



Beeldkwaliteit

 **VAN DE KLOK**

 **buro
WAAL
BRUG**
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

► Stedenbouwkundig plan

Landelijk wonen in het hart van Milsbeek

In het hart van Milsbeek vereist een nieuwe woonbuurt, grenzend aan agrarisch gebied met zicht op de Sint-Jansberg. Het stedenbouwkundig plan is geënt op de historische verkavelingsstructuur tussen het Heiveld en de Langstraat. Deze structuur blijft in het plan beleefbaar door het benadrukken van de lange lijnen aan de oost- en westgrens en de uniforme inrichting ervan. Daartussen ontstaan drie, compacte bouwvelden, met aan weerszijden een meer ontspannen programma grenzend aan de oude bebouwingslinten langs de Langstraat en het Heiveld. Aan de oostkant van het plan, grenzend aan bestaand bebouwd gebied, ligt het zwaartepunt van het woningbouwprogramma. Richting agrarisch gebied aan de westzijde komt er meer lucht in het plan, om op die manier een zachtere overgang naar de velden te maken. Het nieuwe woongebied kenmerkt zich door een sterke mate van samenhang. Uitzondering zijn de 4 kavels aan het Heiveld, die als een gezamenlijk erf zijn vormgegeven. Dit ensemble vormt de entree van de Vallei van Milsbèk. Vanuit de zuidelijk gelegen Langstraat is de buurt bereikbaar voor langzaam verkeer. De wandelpaden structuur verweeft het nieuwe woongebied met zijn omgeving.

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 77 grondgebonden woningen, uitgevoerd in rij- drie- en twee-onder-een-kap woningen. Door een divers woningaanbod – van sociale koop/huur tot vrije sector koop en uiteenlopende levensloopbestendige woningen – is het streven om voor iedere doelgroep een passende woning te bieden. Van starters en doorstromers tot senioren.

Dit beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten en ambities weer voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het is hiermee een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling.



► Stedenbouwkundig plan (d.d. 10 - 2022)

► Architectuurbeeld



► Architectuur & materialisatie

Sfeer

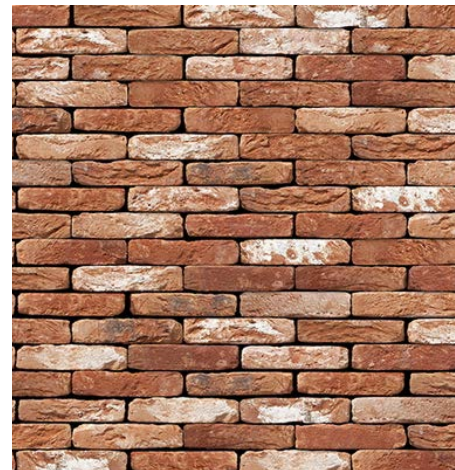
De nieuwe woonbuurt kenmerkt zich door een grote mate van samenhang, uitgevoerd in landelijke architectuurstijl. Alleen de woningen aan het Heiveld onderscheiden zich van de rest. Een goede basis is hierbij van belang, waarbij variatie in gevel- en straatbeeld niet uit het oog wordt verloren. Dit beeld bereiken we met het hanteren van onderstaande regels:

Algemeen

- De woningen vertonen een sterke onderlinge samenhang, met uitzondering van de woningen aan het Heiveld. Die krijgen een eigen identiteit;
- Variatie in gevelbeeld is gewenst. Dit is voornamelijk van toepassing bij de rijwoningen. Ritmiek in het gevelbeeld kan bijvoorbeeld worden doorbroken door middel van spiegelen voordeuren, variëren met keimwerk en/of afwisselen landelijke stielelementen. Voor de twee-onder-een-kap woningen geldt dat geen van de naast elkaar gelegen woningen identiek is;
- Blinde gevels zijn uitgesloten. Zijgevels die aan de westzijde aan het landschap grenzen verdienen extra aandacht. Hier kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van een verbijzondering in de vorm van een uitbouw en/of een doorschietende kap;
- Platte delen zijn voorzien van een groendak;
- Grenzend aan openbaar gebied uitsluitend groene erfafscheidingen toepassen.



► Metselwerk licht rood en/of bruin genvanceerd, keimwerk op accenten mogelijk



► Blauw-/zwarte pan, genvanceerd



► Kozijsen wit, in één kleur of een combinatie van beide



► Op onderdelen houten detaillering



► Zaddak met overstek



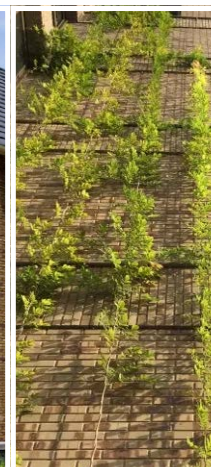
► In de detaillering komen landelijke stielelementen in hedendaagse verschijningsvorm tot uiting, bv door het toepassen van (deur)omlijstingen, houten luiken, tuitgevel, etc.



► Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok



► Kopgevels zijn voorzien van gevelopeningen en/of gevelgroen



► Platte daken groen, groene erfafscheidingen en natuurinclusieve maatregelen meegenomen in architectuur



► Architectuur & materialisatie

Architectuur

- Landelijke architectuur als basis. In baksteen, met houten accenten;
- In de basis een zadeldak met overstek;
- Hoofdzakelijk langskappen toepassen. Kapverdraaiingen en topgevels zorgen voor variatie in het straatbeeld. Uitzondering hierop zijn de drie blokken rijwoningen aan de oostzijde van het plan. Hier prefereert het energieneutraal maken van de woningen boven het aanbrengen van topgevels en/of kapverdraaiingen ;
- In de detaillering komen landelijke stijlelementen in hedendaagse verschijningsvorm tot uiting, bijvoorbeeld door het toepassen van (deur)omlijstingen, functionele houten luiken, tuitgevel, rollagen, vlechtwerk en/of zinken rand afwerking, mastgoot en regenpijp;
- Natuurinclusieve maatregelen worden meegenomen in de architectuur.

Kleur & materiaalgebruik

- Metselwerk in licht rood en/of bruin genvanceerd. Keimwerk op accenten mogelijk;
- Dakbedekking bestaat uit een blauw-/zwarte pan, genvanceerd en ongeglazuurd;
- Houtwerk in wit, één kleur (in harmonie met gevelsteen) of een combinatie van beide;
- Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok. Kleurstelling in overeenstemming met kleur dakbedekking.



► Erf aan Heiveld markeert entree Vallei van Milsbèk

Heiveld

- De vier woningen aan het Heiveld krijgen een eigen identiteit. Ze vormen een gezamenlijk erf en markeren de entree van de Vallei van Milsbèk. In de buitenruimte komt dit eveneens tot uiting. Op de exacte inrichting wordt nader studie verricht, met een ensemble van 2x2 woningen als basis. De woningen wijken ten minste af in kleur en materiaalgebruik ten opzichte van de rest van het plangebied.



► Metselwerk paars - bruin genvanceerd en/of houten gevelbekleding



► Gemêleerde, oranje of engobe (vlakke) pan

► Openbare ruimte

Sfeer

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een zo groen mogelijk beeld en het beperken van het oppervlak aan verharding. Met de lange, groene lijnen aan de west- en oostrand wordt een verwijzing gemaakt naar de landelijk, agrarische historie van de plek. De westrand wordt voorzien van struweel met boomvormers en doorzichten, als natuurlijke, gebiedseigen begrenzing. De oostrand wordt begeleidt door wadi's met bloem- en kruidenrijk gras en bomen.

Door het toepassen van diverse beplantingstypen en te variëren in soorten wordt de biodiversiteit ter plaatse gestimuleerd. Met het aanbrengen van wadi's wordt voorzien in voldoende waterberging.

Belangrijkste speerpunten:

- Toepassen zoveel als mogelijk inheemse- en gebiedseigen soorten en beplantingstypen;
- Landschappelijke westrand met struweel, boomvormers en doorzichten;
- Oostzijde combineren waterberging met bloem- en kruidenrijk gras en bomen;
- Beperken verharding door rijbanen zo smal als functioneel mogelijk in te richten en waar mogelijk groene verharding toe te passen. Bijvoorbeeld in de parkeervakken;
- Meervoudig ruimtegebruik stimuleren, door bijvoorbeeld centrale wadi te combineren met beplanting, bomen en speelplek;
- Wandelpadenstructuur verweeft plan met bestaande context. De ambitie is een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving te maken, waarin de wandelende en spelende bewoner centraal staat en de auto te gast is. Uiteraard worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en zullen alle woningen goed te bereiken te zijn met de auto.



► Sfeerbeelden

Landschappelijke
rand met struweel,
boomvormers en
doorzichten



Watgerberging
gecombineerd met
speelplek groen en
bomen



Langzaamverkeer-
verbinding
met Langstraat
combineren met een
groene inrichting



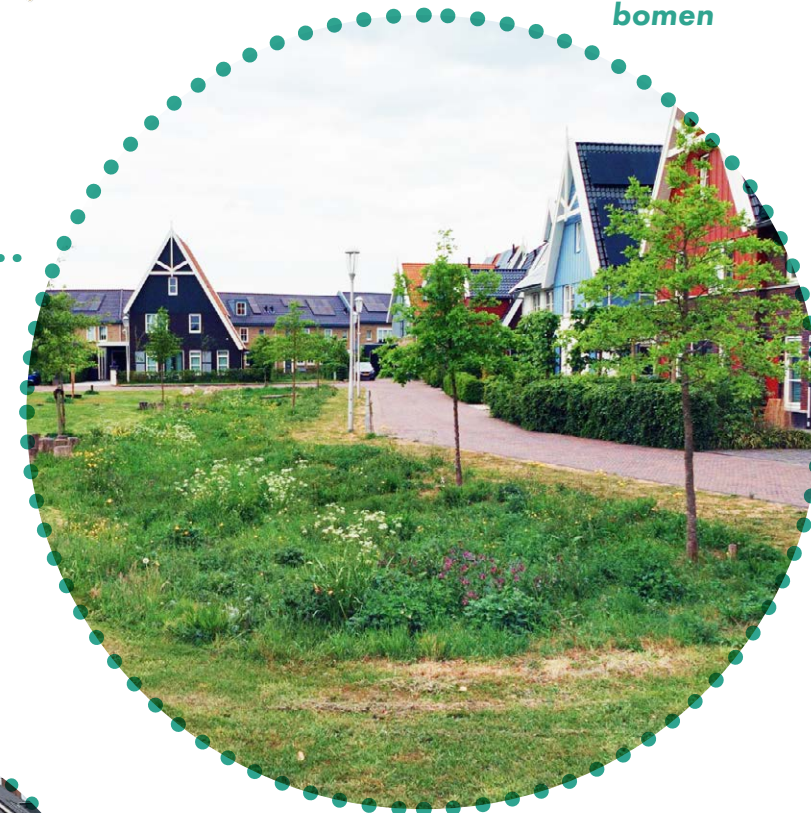
Ook groen in de oost-
west straatjes



Samenhangend
erf ensemble komt
ook tot uiting in de
inrichting



Wadi's gecombineerd
met bloem- en
kruidenrijk gras en
bomen



Verharding beperken,
bijvoorbeeld door het
toepassen van groene
parkeerplaatsen

