbouwwoningen zijn gelijk waarbij een uitzondering kan worden gemaakt voor de 1^o en laatste woning in de "rij".

Kappen

De nieuwbouwwoningen worden voorzien van zadeldakkappen met aan de voorzijde een gootlijn op één hoogte, maximaal 3,5 m1. De grote kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld, zeker aan de voorzijde is de kap het dominante element in het bouwvolume. Er worden langskappen toegepast, waarbij de nok evenwijdig aan de straat c.q. het pad voor de woningen gelegen is.

Platte daken op ondergeschikte bouwmassa's zijn toegestaan

De goothoogte is overwegend laag, echter door toepassing van dakkapellen ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten. Aan de achterzijde van de woningen is een goothoogte van 5,5 m1 toegestaan.

Het is eventueel toegestaan om de kap asymmetrisch ten opzichte van de onderbouw te plaatsen, zodat op deze wijze een differentiatie tussen voor- en achterzijde wordt gerealiseerd.

Gevelbeeld

Er is sprake van een aan de boerderijzijde, voorzijde van de woningen, éénlaagse bebouwing met een kap van 2 lagen. Het is toegestaan, de gevel aan de achterzijde (westgevel) op te trekken tot aan het niveau van de tweede verdiepingsvloer.

Variaties door middel van toevoeging van ondergeschikte architectonische elementen zijn mogelijk. Bij de woningen op "hoeksituaties" kan een dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van een erker of raam in de 'zijgevel'.

Kleur- en materiaalgebruik

Om het nieuwe woongebied een goede aansluiting te geven met de bestaande bebouwing, is de voorkeur voor het gebruik van één basiskleur.

Op markante plekken, bijvoorbeeld bij een toegang, erker, einde van een rij of 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. Als basismateriaal voor de gevels heeft baksteen in een donkere, roodbruine kleur passend bij de boerderij de voorkeur.

Een combinatie met hout of materiaal met houtstructuur, is mogelijk. Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout te worden toegepast.

Toepassing van duurzame materialen als bijvoorbeeld kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Voor de daken wordt uitgegaan van keramische dakpannen passend bij de stijl van de boerderij. Afwijking van het basismateriaal is mogelijk om het dorpse karakter te ondersteunen.

Bijgebouwen

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De gevels van de bijgebouwen kunnen worden opgetrokken in metselwerk; als alternatief gevelmateriaal kan worden gekozen voor een houtstructuur. De kleur van de bakstenen van de ondergeschikte bebouwingen dienen overeen te komen met de kleuren van de hoofdbebouwing. De bijgebouwen mogen met zadeldak of platte dakconstructie worden afgedekt. Carportconstructies dienen in overeenstemming te worden gebracht met de hoofdstijl van de architectuur van het hoofdgebouw. Het maximaal toegestane oppervlak van de bijgebouwen zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.