



Beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord

Van buurtschappen en eigentijds wonen

Gemeente Gemert-Bakel
2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Buurtschappen	4
2.1.	<i>Ruimtelijke ontwikkeling door de jaren heen in kaart verbeeld</i>	5
2.2.	<i>Hoe zien de buurtschappen er precies uit?</i>	6
3.	Nieuwe gehuchten of dorps wonen in nieuwe buurtschappen	7
3.1.	<i>Dorps wonen</i>	7
4.	Architectuur	8
4.1.	<i>De boerderijen van Milheeze</i>	8
4.2.	<i>Erfgebouwen</i>	8
4.3.	<i>Het landschap</i>	
5.	Eigentijdse landelijke architectuur	10
6.	Ontwerpcriteria voor de buurtschappen in Milheeze-Noord	13-19
	Samenvatting	20

1. Inleiding

Het landschap rond Milheeze werd gevormd door open bolliggende akkers, veldwegen en karakteristieke landschapselementen zoals bermen, lanen, hagen, boomgaarden, houtwallen, bosjes en vrijstaande bomen. Het reliëf en de waterlopen, die het gebied doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd en secundaire wegen en een fijnmazige percelering. Ondanks deze fijne percelering vormden de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit gaf het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Gestreefd wordt naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het landschap. De bebouwing wordt gekoppeld aan de weg en de kavelgrens en erfbeplanting moet gehandhaafd of versterkt worden. Gezocht wordt naar versterking van het mozaïek patroon, dat het landschap kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Waar mogelijk zouden perceels-



randen geaccentueerd kunnen worden met houtwallen, hagen en hakhoutsingels. De Esperloop, die door het gebied gaat, moet analoog aan het mozaïekpatroon de ruimte

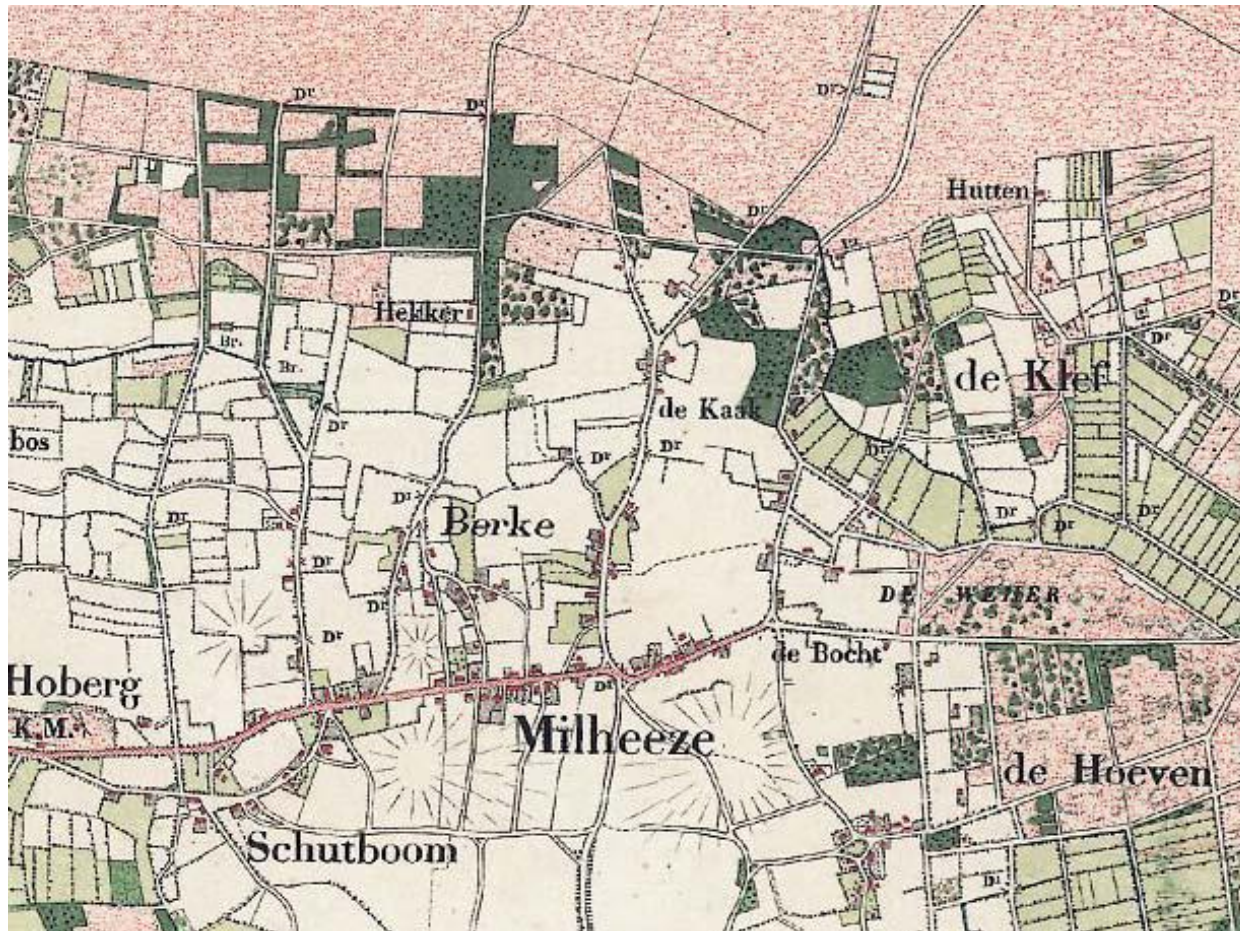
houden/krijgen om te meanderen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

2. Buurtschappen

Het dorp Milheeze bestaat van oorsprong uit verschillende buurtschappen met een rijke geschiedenis. Ook hier werden ze gesitueerd

op plekken waar de landschappelijke condities gunstig waren. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan oude

landschappelijke kenmerken. Zij zijn ontstaan uit een clustering van verschillende boerderijen. De buurtschappen zijn typerend voor dit landschap. Langs de hoofdstraat zijn ze in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing. Na de oorlog hebben aan de zuidzijde van het dorp nieuwe uitbreidingen op de open esgronden plaatsgevonden. Het typische dorpse karakter met zijn organische gegroeide structuur heeft daarmee plaatsgemaakt voor een meer planmatige ontwikkeling. Aan de noordzijde buiten de bebouwde kom bevinden zich nog steeds verschillende buurtschappen al zijn ze nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Dat komt vooral door de huidige bio-industrie. De moderne landbouw kent een eigen orde. Grootschalige stallencomplexen staan los verspreid en onafhankelijk in het landschap. Zij zijn van een maat en schaal, die de kleinschalige buurtschappen te niet doen. Bovendien is het ommeland van de buurtschappen bij elkaar gevoegd tot grote percelen land met



monoculturen, zoals maïs. De oude landschappelijke netwerken tussen de verschillende buurtschappen zijn hiermee

weggefallen. Het landschap is verschaald. De sociaaleconomische cohesie is grotendeels weggefallen.

2.1. Ruimtelijke ontwikkeling door de jaren heen in kaart verbeeld



Buurtschappen



Lintbebouwing 1955



Verstedelijking na 1955 (bruin) en varkenshouderijen (zwart)

2.2. Hoe zien de buurtschappen er precies uit?

Buurtschappen liggen van oorsprong verankerd in het landschap. Ze hebben een lange geschiedenis. De eerste bewoners kozen deze plekken vanwege gunstige landschappelijke condities, bijvoorbeeld een hoge en droge plek met nabij stromend water, of op een driesprong van wegen. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan deze oude landschappelijke kenmerken. De buurtschappen liggen veelal markant in het landschap. Het zijn kleine concentraties van voornamelijk boerderijen met bijgebouwen, die samen een groot erf vormen. De erven liggen veelal aan een splitsing van

wegen, rondom een brink of soms nabij een beek. De gebouwen op elk perceel bestaan uit een hoofdgebouw; de boerderij met woon- en een bedrijfsgedeelte en uit bijgebouwen, zoals schuren en stallen. De bijhorende open ruimten (zoals plaats, toegangsweg, tuin, boomgaard, weiland, etc.) vormen het erf. Het woord erf heeft een meervoudige betekenis. In meest ruime zin betekent het 'omheind stuk grond met gebouwen en buitenruimte', in engere zin staat erf voor de veelal (half)verharde ruimte tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. Het erf is in principe zeer



functioneel en minimaal ingericht en daardoor optimaal geschikt voor het agrarische bedrijf, zoals laad- en losruimte, tijdelijke opslagruimte en voor de ontsluiting van de aangelegen gebouwen.



3. Nieuwe gehuchten of dorps wonen in nieuwe buurtschappen

Vertaald naar de situatie in Milheeze betekent dit, dat er kansen zijn om het erfgoed van de oude cultuurlandschappen veilig te stellen, juist door in het buitengebied nieuwe vormen van zogenaamd dorpswonen te ontwikkelen. Deze nieuwe vormen van dorpswonen worden gerealiseerd door herinrichting van bestaande buurtschappen maar ook door de vorming van nieuwe buurtschappen. De buurtschappen vormen nieuwe kleinschalige 'dorpse' gemeenschappen. De inrichting, de ver-

schijningsvorm en de inpassing in het landschap zijn – geheel volgens het Belvédèreprincipe – geïnspireerd op oude cultuurhistorische waarden en worden uitgewerkt in vernieuwende concepten. Daarbij zoeken we naar combinaties van grondgebruik, bouwtypologieën en architectuur (streekgebonden en eigentijds), die het huidige agrarische gebruik kunnen vervangen en het landschap ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk, economisch en ecologisch zullen verrijken.



3.1. Dorps wonen

Van oudsher is het dorp een voornamelijk agrarische samenlevingsvorm in een groene omgeving waarbij het kleine getal leidend is. Kenmerkend zijn de sterke sociale cohesie, de rust, de veiligheid en de overzichtelijkheid. En nog steeds associeert men landelijk wonen met “veiligheid, overzichtelijkheid en natuur” (Nota Wonen 2003, VROM). Het traditionele dorp heeft een bijna vanzelfsprekende verbondenheid met het ommeland; het

landschap is voelbaar tot op het erf. De cultuurhistorische betekenis van het dorp ligt dan ook voornamelijk in de wijze waarop het zich inpaste in dat landschap: oude ontsluitingen en het gebruik van de omliggende grond, de strategische ligging van buurtschappen, de typische architectuur van de boerderijen met hun karakteristieke erfbeplantingen. Het erfgoed van Milheeze Noord bestaat uit een oud cultuurlandschap

met in buurtschappen geclusterde boerderijen, akkergronden op de essen en natte weides langs de beken. Het oorspronkelijke landschap had een kleinschalige verkaveling. Het was goed toegankelijk; een fijnmazig netwerk van wegen en paden ontsloot het achterland en verbond de verschillende de buurtschappen met elkaar.

4. Architectuur

4.1. De boerderijen van Milheeze

Nederland kent een rijke verscheidenheid aan boerderijtypen met een heel scala aan verschillende erfvormen. In Zuid-Limburg bijvoorbeeld bestaat de boerderij uit een hoeve met een geheel ombouwde binnenplaats. In de regio Milheeze komen voornamelijk kort- en langgevelboerderijen voor waarbij het hoofdgebouw bijna altijd langs de weg is gebouwd. De ingangen bevinden zich of in de lengtegevel of in de kopgevel. Het erf ligt aan de achterzijde en is vanaf de straat slechts gedeeltelijk te overzien. Het erf is daardoor een besloten plek, die minimaal aan drie zijden door gebouwen of groen omsloten wordt. Het is semi-openbaar en wordt gebruikt door de mensen, die er wonen en werken. De inrichting van het erf is functioneel en eenvoudig en geschikt voor flexibel gebruik. De langgerekte boerderijvorm is getransformeerd uit een oertype dat reeds in de ijsertijd hier voorkwam. Relicten hiervan in de omgeving zijn opgegraven. De langgevelboerderij heeft ook na 1900 een aantal wijzigingen ondergaan,

zoals de doorlopende stenen nok en de enkelvoudige opzet. Na 1925 werd de Franse mansarde kap geïntroduceerd. De hoofdvorm van de boerderij bleef echter ongewijzigd. Het wonen op de boerderij is een bijzondere vorm van wonen. Soms woont er een enkel boerengezin, maar vaak wonen er meerdere gezinnen, doordat zoon of dochter gaat inwonen en de gepensioneerde boer met vrouw apart op het erf gaan wonen. Soms woont de knecht op het erf. Zo ontstaat veelal in de loop der tijd op het erf een woongemeenschap. Deze leefstijl blijft bestaan ook als de agrarische functie verdwijnt.

4.2. Bijgebouwen

Een boerenerf bestaat in het algemeen uit een hoofdgebouw en een of meerdere bijgebouwen rondom een erf. De bijgebouwen verschillen typologisch vaak van het hoofdgebouw. Ze liggen aan het erf en hebben veelal een 'armer' karakter. Sommige zijn van een beduidend oudere typologie, bijvoorbeeld de Vlaamse schuur. Andere zijn juist van een jongere

typologie dan het hoofdgebouwen. Onderling zijn er meestal grote verschillen tussen bijgebouwen. Een belangrijk gegeven dat, zoals we verderop zullen zien, aanknopingspunten biedt voor nieuwbouw.

4.3. Het landschap

Het boerenerf kent van oorsprong een netwerk van routes en beplantingen in het omliggende landschap. Veel van deze routes zijn verdwenen en getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem. Veel van de karakteristieke beplantingen, zoals houtwallen en knotbomen zijn verdwenen omdat zij voor de boeren geen nut meer hebben.



5. Eigentijdse landelijke architectuur

traditionele boerderijen zijn mooi, maar zijn niet praktisch om te bewonen. Natuurlijk leent het woongedeelte zich voor bewoning, maar dat gaat niet op voor het stalgedeelte. Daar waar we bij bestaande historische boerderijen ons inspannen om bewoning in het stalgedeelte mogelijk te maken, kunnen we bij nieuwbouwboerderijen ook naar andere mogelijkheden en oplossingen zoeken. Er wordt hier een lans gebroken om de boerderij eigentijds te vertalen. Is het mogelijk het langhuis op een eigentijdse wijze te ontwerpen en te bewonen? Jazeker! Het langhuis is met

het dragende gebint en de grote kap zeer geschikt voor onze eigentijdse woonwensen en voegt zich heel natuurlijk tussen de bestaande bebouwing en in het landschap.

Ga maar na.

- het gebint maakt snel en goedkoop bouwen mogelijk. Denk aan demontabele gebintdelen (bij voorkeur als prefabricage).
- het gebint draagt het dak, dus de binnenruimte en de gevels zijn volledig vrij in te richten. Denk aan demontabele of zelfs mobiele wanden en gevelopeningen.
- kaparchitectuur past in het landschap, is streekeigen en is volledig aangepast aan ons Nederlands klimaat.
- een niet te schuin dak leent zich goed voor groene inpassingen. Door het gebruik van hout, steen, stro, leem, sedem, zink, etc. is duurzaam bouwen goed mogelijk.
- het langhuis leent zich goed voor conceptuele architectuur, zowel traditioneel als eigentijds.
- het langhuis is zeer geschikt voor clustering van bebouwing door middel van

erven en grote variatiemogelijkheden in schaal, maat en materialen.

De nieuwe boerderijen moeten zich voegen naar het streekeigene aan de ene kant en tegelijk moet het de uitdrukking zijn van een nieuwe tijdgeest. Het is de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten een balans te vinden. Om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen zijn allereerst de schikking van de verschillende bouwvolumes zowel rondom het erf als in het buurtschap van belang.

Beeldbepalend is de vorm van het dak, die van grote afstand gezien, het silhouet van het buurtschap in het landschap bepaalt. De grote vrijstaande bouwvolumes worden verbonden door het erf en dienen doorkijken te hebben naar het omliggende landschap. Onder de traditionele, grote en markante daken ontstaat een grote vrijheid van invulling: in vorm, functie en stijl. Hiervoor is door de gemeente een inspiratieboek opgesteld met vele voorbeelden van eigentijdse kaparchitectuur. Een rijke detaillering van de architectuur draagt bij aan



de belevingswaarde in de directe nabijheid. Het huis is nooit af. Met dit aspect dient de architect rekening te houden bij toekomstige uitbreidingen (bijvoorbeeld aan de kopse zijden, achter de woningen of onder het dak).

Het is vervolgens aan te bevelen om de nieuwe bebouwing vanuit de eigen interpretatie en thema van de architect en opdrachtgever te ontwikkelen; bijvoorbeeld arcadisch, panoramisch, eigentijds, rijk en arm, spiritueel,

historisch, etc. De kenmerken van de plaatselijke boerderijen dienen als inspiratiebron.





6. Ontwerpcriteria voor de buurtschappen in Milheeze-Noord



1. Landschap en gehuchten

Gezamenlijk erf

- Het erf is een collectieve ruimte met de entrees van de woningen en parkeerruimte. Het collectieve aspect van het erf kan ruimtelijk en sociaal op verschillende wijzen uitgewerkt worden. Van oorsprong bestond een gemeenschappelijk erf uit een knooppunt van wegen waaraan bebouwing lag. Het erf zou je kunnen uitleggen als een klein plein dat omzoomd wordt door gebouwen, hagen, hekken, bomen, paden en wegen. Zo'n plein kan vele vormen hebben, maar is zelden rechthoekig van karakter, eerder trapeziumvormig of driehoekig. Het erf loopt ongehinderd van gevel tot gevel en wordt begrensd door de aanliggende gebouwen, bomen, houtwallen en heggen. De erfafscheidingen bestaan uit streekeigen soorten, zoals beuk, haagbeuk, ligusters, meidoorn, etc. De sfeer en het beeld is informeel. De ondergrond is bij historische erven vaak halfverhard, in ieder geval sober en eenvoudig. Maar er kan ook sprake zijn van een deels verharde ondergrond, zoals klinkers, kinderkoppen, kiezel, zand en grijs asfalt.
- De verharding van paden en veldwegen bestaat uit zand en grind, waar mogelijk worden verharde wegen weer halfverhard.

Gezamenlijk versus individueel

- De zonering in collectief en individueel gebruik is een belangrijk aandachtspunt. Voorkomen dient te worden dat het erf door

afscheidingen van de verschillende privé-domeinen van de woningen versnipperd raakt en de relatie met het landschap wordt geblokkeerd. Lage hagen en lage hekken kunnen gebruikt worden om begrenzingen en de samenhang tussen de verschillende erven aan te geven.

- De plaatsing van de woningen en de aankleding van het erf maken dat het omringende landschap heel dichtbij is en van nabij beleefd wordt. De bewoners zien vanuit hun woning de eigen tuin en het omringende landschap die bij wijze van spreken tot op de voordeur reikt. De passant ziet op verschillende plekken in het landschap enkele grote daken tezamen, die in verschillende richtingen, hoogten en grote tussen de bomen, hagen en overige bebouwing heen schemeren.
- Het is wenselijk dat de woningen een privé-buitenruimte hebben, en dat die onderdeel uitmaken van de woningen zelf, bijvoorbeeld door middel van een terras, patio, loggia, serre, stoepen en hoogteverschillen. Verdere afscheidingen kunnen dan beperkt blijven. Boerderijen hebben van oudsher een aantal middelen om deze overgangen te maken. De grindstrook dient van oorsprong voor de opvang van hemelwater, daarnaast vormt deze strook een

subtiële overgang tussen erf en gebouw (tussen gemeenschappelijk en privé). Deze overgang kan in de nieuwe situatie worden vormgegeven met meer eigentijdse oplossingen zoals de verhoogde rand, opstap bij de voordeur, overstekend dak of luifel, poort, nis, portaal, bomenrijen, lage hekken en hagen.

Parkeren

- De stalling van auto's vindt bij voorkeur collectief plaats in een aparte schuur (karschop) apart op het erf of geïntegreerd in een van de bijgebouwen. Hetzelfde geldt voor het kleinvee of paarden.

2. Architectuur bebouwing wonen

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen

- Het gebouw verbeeld op conceptuele en bij voorkeur eigentijdse wijze een langhuis of 'een boerderij' (zie voor verbeelding de bijgevoegde plaatjes op pag. 11 in het beeldkwaliteitplan en het inspiratieboek en de gereedschapskist).
- De woning heeft meer kap dan gevel.
- Landelijke gebouwen hebben veelal een stoer uiterlijk, zijn groot van maat, worden gekenmerkt door eenvoud.
- Algemeen kenmerk van de streekboerderijen is dat zij langgerekt zijn. Dit wordt versterkt door de horizontale belijning met een laag gelegen dakrand, zonder goot. Het dakvlak is groter dan het gevelvlak. Het grote dominante dakvolume zonder detaillering rust op een lage onderbouw. Een te hoge onderbouw verstoort de verhoudingen. De bebouwing is dan niet meer landelijk, maar oogt stedelijk. In principe komen er geen dakkapellen in het dak, maar wel ramen in het vlak van het dak.

De erfwoning of 'schuurwoning'

- De erf- of schuurwoning verbeeld op conceptuele en bij voorkeur eigentijdse wijze de boerenschuur zoals de schop, de schaapsstal, Vlaamse schuur, wagenschuur of bakhuis, etc.
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap.

- De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 3 meter.
- de woning is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Grootschalige gevelopeningen worden zoveel mogelijk georganiseerd in de niet zichtbare gevels. In ieder geval tasten de openingen zo min mogelijk het gesloten karakter van het gebouw aan.
- Het dak of de kap is afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- De woningvoordeur bevindt zich aan het erf.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Het dak

- De bestaande boerderijen hebben een zadeldak, met een doorgaande horizontale noklijn al of niet met een wolfseind. De noklijn van nieuwbouwdaken kan variëren: met één of meerdere knikken, vouwen of met een afwijkende helling. De hellingshoek van het zadeldak kan binnen marges variëren ten behoeve van uitsparingen voor raampartijen. Wanneer dak en gevel in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden, krijgt het gebouw een meer sculpturale zeggingskracht. Het gebouw wordt een object in het landschap. Meer geplooid dakvormen zijn gemakkelijk te maken met een rieten dakbedekking. Daarnaast zijn ook andere dakbedekkingmaterialen te gebruiken zoals zink, lei en hout. Uiteraard is de traditionele dakpan ook mogelijk.

- Bij de bestaande boerderijen vormen de verschillende daken van hoofdgebouw en bijgebouwen een dynamische compositie. Bij nieuwbouw verdient de schikking van alle daken extra aandacht. Er is een onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.

De gevels

- De gevels van het hoofdgebouw van de bestaande boerderijen bestaan uit combinaties van bruin/rood metselwerk in kruisverband en hout. De gebouwen van jongere leeftijd zijn voornamelijk van steen. In het metselwerk zijn vaak verbijzonderingen gemaakt, zoals muizentanden (op de overgang van dak en gevel) en boerenvlechtwerk (op de kopgevels). Dergelijke verbijzonderingen kunnen op een meer eigentijdse wijze worden ingebracht. Bij nieuwbouw is het interessant om het verschil tussen hoofd- en bijgebouwen in materialen tot uitdrukking te brengen.
- Oorspronkelijk zijn deuren geplaatst aan de lange zijde van de boerderij en zijn zij onderling verschillend van vorm en maat. Voor- en achterhuis zijn afleesbaar. De langgevels zijn daardoor sterk geleed en divers van opbouw. Dit aspect dient in de nieuwbouw terug te komen.
- Ramen geven uitdrukking aan een bepaalde tijdgeest. Naarmate men beter glas kon maken werden de ruiten groter. Er is momenteel alles mogelijk. Compositie, maatvoering, aansluitingen en overgangen dienen uitdrukking te geven aan aspecten zoals hoofd- en bijgebouw, voor- en achtzijde, kop- en zijgevel, landelijk en stoer. Traditioneel zijn boerderijen voorzien van luiken naast de

ramen. Nieuwe toepassingsmogelijkheden zoals schuifluiken kunnen in analogie met de boerderijbouw voor meer expressie in het gevelvlak zorgen.

- De gevelindelingen van hoofdgebouw en erfwoningen is verticaal geleed en de ritmiek van de gevels worden benadrukt. De horizontale gevelopbouw wordt benadrukt door de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of daklijst).
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

Materialen

- Nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk krijgen. Het gebruik van aardse materialen (baksteen, gebakken pan, riet, zwart geteerd of onbehandeld hout en natuursteen) zorgt voor verbondenheid met de plek en het landschap. Het versterkt de ervaring van het landelijk wonen. Verder speelt een rol de toepassing van prikkelende materialencombinaties, zoals riet en glas, leem en staal, beton en hout. Grote spiegelen oppervlakken en kunststoffen beplatingmateriaal zijn niet toegestaan. De ontwerper wordt uitgedaagd om nieuwe gebouwen te maken, die een krachtige landelijke uitstraling hebben.
- Het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt. Het toepassen van sterk contrasterende kleuren, bijvoorbeeld wit, in grotere vlakken is niet toegestaan.

3. Ruimte en architectuur bebouwing bedrijven



Brink en bebouwing

- Uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting van het gebied zijn een grote brink waaraan een aantal erven liggen. De bedrijfswoningen liggen per twee aan één groot erf. De ondergrond is bij historische erven vaak

halfverhard, in ieder geval sober en eenvoudig. Maar er kan ook sprake zijn van een deels verharde ondergrond, zoals klinkers, kinderkoppen en asfalt. De woning aan de voorzijde kijkt uit over de brink, omringd door relatief grote gebouwen en ingebed in bos en aanliggend aan een brink.

- De plaatsing van de woningen en de aankleding van het erf maken dat het omringende landschap heel dichtbij is en van nabij beleefd wordt. De bewoners zien vanuit hun woning de eigen tuin en het omringende landschap die bij wijze van spreken tot op de voordeur reikt. De passant ziet op verschillende plekken in het landschap enkele grote daken tezamen, die in verschillende richtingen, hoogten en grootte tussen de bomen, hagen en overige bebouwing heen schemeren. Om dit beeld vast te houden is het niet toegestaan manshoge erfafscheidingen te plaatsen of kavels vol te bouwen. Door de grote en de functie van de aanliggende gebouwen zal het erf enigszins terug komen te liggen van de openbare weg.
- Een gesloten gevelbeeld is niet toegestaan en de verschillende gebouwen zijn individueel herkenbaar: de panden zijn uniek en afwisselend in vormgeving.

Het erf: openbaar en privé

- De gebouwen liggen twee-aan-twee aan een erf.
- De erven zijn ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg.

- Het erf wordt begrensd door de aanliggende gebouwen, bomen, houtwallen en hagen. De erfafscheidingen bestaan uit streekeigen soorten, zoals beuk, haagbeuk, ligusters, meidoorn, etc. De sfeer en het beeld is informeel.
- Schuttingen, muren en hekken zijn niet toegestaan.
- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte worden als voorerf behandeld.

Massa en vorm van de gebouwen

- Uitgangspunt bij het ontwerp van de gebouwen is het agrarisch langhuis (zie pagina 13 en het inspiratieboek en de gereedschapskist).
 - Het gebouw verbeeld op conceptuele wijze een langhuis of 'een boerderij'.
 - Het gebouw heeft een symmetrische hoofdvorm. De hoofdvolume wordt door middel van uithollingen, doorsnedes en geledingen gemodelleerd.
 - De woning en het bedrijf bevinden zich onder één dak. Aan- en bijbouwen altijd in het verlengde van de hoofdvorm. De kap heeft een overstek.
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt tot maximaal anderhalve laag met kap.
 - De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 4,50 meter. De nokhoogte is maximaal 12 meter.
 - De dakhelling bevindt zich tussen de 30° en de 55°.

- De kopgevel van het woonhuisgedeelte is naar de openbare weg gericht.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Gevelindelingen van hoofdgebouw en erfwoningen

- De verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt.
- De horizontale gevelopbouw wordt benadrukt door de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst).
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

Materiaal en kleur

- Hoofdmaterialen zijn baksteen, zwart geteerd of onbehandeld hout, dakpan, riet en eigentijdse bouwmaterialen, mits er geen sprake is van spiegelende oppervlakken. Kunststof bouwmaterialen zijn in overleg mogelijk, mits goed geïntegreerd in de architectuur.
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren, bijvoorbeeld wit, in grotere vlakken is niet toegestaan. Het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt.

Samenvatting

Mooi landschap moet mooi blijven. En het noordelijke gebied van Milheeze is mooi. Daarom is in samenspraak met verschillende partijen door de gemeente een visie ontwikkeld waarin landschap, wonen en bedrijvigheid hand-in-hand gaan. De gemeente hecht een grote waarde aan de kwaliteit van het beeld. Deze wordt beleidsmatig vastgelegd in het zogenaamde beeldkwaliteitplan. De basis van het plan bestaat uit een drietal opvattingen:

- Er wordt gewoond in een nieuw gehucht en aan een gezamenlijk erf.
- De woning is gebaseerd op het langhuis. Kenmerk is een groot en lang dak gedragen door een houtconstructie, het gebint en relatief lage muren. Historische voorbeelden zijn de kort- en langgevelboerderij. Eis is het historisch langhuis conceptueel door te vertalen naar een eigentijdse vormgeving. Hiervoor is een inspiratieboek opgesteld.
- Het omringende landschap is tot bij de voordeur zichtbaar en voelbaar, immers wonen op het platteland is ook wonen in de natuur, want de natuur is nooit ver weg. De relatie tussen de privé-tuinen, het erf en het omringende landschap is duurzaam, open en transparant.