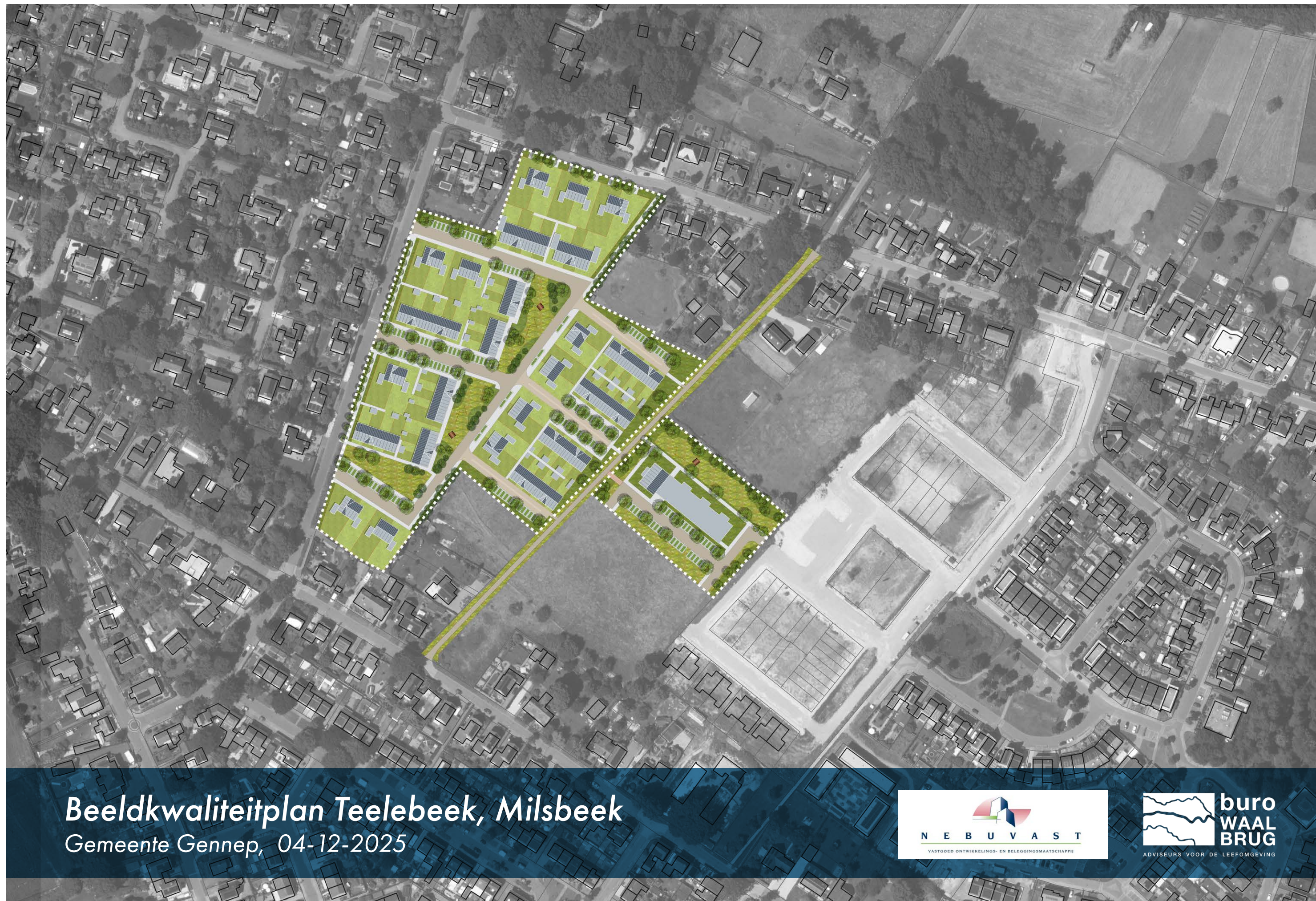




Beeldkwaliteitplan Teelebeek, Milsbeek

Gemeente Gennep, 04-12-2025



Stedenbouwkundig plan Teelebeek

In het hart van Milsbeek vereist een nieuwe woonbuurt, grenzend aan agrarisch gebied met zicht op de Sint-Jansberg. Het stedenbouwkundig plan Teelebeek is geënt op de historische, langgerekte verkavelingsstructuur tussen het landelijk lint Heiveld en dorpslint Langstraat. Deze kavelstructuur blijft zichtbaar in het stedenbouwkundig plan door de onderverdeling van het plan in drie kleinere deelgebieden. Deze driedeling bestaat uit een westelijk deel aan de Kerstenberg, een centraal deel aan de westzijde van de Teelebeekstraat en een plan-deel tussen de Teelebeekstraat en het nieuwe woongebied 'Vallei van Milsbèk'. De twee delen ten westen van de Teelebeekstraat bestaan volledig uit grondgebonden woningen, het oostelijk deel betreft een appartementengebouw.

De stedenbouwkundige opzet van Teelebeek volgt dezelfde, ruimtelijke principes die geldend waren voor de Vallei van Milsbèk. Uiteindelijk vormen beiden plannen één samenhangend woongebied tussen het Heiveld en de Langstraat. Het woningbouwprogramma bestaat uit 105 woningen, waarvan 84 grondgebonden woningen en 21 appartementen. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

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 aanvulling op het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in de regels van het omgevingsplan.

In navolging van het onderhavige beeldkwaliteitplan zal door de architect van de woningontwerpen een meer gedetailleerde vormgevingsvisie worden opgesteld. Hierin zal, binnen de eisen van dit beeldkwaliteitplan, een verdere uitwerking worden gemaakt van de voorgestelde dorps-landelijke architectuurstijl en de daarmee samenhangende eigen signatuur van het plan Teelebeek. Daarnaast worden, voor specifieke onderdelen van het plan, de concrete ontwerpkeuzes zichtbaar gemaakt in deze vormgevingsvisie.

Een en ander zoals is verwoord in het advies van het Gelders Genootschap (d.d. 26 november 2025, dossiernummer Z2025-00001162) in de reactie op het beeldkwaliteitplan Teelebeek.



► Stedenbouwkundig plan (oktober 2025)

Uitwerking architectuur - Vallei van Milsbèk

Direct ten oosten van het plan Teelebeek ligt het nieuwe woningbouwplan Vallei van Milsbèk, dat op dit moment wordt gerealiseerd. De hier naast staande afbeeldingen laat de beeldkwaliteit en architectuur zien van dit plan. De nabije ligging en de ruimtelijke samenhang tussen beide plannen, geeft aanleiding om deels aan te sluiten op de beeldkwaliteit en architectuur van de Vallei van Milsbèk. Naast de verwantschap in de traditionele architectuurstijl met de toegepaste kapvormen en de baksteenarchitectuur, zullen de woningen in het plan Teelebeek toch een duidelijk eigen signatuur kennen.



Materialisering & kleurgebruik

In het algemene architectuurbeeld van Teelebeek (traditionele baksteenarchitectuur) wordt in basis aangesloten op de woningbouw van de Vallei van Milsbèk. Echter in de specifieke, architectonische uitwerking van de woningen worden voor het nieuwe woongebied Teelebeek andere keuzes gemaakt. De verschillende woningtypen binnen de Vallei van Milsbèk kennen een eigen architectonische uitwerking voor wat betreft het kleurgebruik van de gevelsteen, de gevelindeling en de detaillering. Voor Teelebeek wordt per deelgebied voorzien in een samenhangend architectuurbeeld.

Voor het metselwerk van de woningen in Teelebeek wordt in principe één soort gemêleerde gevelsteen toegepast gecombineerd met een tweede gevelsteen op onderschikte onderdelen. Gemêleerd metselwerk met kleurnuances sluit aan op de gewenste, traditionele architectuurstijl. Voorbeelden van de toepassing met een tweede gevelsteen, zoals in rollagen, een plint, een omlijsting of voor grotere geveldelen, zijn op de volgende pagina weergegeven.

Voor de toepassing van de verschillende soorten bakstenen wordt aangesloten op de driedeling in het stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt een verloop in de kleur van het metselwerk voorgesteld van een lichtere steen aan de oostzijde, aansluitend op de Vallei van Milsbèk, en een donkerdere steen aan de zijde van de Kerstenberg. Het kleurverloop tussen de deelgebieden varieert van een oranjekeurige baksteen en een roodkeurige baksteen tot een paarskeurige baksteen. Deze variatie in kleurgebruik komt ook terug in de woningen aan het Heiveld.

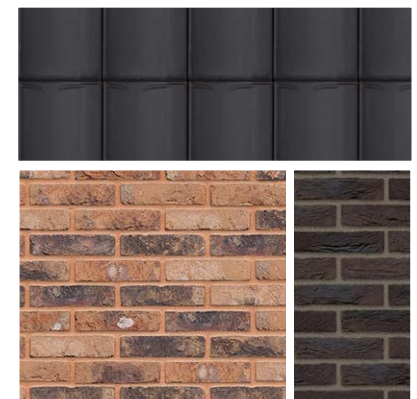
1. Paars



2. Rood



3. Oranje



► Materialisering & kleurgebruik Stedenbouwkundig plan Teelebeek

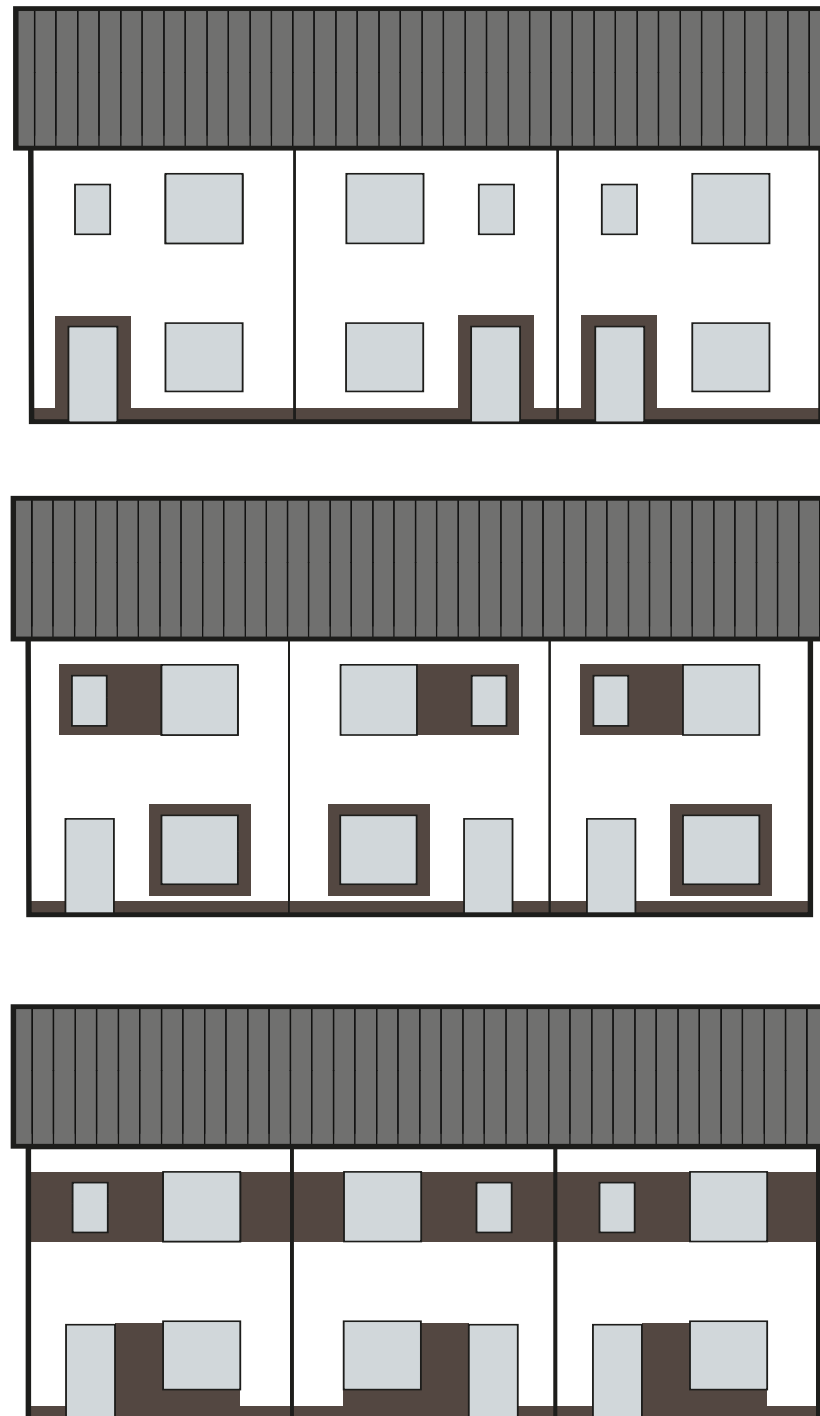
Architectuurbeeld Teelebeek

De woningen binnen de drie deelgebieden in het plan Teelebeek tonen een grote mate van samenhang. Voor een gevarieerd beeld wordt een architectuur met een dorps-landelijk karakter toegepast. Deze stijl kenmerkt zich door zorgvuldig gedetailleerde woningen met een eenduidige hoofd- en kapvorm. Variatie wordt aangebracht door toevoegingen in het gevelbeeld.

De belangrijkste, algemene kenmerken zijn:

- Landelijke architectuur, met baksteen als basis.
- Toepassen van verschillende kleuren gemêleerd metselwerk en een donkergrijze dakpan.
- Eenduidige kapvorm: in basis een zadeldak met overstek.
- Eventuele kapverdraaiingen en topgevels zorgen voor variatie in het straatbeeld.
- Variatie in gevelbeeld is gewenst, voornamelijk bij de rijwoningen. Ritmiek in het gevelbeeld kan bijvoorbeeld worden doorbroken door middel van variatie in het gevelbeeld, het dakvlak en/of het kleur- en materiaalgebruik, of het toepassen van verschillende stijlelementen.
- Blinde gevels zijn uitgesloten.
- In de detaillering komen landelijke stijlelementen in hedendaagse verschijningsvorm tot uiting, bijvoorbeeld door het toepassen van een houten luiken, rollagen, vlechtwerk en/of zinken randafwerking, mastgoot en regenpijp.
- 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 dakbekleding.
- Eventuele dakuitbouwen/-kapellen liggen niet in lijn met de voorgevel, en zijn ondergeschikt aan het dakvlak.
- Natuurinclusieve maatregelen worden meegenomen in architectuur.

Verschillende combinaties in het gebruik van metselwerk in het gevelbeeld



Specifieke deellocaties

Binnen het plangebied bevinden zich drie locaties die binnen de gekozen materialisering en het kleurgebruik, en het algemene architectuurbeeld bijzondere aandacht vragen.

1. De woningen aan de groene scheggen

Vanuit de centrale positie vragen de woningen aan weerszijden van de groene ruimte een herkenbaar en samenhangend architectuurbeeld waarmee deze zich onderscheiden van de andere woningen in het plan. De nadruk zal daarbij liggen in een eigen dorps architectuurbeeld met onder andere variaties in kapvorm, verspringing van de rooilijn, een specifieke detaillering en eigen toevoegingen als bijvoorbeeld dakkapellen en/of uitbouwen.

2. De woningen aan de Heiveld

Aan de Heiveld staan met name vrijstaande woningen maar ook verschillende tweekappers en een blokje met 3 rijwoningen. Ook seriematige bouw komt voor. In het plan zijn 6 twee-onder-een-kapwoningen aan de Heiveld geprojecteerd. Zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan heeft ieder blokje van 2 woningen in basis als een andere kleur metselwerk. Vanuit de specifieke ligging aan het landelijk lint wordt een eigen landelijk architectuurbeeld voorgestaan met bijvoorbeeld een samengestelde kap met overstek, eventuele dakuitbouwen/-kapellen en een traditionele raamverdeling.

3. Het appartementengebouw

Het appartementengebouw neemt een centrale positie in binnen de totale ontwikkeling van de nieuwbouwplannen Vallei van Milsbèk en Teelebeek. Het woongebouw is herkenbaar door de ligging aan de Teelebeekstraat en de open groene ruimte aan de noordzijde. Daarnaast zal de architectuur van het gebouw zich, vanuit de andere typologie, toch al onderscheiden van de architectuur van de grondgebonden woningen. Aandachtspunten voor de architectonische uitwerking zijn bijvoorbeeld een herkenbare entree, een passende buitenruimte voor de appartementen op de begane grond, balkons geïntegreerd in het gevelbeeld en een zichtbare dakrand.



► Specifieke deellocaties Stedenbouwkundig plan Teelebeek

Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een zo groen mogelijk beeld en het beperken van het oppervlak aan verharding. In het plan wordt op straat geparkeerd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonsteen met daartussen plantvakken met bomen.

De groenstructuur aan de Kerstenberg, aan de westzijde van het plangebied, wordt geïntensifieerd door toevoegen van beplanting en bomen. De omgeving rondom het nieuwe appartementengebouw wordt groen ingericht, waarbij wordt aangesloten op de Teelebeekstraat. De groene ruimten grenzend aan de centrale ontsluitingsroute biedt ruimte voor zowel waterberging als spelen en ontmoeten.

Belangrijkste speerpunten voor de inrichting:

- ▶ Toepassen zoveel als mogelijk inheemse- en gebiedseigen soorten en beplantingstypen.
- ▶ Aan de randen langs de Kerstenberg en de Teelebeek een landschappelijk inrichting met onder andere struweel en boomvormers.
- ▶ Andere groene ruimten inrichten 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.
- ▶ Meervoudig ruimtegebruik stimuleren, door bijvoorbeeld waterberging te combineren met beplanting, bomen en plekken voor ontmoeting en spelen.
- ▶ De wandelpadenstructuur verbindt het plan met de omgeving. De ambitie is een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving te maken.



Sfeerbeelden

Groen straatprofiel aan rand van plangebied



Langzaamverkeer- route verbindt plangebied met omgeving



Verharding beperken, door het toepassen van groene parkeerplaatsen



Waterberging gecombineerd met spelen, groen en bomen





Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01