

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

## BEELDKWALITEITSPLAN KAPELAKKER/MILHEEZE-ZUID



werknummer 1100.035

Project: Beeldkwaliteitplan Kapelakker/Milheeze-Zuid  
Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel  
Opgesteld door: Compositie 5 stedenbouw bv  
Datum: 21 oktober 2008  
Bestandsnaam: gem035bkp10

# INHOUD

<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2 Het plangebied</b>	<b>7</b>
<b>3 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>9</b>
<b>4 Filosofie</b>	<b>11</b>
<b>5 Beeldkwaliteit</b>	<b>13</b>



# 1 INLEIDING

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied Kapelakker-Milheeze-Zuid.

Voor dit te ontwikkelen woongebiedje is een zogenaamd wijzigingsplan opgesteld, dit is in feite een effectuering van de wijzigingsbevoegdheid die op het plangebied lag in het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips". Het wijzigingsplan is daarmee de juridische basis voor de realisatie van het plan Kapelakker-Milheeze-Zuid.

De in het wijzigingsplan vastgelegde planregels zijn (juridisch) hard en vormen het kader voor de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan, met andere woorden het beeldkwaliteitsplan kan en mag geen regels geven die in strijd zijn met het wijzigingsplan, zij moeten worden gezien als een aanvulling/uitwerking daarvan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft nadere eisen en aanzien van alle planelementen die een rol spelen in het ruimtelijk beeld:

- bebouwing (hoofd- en bijgebouwen)
- openbare ruimte
- overgang privé - openbaar terrein
- tuinen (suggesties)

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is dat er een woongebied ontstaat met een duurzame hoge belevingswaarde. Het zijn spelregels die moeten

zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige en gebiedseigen invulling voor de zuidrand van Milheeze, een aantrekkelijk samenspel tussen bebouwing en buitenruimte, dorp en buitengebied.

Het beeldkwaliteitsplan zal door de Welstandscommissie worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van ingediende bouwplannen.



*luchtfoto plangebied*

## 2 HET PLANGEBIED



*foto's plangebied    nieuwbouw aan de Kapelakker*



Het plangebied zelf is momenteel geheel onbebouwd en zonder bomen. Het is grotendeels in gebruik als speelveld voor de bewoners van de zuidelijke helft van Milheeze. Langs de noordrand van het plangebied ligt de Kapelakker, een woonstraat met een breed profiel en gestrekt karakter waarlangs een enigszins verscholen anonieme woonbebouwing de huidige dorpsrand vormt. Het geheel is niet onaantrekkelijk maar wel weinig interessant en zeker niet de rafelige, gevarieerde dorpsrand die men hier zou verwachten. Vanuit westelijke richting zijn reeds ontwikkelingen langs de Kapelakker gaande: woningbouw in een meer passende bouwstijl (zie de foto's hiernaast). Langs de Kapelakker komt een fraaie rij eikenbomen voor, welke zonder meer het behouden waard zijn en die derhalve op een goede wijze in een nieuwe situatie ingepast zou moeten worden (voldoende afstand tot stam en kruin).

Langs de zuidzijde van het plangebied is er enkel sprake van een veldpad maar wel een route/verbinding met een cultuurhistorische waarde die al op oude kaarten zichtbaar is. Ook langs deze Veldweg zijn vanuit het westen (bouw-)ontwikkelingen gaande in de vorm van een fraai woongebouw met 3 woningen in de stijl van een langgevelboerderij (zie de foto hieronder).



*nieuwbouw langs Veldpad*



*bomen langs de Kapelakker*



Zoals op oude topografische kaarten te zien is, maakte het plangebied van oorsprong deel uit van kleinschalig landschap met een dicht stelsel van oude (vaak holle) wegen en bolle akkers. Op de kruispunten van dergelijke wegen ontstonden groepjes van boerderijen (hoevetjes) om een pleintje of brink. Deze cultuurhistorische achtergrond die de eigenheid van de streek typeert, is bepalend geweest voor de opzet van het voorliggende plan voor een nieuwe dorpsrand: het herstel van grotendeels verloren gegaan gebiedseigen elementen die de dorpsrand weer interessant en herkenbaar maken.



*Milheeze vroeger*



### 3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Zoals hiervoor beschreven is de huidige opzet van het dorp Milheeze redelijk strak, eenvormig en voorspelbaar. Het dorpse en het eigene van Milheeze is in grote delen niet meer aanwezig c.q. voelbaar. Heel sterk wordt dit ervaren aan de zuidelijke rand van het dorp: er is geen geleidelijke, gevarieerde overgang naar het landelijk gebied zoals die er vanouds was.

Ook in de typologie van de huidige bebouwing en de inrichting van de buitenruimte is weinig

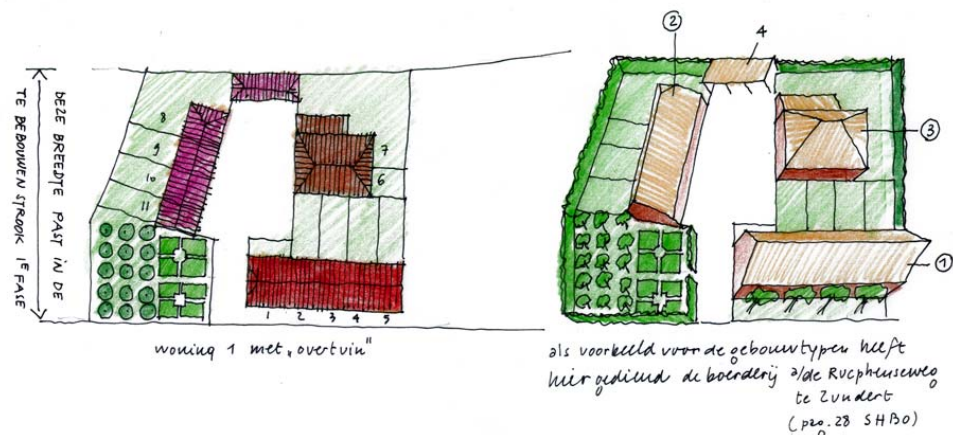
eigens meer te herkennen.

Nu zich aan de zuidrand de gelegenheid voordoet om een nieuwe dorpsrand te realiseren, is door het gemeentebestuur besloten deze kans aan te grijpen om tot een plan te komen dat recht doet aan het eigene van het dorp in het algemeen en aan het eigene van de locatie in het bijzonder.

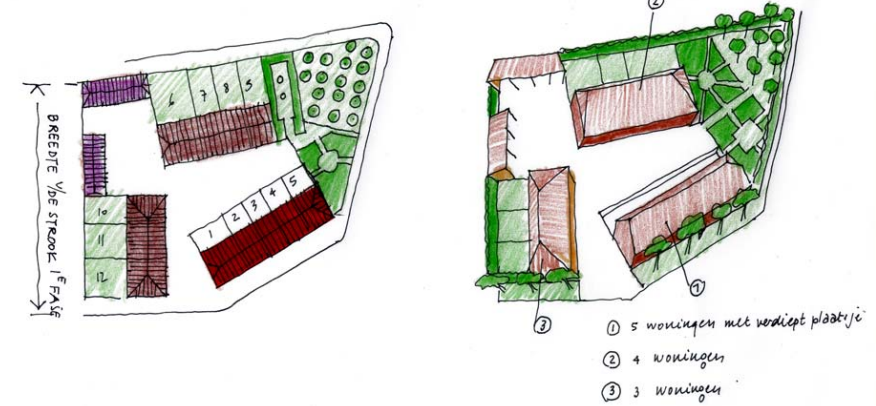
Er zijn daarom studies gedaan naar de historische structuur van het dorp en zijn omringend landschap en de specifieke opbouw van de karakteristieke langgevelboerderijen en hun hoevetjes.



Rekening houdend met het woningbouwprogramma is vervolgens een stedenbouwkundig plan opgezet dat sterk refereert aan deze gebiedseigen kenmerken: de woningen niet strak in het gelid maar informeel gevleid langs eveneens niet strakke ontsluitingswegen, telkens iets verspringend ten opzichte van elkaar. De lange lijnen van de ontsluitingswegen zijn onderbroken door kleine pleintjes: één met een stenig karakter aan de dorpsrand en één met een groen karakter aan de buitenrand. Beide hebben iets extra's gekregen door de verbinding met elkaar midden in het plangebied (enkel voor langzaam verkeer). De grotere bouwblokken (referentie: langgevelboerderij) staan op geëigende markante plekken: bij het nieuwe 3-hoekige pleintje aan de Antoniusstraat, bij de van oorsprong aanwezige (nu verdwenen maar in de toekomst te herstellen) brinkachtige ruimte aan de zuidzijde en aan de lange zijde van het groene pleintje. Voor de bebouwing zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Voor de inrichting van de buitenruimte geldt, dat deze sober en passend in het landelijke beeld moet zijn, ook hierin zal het voorbeeld van de hoetjes worden gevolgd: eenvoudige klinker- en keienbestrating, hagen als afscherming van tuinen en gebiedseigen bomen langs wegen en op de pleintjes.



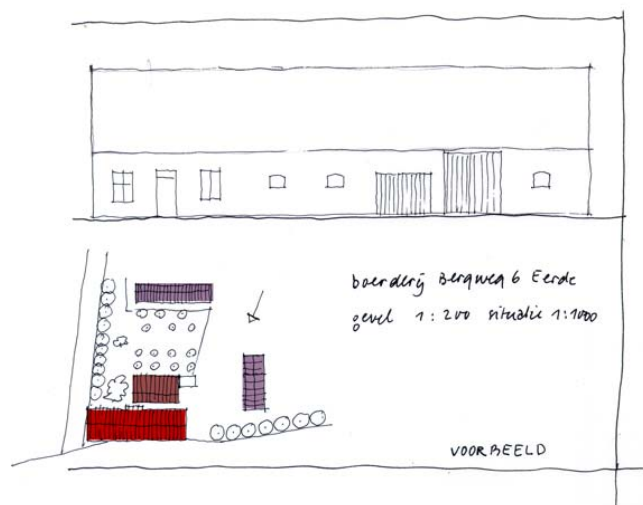
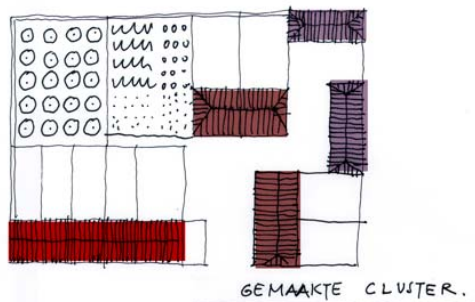
- ① 5 woningen gevelteldde gevels
- ② 4 woningen houten gevels
- ③ 2 woningen houten gevels hoge kap



- ① 5 woningen met verdiept pleintje
- ② 4 woningen
- ③ 3 woningen

studie van inpassing clusters in de locatie

## 4 FILOSOFIE



studie van inpassing clusters in de locatie

Voor de invulling van de Zuidrand van Milheeze heeft een uitvoerige studie plaatsgevonden maar het cultuurhistorische eigen karakter van de bebouwing in de streek. Met name heeft daarbij aandacht gekregen hoe het best invulling kan worden gegeven aan de dorpsrand van Milheeze. Nu is deze overgang van het dorp naar het landschap hard en zonder specifieke (laat staan gebiedseigen) kwaliteiten en kenmerken.

Om een meer geleidelijke, dorpse overgang te maken werd in de studie voorgesteld om de dorpsrand in te vullen op basis van het gehuchtenprincipe zoals deze in de omgeving van oorsprong veel voorkomen. Uit de studie naar de kenmerken van de gehuchten zijn modellen gekomen voor woningbouw in clusters die qua beeld gelijkenis hebben c.q. geassocieerd worden met de gehuchten.

De clusters bestaan uit lage gebouwen van verschillende afmetingen rond een hof of binnenplaats, gecombineerd met gemeenschappelijke tuinen en boomgaarden.

Belangrijk is daarbij het informele karakter van de hofjes en pleintjes en de losse rangschikking van de woningen om de hoven en langs de straten. Er dient een ruimtelijk afwisselend beeld te ontstaan zowel langs de Kapelakker als aan de buitenrand van het plan: open/dicht en groen/stenig. Ook qua architectonische uitstra-

ling blijft het cluster model staan: boerderij-achtige opbouw en materialisering als zachte overgang van het harde 'stedelijke' dorpsbeeld naar het buitengebied.

In het algemeen kan tenslotte worden opgemerkt dat het beeld langs de Kapelakker iets minder landelijk mag zijn dan de zeer belangrijke buitenste rand langs de zuid en oostzijde van het plangebied.





*passende bebouwing*

## 5 BEELDKWALITEIT

### 5.1 Situering bebouwing

Het wijzigingsplan geeft de regels voor de situering van de hoofdbebouwing en aan- en bijgebouwen op de kavels. Deze regels blijven onverkort van kracht. Daarnaast gelden vanuit het beeldkwaliteitsplan de volgende richtlijnen:

- Alle woningen dienen georiënteerd te zijn op de weg of op het plein waaraan zij gesitueerd zijn. Dit betekent niet automatisch dat de voordeur aan die zijde aanwezig moet zijn, wel dat de naar de straat gerichte zijde duidelijk als voorzijde ervaren wordt.
- De woningen dienen in principe gesitueerd te worden zoals op de verkavelingstekening is aangegeven. Een andere wijze van verkavelen bv. samenvoegen van kavels tot een groter geheel of juist splitsing van een bouwblok in 2 of 3 delen kan enkel in overleg met de gemeente.
- Daar waar in de verkaveling een blok van 2 of 3 woningen aaneen getekend is, dient zo'n blokje als een geheel te worden ontworpen. Dus geen verspringing in de gevel per woonhuis, geen kleurverschil per woonhuis en ook geen andere uitingen waardoor de woningen ieder te onderscheiden zijn.
- Zijgevels van woningen die in het zicht aan een straat of plein gesitueerd zijn, vragen



1. voor- en zijgevel



2. hoofdmassa bepaalt (vormgeving) hoek

evenzeer architectonische aandacht als de voorgevels. Blinde zijgevels dienen voorkomen te worden (zie kaartje 1).

- Het is niet wenselijk garages of andere aan- of bijgebouwen 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 (zie kaartje 2).
- Aan- en bijgebouwen worden bij voorkeur aan elkaar gekoppeld om tot een grotere bouwmassa te komen (boerenerf-typologie). Garages en andere kleinere bijgebouwen dienen zoveel mogelijk gekoppeld te worden ontworpen dan wel als geïntegreerd onderdeel van de hoofdmassa of daaraan op passende ('landelijke') wijze te worden vastgebouwd in de vorm van een afhang en zeker niet plat of met een eigen (zadel-) dak.

### 5.2 Massa

Het wijzigingsplan geeft regels voor de maximale omvang van de hoofd- en bijgebouwen.

Vanuit het beeldkwaliteitsplan geldt in aanvulling daarop voor de 10 woningen aan de Kapelakker het volgende:

- Goothoogte max. 5,5 m (aansluiting bij het dorp).
- Een hoofdgebouw kan 2 bouwlagen bevatten, de tweede bouwlaag niet volledig



(deels onder kap).

- Dakhelling  $\pm 45^\circ$ .
- Nokhoogte max. 12 m.
- Aan- en bijgebouwen: goothoogte max. 3,0 m, dakhelling  $\pm 45^\circ$ .

Voor de woningen langs de zuid- en oostzijde inclusief het blokje op de hoek Kapelakker/St. Antoniusstraat het volgende:

- Goothoogte max. 4,0 m (aansluiting bij het buitengebied).
- Het hoofdgebouw kan 2 bouwlagen bevatten, de tweede bouwlaag voornamelijk onder de kap.
- Dakhelling  $\pm 45^\circ$ .
- Nokhoogte max. 11 m.
- Aan- en bijgebouwen: goothoogte max. 3,0 m, dakhelling  $\pm 45^\circ$ .
- Om tot een boerderij-achtige uitstraling te komen is het wenselijk dat de bebouwingsdiepte niet meer dan 12 m is.

### 5.3 Architectuur

Onderscheid wordt gemaakt naar de bebouwing langs de Kapelakker en de bebouwing langs de zuid- en ooststrand inclusief het blokje op de hoek van de St. Antoniusstraat.

#### Kapelakker

De architectuur van de woningen langs de Kapelakker heeft een minder sterke landelijke uitstraling dan die langs de zuid- en ooststrand. De bebouwing vormt een overgang tussen de 'neutrale' uitstraling van de bestaande bebouwing (oud en nieuw) langs de Kapelakker en de landelijke uitstraling van de beoogde bebouwing langs oost- en zuidzijde:

- Eenvoudige hoofdvorm, geen complexe structuren.
- Toevoegingen aan het dak in de vorm van bescheiden dakkapellen liefst met een kapje.
- Geledingen in de gevels: bescheiden verspringingen verticaal, waarbij het dak met de verspringing meeloopt.
- Uitbouwen niet als losse elementen (uitstekende erkers of balkons) maar als een aankapping aan de gevel of als een gevelelement dat over de 2 bouwlagen doorloopt (erker bv. gecombineerd met klein balkon).
- Detaillering sober: geen bijzondere daklijsten, eenvoudige kleinschalige gevelopeningen, geen grove bouwdelen toepassen.

#### Overige bebouwing (oost- en zuidzijde)

De architectuur van de overige bebouwing (zowel hoofd- als bijgebouw) dient te refereren aan de landelijke bouwstijl in het buitengebied:







3. voorhuis/achterhuis

- De hoofdgebouwen hebbend de kenmerken van de langgevelboerderijen: overwegend lage daklijn, grote eenvormige dakvlakken (enkel onderbroken door als dakkapel doorgetrokken geveldelen) geen schild- maar zadeldaken met of zonder wolfseinden, plinten in de gevel (andere kleur metselwerk of pleisterwerk, kleinschalige danwel kleinschalig ingedeelde gevelopeningen, sobere daklijsten en kleine, bij de schaal van de gevelopeningen passende dakkapellen. Een dakkapel is kleiner dan de gemiddelde gevelopening.
- Een vrijstaande woning of een blok van twee woningen aaneen ziet er uit als een 'boeren'-woning en maakt als zodanig deel uit van een cluster om een hof of van een straat- c.q. pleinwand.
- Een blok van 3 woningen aaneen ziet er uit als een langgevelboerderij: één ongelede bouwmassa, waarin een 'voorhuis' en een 'achterhuis' herkenbaar is. Het voorhuis heeft van oorsprong grotere gevelopeningen (ramen) dan het achterhuis dat meer de functie had van stal en opslag. In een nieuwe situatie zoals deze nu gecreëerd wordt mag met dit gegeven iets vrijer worden omgegaan evenwel niet zodanig dat van het beeld van de langgevelboerderij als referentie niets overblijft.

Op de tekening is aangegeven waar het voor en achterhuis gedacht zijn (zie kaartje 3).

- De detaillering van de bebouwing is over het algemeen landelijk en sober: geen bijzondere daklijsten, eenvoudige gevelopeningen en dakkapellen, eenvormig metselwerk. Enkel de voordeur zou een bijzonder accent kunnen krijgen (omlijsting).

#### 5.4 Materiaal- en kleurgebruik

- Om de dorpsrand een goede aansluiting te geven met het buitengebied wordt voorgesteld om de bebouwing geheel te realiseren in roodbruin metsel. Enkel bij de blokken van 3 woningen aaneen (het langgevelboerderij-type) kan gedacht worden aan een deel van de gevel in gepotdekseld donker houtwerk.
- Voor het dak wordt gedacht aan donkere pannen (roodbruin, herfstkleurig of antraciet) al dan niet in combinatie met rietbedekking.
- De kozijnen dienen uitgevoerd te worden in hout of een daarop gelijkend materiaal, wit of crème geschilderd met donkergroene accenten (deur, luiken).

### 5.5 Overgang privé-openbaar

- Gezien de wens om te komen tot een passende, zachte overgang naar het omringende landschap wordt als voorwaarde gesteld dat de erfafscheidingen langs de openbare ruimte groen uitgevoerd worden d.w.z. als een haag. Deze haag zou het best kunnen bestaan uit beuk, haagbeuk, liguster, hulst of andere plaatseigen heesters, in ieder geval geen exoten zoals buxus, coniferen of laurierkers. Bij achtergrenzen en zijgrenzen van percelen grenzend aan openbaar gebied voorkeur voor een manshoge haag, bij voortuinen in verband met uitzicht vanuit het huis 50 tot max. 75 cm hoog. Erfafscheidingen in de vorm van muren, pergola's, schuttingen en hekwerken zijn hier niet op hun plaats. Alleen aan de Kapelakker kan bij voortuinen eventueel volstaan worden met een open (liefst metalen) hekje, maar ook hier gaat de voorkeur uit naar een laag haagje.

### 5.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt intern door de gemeente ontworpen op basis van het Handboek Openbare Ruimte.

In het algemeen wordt gedacht aan een zeer informeel, landelijk karakter passend bij de karakteristiek van de omgeving:

- Rijbanen in gebakken klinkers in halfsteens- of keperverband in de kleur roodbruin.
- 'Bermen' langs de rijbaan: geschikt voor informeel parkeren.
- Langs de Kapelakker achter de bomen langs: een informeel (voet-)pad.
- Stenig pleintje aan Kapelakker: sober uit te voeren in kasseien of iets dergelijks. Er is ruimte om te parkeren maar dit wordt niet met lijnen aangegeven.
- Groene pleintje aan het Veldpad: sober invullen met gazon omgeven met haagjes en een enkele boom.
- Het driehoekige pleintje bij de St. Antoniusstraat: gazon met bomen en midden op een veldkruis of kapelletje.

### 5.7 Kavels (suggesties)

Voor de kavel-inrichting gelden geen beeldkwaliteitseisen wel zijn en suggesties om tot een passend geheel te komen:

- Voor de erfscheidingen tussen de kavels gelden geen regels maar er wordt op aangedrongen om hier ook hagen of met klimop begroeide hekwerken te gebruiken.
- Op elk kavel is voorzien in een overgebouwde parkeerplaats. Voor deze garage of

afhang dient plaats te zijn voor minimaal één auto (op de oprit). Het verdient voorkeur deze oprit te bestraten in dezelfde informele sfeer als de buitenruimte dus met gebakken klinkers, halfverharding, kasseien, keitjes of grint.

- De inrichting van de voortuin speelt en belangrijke rol in het beeld van de openbare ruimte (straat of plein). Een natuurlijk aanzien heeft de voorkeur, dit kan deels met dezelfde verharding als de oprit, of bv. gazon dan wel grint met leilinden of een natuurlijk aangelegde tuin. Voor het beeld van de wijk zou het jammer zijn als de voortuin belegd zou worden met (sier-)beton. Ook sierelementen uit de tuincentra zoals fonteintjes, kabouters, kunstmatige vijvers etc. zijn op deze plaats weinig passend evenals exotische beplanting.

