



Project

Beeldkwaliteitsplan

De Berken Milheeze

Gemeente Gemert-Bakel

Projectnummer: 32.80.01

Initiatiefnemer

Gemeente Gemert-Bakel

Postbus 10.000

5420 DA Gemert

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

T (026) 35 23 125

E guido.yntema@buro-sro.nl

Datum

november 2022

Inhoud

Opgave en aanleiding	5
Planlocatie	5
Inhoud	5
Waarom een beeldkwaliteitsplan	6
Analyse plangebied binnen Milheeze	8

Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit

Stedenbouw en architectuur	12
Openbare ruimte	16





Inleiding

Opgave en aanleiding

Op De Berken in Milheeze is de gemeente Gemert-Bakel voornemens om nieuwe woningen te realiseren. Om de beeldkwaliteit van het plan te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is vastgelegd aan welke criteria de ontwikkelingen zullen moeten voldoen op het gebied van stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Planlocatie

De locatie ligt aan de noordelijke rand van Milheeze. Het plangebied ligt achter de bestaande bebouwing van de huidige dorpsrand en wordt aan de zuidkant begrensd door Kerkeind. Aan de west- en oostzijde is het tussen de Nachtegaal en De Berken gelegen. Het plangebied bestaat momenteel uit grasland met in zuidelijke richting een duidelijk waarneembaar hoogteverschil. In het midden van de locatie ligt een historisch waardevol onverhard pad voor langzaam verkeer.

Inhoud

Het beeldkwaliteitsplan begint met een toelichting op de nut en noodzaak van dit document. Daarna volgt een analyse van de positie van de locatie binnen het dorp, gezien vanuit historie, stedenbouw en landschap. Vervolgens komt de basis voor het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan, aan bod. Daarna volgt de uitwerking van de beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte.

Waarom een beeldkwaliteitsplan

Naast het stedenbouwkundig plan bevat dit document tevens richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen hebben tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Dit om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie te borgen.

Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied. Het geven van richtlijnen voor de beeldkwaliteit heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Deze richtlijnen vullen waar nodig aan.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

Hierbij kan gedacht worden aan:

- Stedenbouwkundige eenheden, bijvoorbeeld linten en buurten;
- Uitstraling van de bebouwing;
- Onderlinge samenhang van de bebouwing;
- Gewenste geleding van de bebouwing;
- Dak- en kapvormen;
- Gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- Overgangen van privé naar openbaar;
- Materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- Nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap;
- Kwalitatieve inpassing van parkeervoorzieningen.



3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling hebben de richtlijnen ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels, waaraan de burger zich moet houden, doen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook uitspraken over de openbare ruimte. Met andere woorden: de gemeente legt zichzelf ook een inspanningsverplichting op.

Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van de locatie binnen het dorp is, kan gemakkelijk duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeren de richtlijnen als aanjager voor kwaliteit. Goede beeldkwaliteitsrichtlijnen enthousiasmeren en maken ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen worden gezamenlijk met het bestemmingsplan bekrachtigd en moeten als aanvulling op de vigerende welstandsnota worden gezien. Het gaat dan om zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte waarbij de kwaliteit van het totaalplan de leidraad is. Na vaststelling is er sprake van beleidsregels die dus ook gehandhaafd kunnen worden.

Analyse plangebied binnen Milheeze

Historie

Milheeze ligt op een dekzandrug die tamelijk ver naar het oosten het Peelgebied inloopt. Al in de prehistorie was er een route van Bakel naar Venraij door de Peel (via de Hazenhut). De route liep ten zuiden van Milheeze en volgde het hoogste gedeelte van de dekzandrug. De dorpskern van Milheeze is ontstaan uit een aantal middeleeuwse hoeven die aan de noordzijde van de oude route, aan de rand van de oude akker, werden gesticht in de 13de of 14de eeuw. Vanuit de hoeven in de latere dorpskom ontstonden daarom wegen vanaf deze boerderijen naar het noorden, waar de graasgronden lagen. Het akkergebied Milheeze Noord is het gebied ten noorden van de wegen Hof-Kerkeind-Milheesestraat-Peeldijk. Noordelijk van de ontwikkellocatie, langs het onverharde pad, staat een boerderij die cultuurhistorisch waardevol is en behouden blijft.

Stedenbouw

Milheeze kenmerkt zich door een vrij en ruime opzet met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Alleen langs de hoofdroute (Kerkeind) komen andere bebouwingstypologieën voor. Langs deze route zijn ook andere functies gevestigd dan wonen wat de overheersende functie is in het dorp. De sfeer is informeel en landelijk wat bij de overgangen naar het buitengebied nog sterker ervaren wordt. Zeker in noordelijke richting waar de redelijk aaneengesloten dorpsbebouwing over gaat in een ervenstructuur in het landschap. Het informele karakter is ook zichtbaar in de openbare ruimte. Straten zijn relatief smal en parkeren gebeurt

informeel langs de straat, onderbroken door groen en/of bomen. Verder is groen, naast de relatief ruime percelen, aanwezig in de vorm van verspreide groenplekken in het dorp. De oorspronkelijke woonbebouwing bestaat voornamelijk uit één laag met een kap. Milheeze zuid is een uitzondering hierop met na-oorlogse uitbreidingen die ook wat formeler zijn opgezet.

Ondergrond en occupatiepatroon

Milheeze ligt op een dekzandrug, al dan niet met oud bouwlanddek. De overgangen van hoog naar laag gaan over het algemeen zeer geleidelijk via dekzandranden en dekzandvlaktes, zodat de aanwezige hoogteverschillen moeilijk zichtbaar zijn. Juist in het plangebied komt een plaatselijke verhoging voor die duidelijk waarneembaar is. Bewoning ontstond voornamelijk op de hoge delen van de dekzandrug waar ook de routes tussen dorpen lagen. In Milheeze waren dit de hoeven langs Kerkeind. Eerst is de bebouwing langs deze routes verdicht, later gebeurde dat langs de wegen die haaks op de routes liggen en de gebieden daartussen (inbreidingen). Deze gebieden zijn ruimer opgezet dan de oorspronkelijke verdichte routes. Het plangebied is een gebied tussen wegen die vanuit de routes naar het buitengebied leiden.

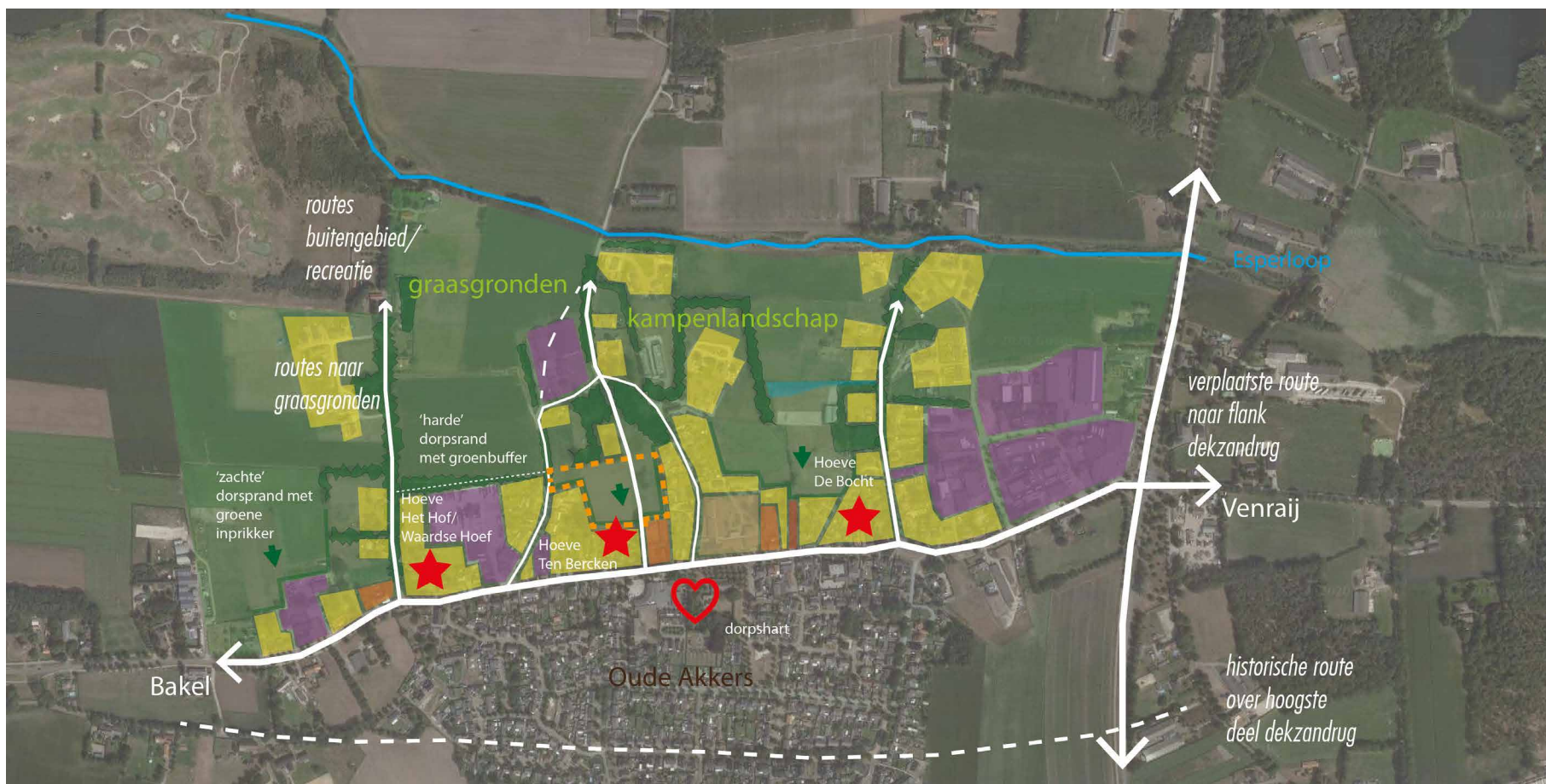
Landschap

Het landschapstype in het plangebied is een kampenlandschap, oorspronkelijk met groen begrensde individuele percelen. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken.

Ontsluiting

De lineaire hoofdstraat Schutsboomsestraat - Hof - Kerkeind – Milheesestraat vormt de hoofdstructuur van Milheeze. Haaks daarop liggen de Nachtegaal, Berken, Bocht en Binnenveld. Een deel van deze wegen leidde vroeger vanuit de dorpskom richting de middeleeuwse hoeven. Vanuit de hoeven

ontstonden daarom wegen vanaf deze boerderijen naar het noorden, waar de graasgronden lagen. Het onverharde pad centraal in het plangebied is één van deze wegen en leidt nu nog steeds naar het buitengebied.



Milheeze: dorp op dekzandrug, ontstaan vanuit middeleeuwse hoeven
Dorpsrandzone Milheeze-Noord: verweving met landschap, besloten en open



Legenda



Vrijstaande en twee-onder-één-kapwoning



Ontsluiting



Inrit, halfverharding



Langzaam verkeer



Groen



Bestaande bomen



Nieuwe bomen



Waterberging

Stedenbouwkundig plan

Kenmerkend voor het plangebied is een zichtbaar hoogteverschil. De stedenbouwkundige opzet benadrukt de hoogtelijnen, doordat de kavels en ontsluiting deze lijnen volgen. De kavels aan de zuidkant zijn hoger gelegen dan de kavels in het midden van het plangebied. De noordelijke ontsluiting ligt weer lager dan de kavels. De hoogte loopt af naar het noorden, waar de waterberging gerealiseerd wordt.

In noord-zuidrichting is een langzaamverkeersroute gelegen over het bestaande onverharde pad. Dit pad maakt deel uit van de historische dorpsstructuur en vormt straks een drager van het plan. Deze positie wordt benadrukt met een groene zone door het plangebied. Vanaf het Kerkeind wordt het pad begeleid met een bestaande bomenrij aan de oostzijde. In het plangebied wordt het opener, om zo enerzijds het zicht naar buiten en anderzijds het zicht naar de kerktoren te behouden.

Aan de west- en oostkant zijn achterkanten van bestaande woonpercelen gelegen. Deze worden ingepast met bomenrijen, waarin de bestaande bomen worden geïntegreerd.

Aan de Nachtegaal wordt de lintbebouwing voortgezet met 2 vrijstaande woningen. De noordelijke kavels in het plangebied, de dorpsrand (oranje), hebben een open uitzicht en zijn geschikt voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De kavels in de woonbuurt (rood) bieden naast

ruimte voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen eventueel ook ruimte voor het realiseren van rijwoningen. In het schetsontwerp is een voorbeelduitwerking getekend met (geschakelde) vrijstaande woningen.

Het plangebied wordt ontsloten aan de westkant, via de Nachtegaal en loopt met een lus door het gebied. Voor langzaam verkeer loopt er een pad door het plangebied in noord-zuidrichting. Parkeren vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. Waar nodig is het mogelijk om langsparkeren in de openbare ruimte te realiseren. De mogelijke zones hiervoor worden toegelicht in het hoofdstuk Beeldkwaliteit.



Zonering woontypes

Beeldkwaliteit

Stedenbouw en architectuur

Zonering

Het plangebied bestaat uit twee zones waarvoor beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen.

Aan de westzijde, aan de Nachtegaal, wordt de gevarieerde lintbebouwing voortgezet met twee vrijstaande woningen. Hier sluit de nieuwe bebouwing in vormgeving aan bij de bestaande lintbebouwing. De kap staat echter haaks op de weg. Deze wisseling in nokrichting versterkt de diversiteit van het lint zoals iets verderop aan de overzijde ook waarneembaar is.

In de woonbuurt zijn meerdere woontypes mogelijk. Bedoeling is een woonbuurt ensemble te creëren dat anders is dan de aangrenzende linten zodat het onderscheid tussen het historische lint en de latere uitbreidingen zichtbaar blijft. De eenheid wordt gezocht door dezelfde basis in materialisatie en kleurgebruik. Diversiteit wordt gerealiseerd met accenten in materiaal- en kleurgebruik.



Zonering beeldkwaliteit

Thema	Criteria beeldkwaliteit gevarieerde lintbebouwing (vrijstaand)
Architectuur	• Landelijke, dorpse sfeer in traditionele bouwstijl. • Bouwstijl sluit aan bij bestaande lintbebouwing.
Bouwmassa	• De hoofdvormen bestaan uit enkelvoudige, stevige massa's met overheersende kappen. Bij samengestelde bouwmassa's moet de hoofdvorm duidelijk herkenbaar blijven. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • Tussen woningen onderling wordt gestreefd naar diversiteit zodat een gevarieerd dorps beeld ontstaat.
Bouwhoogte en kapvorm	• 1 bouwlaag met kap met een maximale goothoogte van 3,5 m en maximale nokhoogte van 8 m. • De kapvorm bestaat uit een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg.
Rooilijnen	• Woningen staan in de rooilijn met de bestaande woningen. • De voorgevels zijn georiënteerd op de Nachtegaal
Materialisatie en kleurgebruik gevels en daken	• Roodbruin metselwerk vormt de basis, waarbij incidenteel materiaal- en kleuraccenten denkbaar zijn. • Geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte. • Ook de detaillering van daken, gevels en kozijnen dient het dorpse karakter te benadrukken, bijvoorbeeld door toepassing van metselwerkdetails (afwijkende plint-/kozijnkleuren), verbijzonderde dakgoten/ -lijsten, toepassing van sierlijsten en rollagen, verbijzonderde entree, e.d. • Goten, dakkapellen en schoorstenen zijn een essentieel onderdeel van het dakvlak. Deze elementen ondersteunen het ontwerp van de woning en zijn uitgevoerd in hoogwaardig materiaal. • Bij toepassing voorzieningen voor energieopwekking op daken (zoals zonnepanelen): doordachte plaatsing en afscherming gezien vanuit het gebouwontwerp en zichtbaarheid vanuit de omgeving.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Bijgebouwen liggen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. • Vormgeving in één bouwlaag. • Zonnepanelen, buitenunits van warmtepompen en andere duurzaamheidsaspecten dienen geïntegreerd te worden in de architectuur.
Erfafscheidingen	• De erfafscheidingen bestaan uit hagen in gebiedseigen soorten (zoals beuk en liguster). • De hagen hebben aan de voorzijde van het perceel een maximale hoogte van 1 meter en zijn in het achtererfgebied maximaal 2 meter hoog.



Referentiebeelden woonbuurt ensemble



Thema	Criteria beeldkwaliteit woonbuurt ensemble (vrijstaand, tweekapper, enkele rij)
Architectuur	Landelijke, dorpse sfeer in eigentijdse vertaling van traditionele bouwstijl.
Bouwmassa	- De hoofdvormen bestaan uit enkelvoudige, stevige massa's met overheersende kappen. Bij samengestelde bouwmassa's moet de hoofdvorm duidelijk herkenbaar blijven. - Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. - Tussen woningen onderling diversiteit toepassen zodat een gevarieerd dorps beeld ontstaat. Bij rijwoningen worden de onderlinge woningen in architectuur afleesbaar gemaakt (bijvoorbeeld door: een gedraaide kap/topgevel óf verspringing in rooilijn of kap).
Bouwhoogte en kapvorm	1 bouwlaag met kap met een maximale goothoogte van 3,5 m en maximale nokhoogte van 8 m. - De kapvorm bestaat uit een zadeldak. - Dakvlakken dienen wel als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt. - De dakhelling bedraagt niet meer dan 65 graden. Verticaal toegepaste dakvlakken zijn niet toegestaan.
Rooilijnen	- Woningen staan in een rooilijn waarbij de afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens 3 meter bedraagt. - Afwijkend hiervan zijn de woningen aan de zuidkant waarbij de afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens door de golvende lijn niet overal gelijk is. Op het smalste punt bedraagt de afstand 3 meter. - Alle voorgevels zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
Materialisatie en kleurgebruik gevels en daken	- Metselwerk in natuurlijke, rode kleurtinten vormt de basis, waarbij incidenteel materiaal- en kleuraccenten denkbaar zijn. - Geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte. - Gevelelementen (bijvoorbeeld goot, kozijnen) in lichtere kleurstelling zoals wit of grijs. - Bij toepassing van pannendaken worden deze uitgevoerd als keramische pannen in matte grijs tinten of antraciet. - Dakelementen (zoals bijvoorbeeld sierlijsten of dakkapellen) worden uitgevoerd in een lichtere kleurstelling zoals wit of grijs. - Ook de detaillering van daken, gevels en kozijnen dient het dorpse karakter te benadrukken, bijvoorbeeld door toepassing van metselwerkdetails (afwijkende plint-/kozijnkleuren), verbijzonderde dakgoten/ -lijsten, toepassing van sierlijsten en rollagen, verbijzonderde entree, e.d. - Goten, dakkapellen en schoorstenen zijn een essentieel onderdeel van het dakvlak. Deze elementen ondersteunen het ontwerp van de woning en zijn uitgevoerd in hoogwaardig materiaal. - Bij toepassing voorzieningen voor energieopwekking op daken (zoals zonnepanelen): doordachte plaatsing en afscherming gezien vanuit het gebouwontwerp en zichtbaarheid vanuit de omgeving.
Bijbehorende bouwwerken	- Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. - Bijgebouwen liggen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. - Vormgeving in één bouwlaag. - Zonnepanelen, buitenunits van warmtepompen en andere duurzaamheidsaspecten dienen geïntegreerd te worden in de architectuur.
Erfafscheidingen	- De erfafscheidingen bestaan uit hagen in gebiedseigen soorten (zoals beuk en liguster). - De hagen hebben aan de voorzijde van het perceel een maximale hoogte van 1 meter en zijn aan de achterzijde maximaal 2 meter hoog.

Openbare ruimte

Het hoogteverschil in het plangebied is terug te zien in de openbare ruimte. Het groen loopt af en op het laagste punt wordt waterberging gerealiseerd in de vorm van een organisch vormgegeven wadi. Vanaf de groene ruimtes wordt het water naar het noorden afgevoerd, waar ruimte is voor voldoende waterberging.

Het bestaande onverharde langzaamverkeerspad wordt omzoomd door groen en in het noorden loopt deze door een groene zone. Om de openheid naar buiten te garanderen, staat de bebouwing op afstand van het langzaamverkeerspad en is hierlangs geen bebouwing toegestaan (zie kaart hieronder).

De achterkanten van de bestaande percelen langs de linten worden groen ingepast met de bestaande en nieuwe bomen.



Bebouwingsvrije zones

Thema	Criteria beeldkwaliteit openbare ruimte
Wegen	• De inrichting van de verharding heeft een informele, dorpse uitstraling. • Gebakken klinkers in een rood- of bruintint. • Geen onderscheid in materiaalsoort en -kleur tussen trottoirs en wegen. Verschil maken in straatverband, -patroon of -formaat.
Overgang privé - openbaar	• Op alle grenzen tussen de woonkavels en de openbare ruimte komt een haag in gebiedseigen soorten (beuk, liguster). Deze hagen worden op de woonkavels op 25 cm binnen de erfgrans aangeplant door de gemeente. • Bij voorkeur op grenzen tussen kavels onderling ook gebiedseigen hagen planten. • Geen bijgebouwen realiseren in zone langs langzaamverkeerspad (zie kaart hieronder).
Groen & Water	• Hoogteverschil oplossen in de groene openbare ruimte. • Waterberging in groene ruimtes in de vorm van een natuurlijke wadi, loopt af naar het noorden. • Groene zone langzaamverkeerspad legt met naastgelegen greppels verbinding naar wadi. • Bomenrijen aan de west- en oostzijde, als buffer tussen de nieuwe en bestaande woningen.



Referentiebeeld onverhard pad



Referentiebeeld haag



Referentiebeeld spelen



Referentiebeeld weg en groenstrook



Referentiebeeld natuurlijke wadi

Parkeren

Parkeren vindt in beginsel op eigen terrein plaats. Mocht het nog nodig zijn om parkeren in de openbare ruimte te realiseren, dan is langsparkeren aan één zijde van de wegen mogelijk. Het langsparkeren is vormgegeven als een informele strook met zo min mogelijk verharding (bijvoorbeeld in grasbeton). Binnen het rood aangegeven gebied is parkeren uitgesloten vanwege de aanwezige/gewenste groenstructuren (zie kaart hiernaast).

Als er in het zuidelijke deel rijwoningen ontwikkeld worden, zullen er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Deze moeten binnen de kavels gerealiseerd worden, zie de groen aangeduide vlakken op de kaart hiernaast. Meest voor de hand liggend zijn parkeercoffers tussen de bebouwing om het parkeren uit het zicht te hebben en in de groenzone in de zuidwesthoek van het plangebied.



Referentiebeeld informele parkeerstrook



Parkeerzones



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement