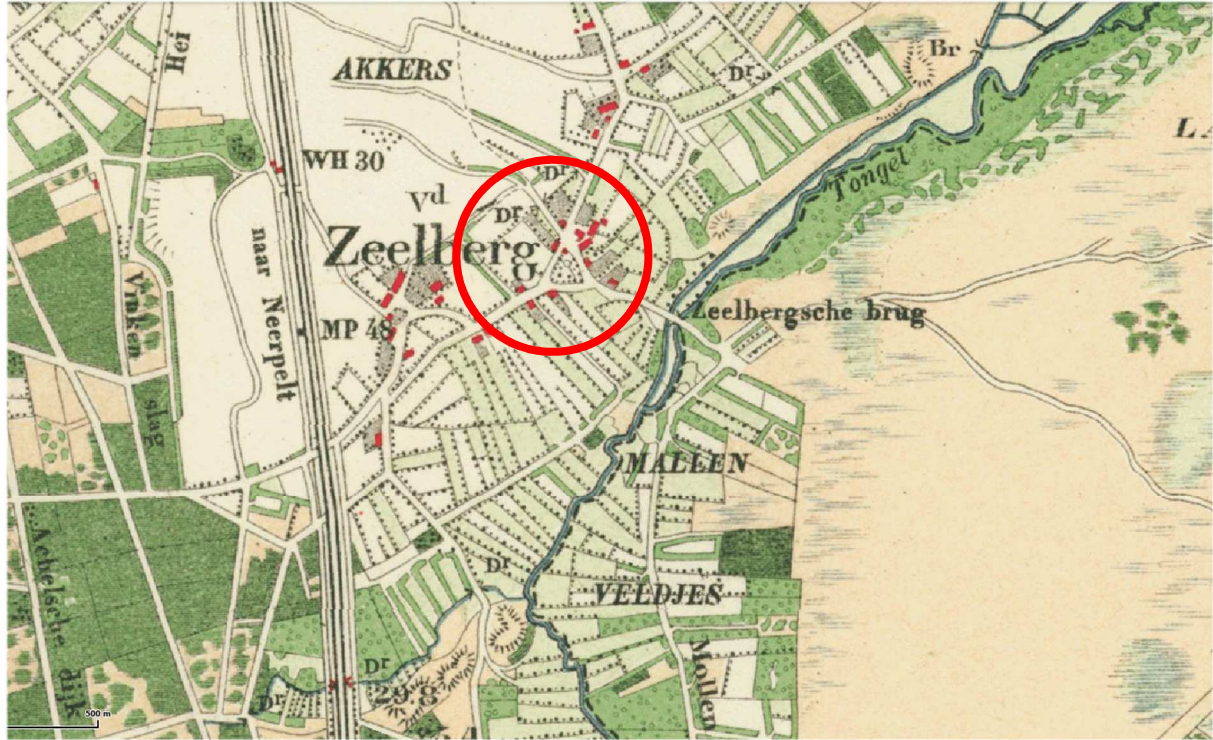
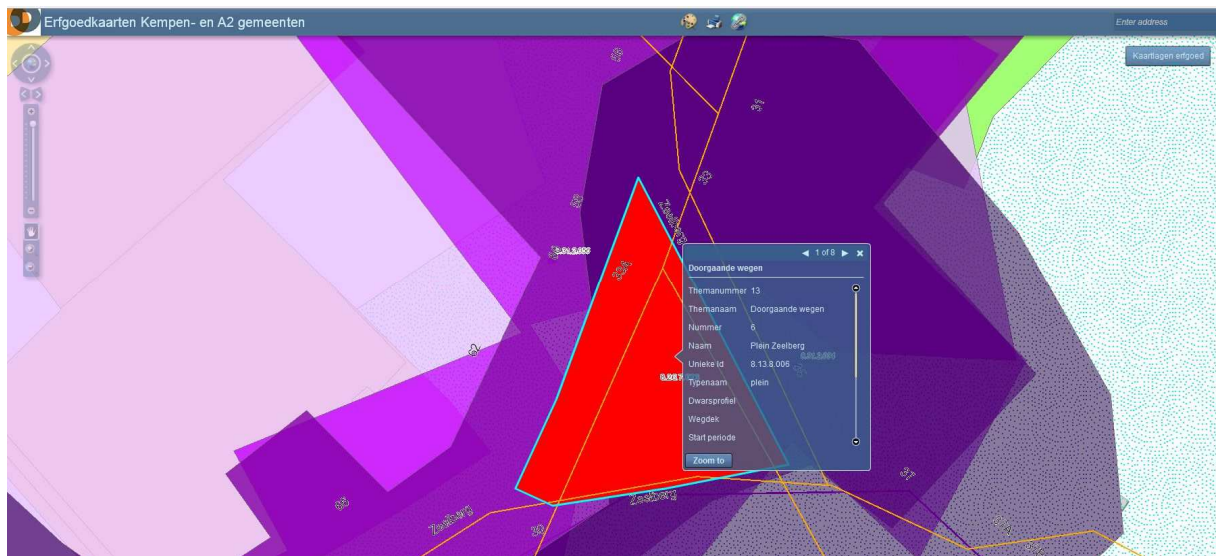


PLANBESCHRIJVING



Fragment Historische kaart rond 1900, zeelberg eo (Bonne)

Zoals op de historische kaart van omstreeks 1900 is te zien, wordt het gebied Zeelberg gekenmerkt door een duidelijk aanwezige brink, waaraan zich ook toen al bebouwing bevond.

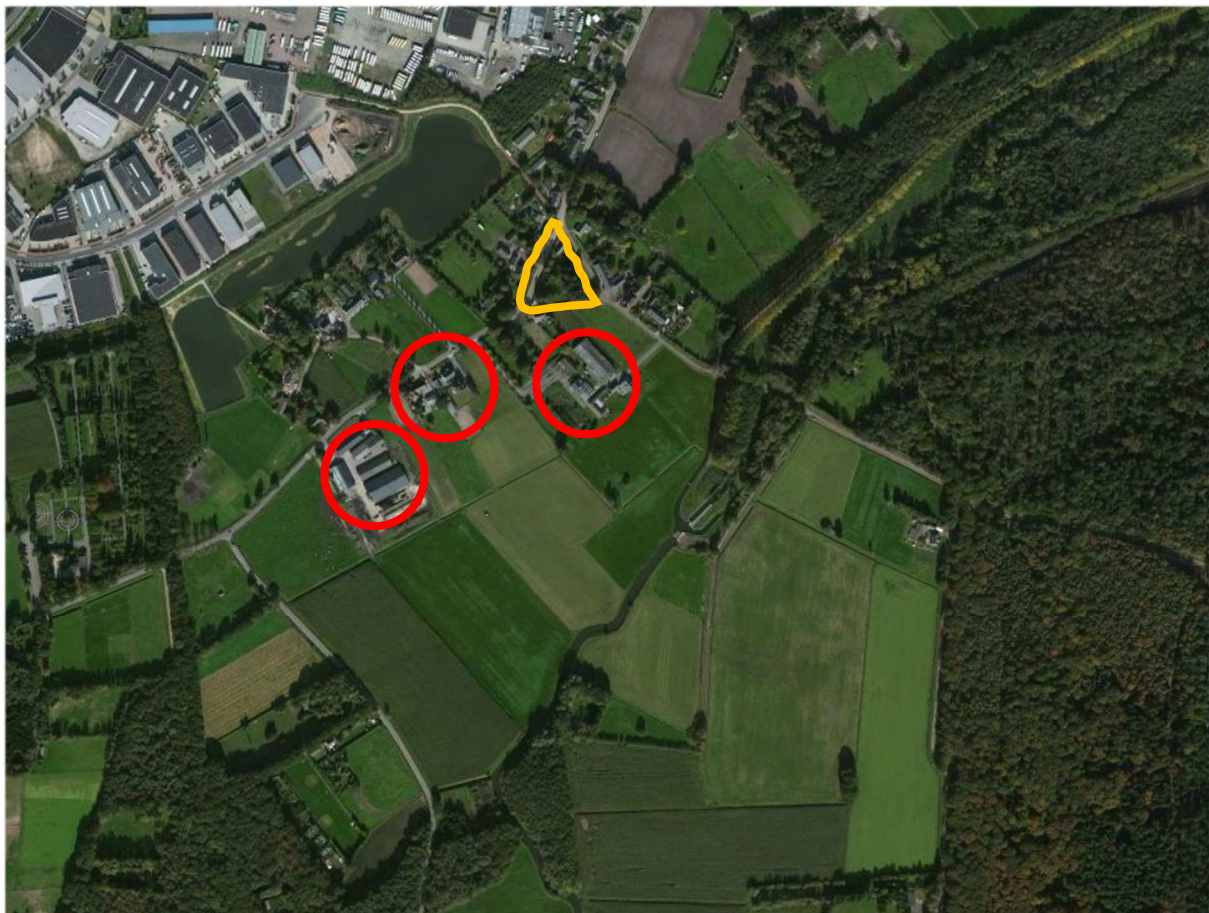


Fragment Erfgoedkaart, omgeving Zeelberg, aangeduid als plein

In zuidelijke richting is het Beekdallandschap duidelijk aanwezig.

*“HET BEEKDALLANDSCHAP: DE VOEDSELRIJKE BEEKDALEN RONDOM VALKENSWAARD WERDEN GEBRUIKT ALS HOOILANDEN. IN DE VOLKSMOND WERDEN ZE AANGEDUID ALS BEEMDEN. MET UITZONDERING VAN DE WATERMOLENS (VENBERGSE MOLEN, DOMMELSE WATERMOLEN), WAREN DE BEEKDALEN VAN OORSPRONG ONBEBOUWD. DE VERKAVELING WAS FIJNMAZIG MET SINGELS EN HOUTWALLEN OP DE PERCEELGRENZEN. HET GEBIED WAS DAARMEE UITERMATE KLEINSCHALIG EN BESLOTEN, IN TEGENSTELLING TOT DE HOGER GELEGEN AKKERS EN DE HEIDEVELDEN. VANAF DE 20<sup>E</sup> EEUW ZIJN VEEL BEEKDALEN INGRIJPEND Aangepast DOOR HET KANALISEREN VAN BEKEN, HET PLAATSEN VAN STUWEN, RUILVERKAVELING EN HET IN GEBRUIK NEMEN VAN DE GROND VOOR AKKERBOUW. DE KAVELGRENSBEPLANTINGEN VERDWENEN EN DAARMEE DE KARAKTERISTIEKE KLEINSCHALIGHEID EN BESLOTENHEID.”*

In de huidige situatie is de driesprong nog nadrukkelijk herkenbaar. De hooilanden ten zuiden van Zeelberg in duidelijk mindere mate. Schaalvergroting heeft plaatsgevonden in de loop der tijd door herverkavelingen, maar ook toevoeging van bebouwing aan de zuidzijde van Zeelberg hebben het patroon in sterke mate aangetast. Vooral het meest zuidelijk gelegen bebouwingscluster vormt een verstoring, vooral door de grote afstand van de bebouwing tot aan de weg.



Fragment luchtfoto Zeelberg en omgeving

Thans is er sprake van sloop van een aantal stallen behorende bij deze agrarische functie, waardoor er wat meer “lucht” in het gebied tussen Zeelberg de zuidelijk gelegen Tongelreep



huidige verkaveling Zeelberg c.a.



Fragment Luchtfoto huidige situatie Zeelberg en omgeving

In ruil voor het slopen van de meest noordelijk gelegen agrarische bebouwing mogen een drietal woonkavels worden opgericht. Als belangrijk uitgangspunt voor deze nieuwe bebouwing aan de Zeelberg wordt versterking van het cultuurhistorisch karakter van Zeelberg gehanteerd. Ten aanzien van invoegen van bebouwingselementen dient aangesloten te worden op de historische aanwezigheid van bebouwing rondom de driesprong. Nieuwe bebouwingselementen mogen dan ook uitsluitend aan de zuidzijde van Zeelberg in de directe nabijheid van de driesprong worden opgericht.



Toevoeging 3 wooneenheden aan Zeelberg

Naast de versterking van het cultuurhistorisch bebouwd karakter van Zeelberg dient ook in landschappelijk opzicht een versterking plaats te vinden van het aanwezige landschap.



voorstel landschappelijke inpassing 3 wooneenheden aan Zeelberg

Door het toepassen van inheemse opgaande beplantingssoorten op de oude verkavelingslijnen (in zuidelijke richting vanaf Zeelberg naar de Tongelreep) en een nadrukkelijke openheid aan de zuidzijde van de kavels, zodat doorzichten vanaf de tongelreep richting Zeelberg gewaarborgd blijven.

Op de nieuwe kavels zelf betekent dit dat er een “luchtige” afscheiding moet worden gemaakt in de vorm van een landschappelijk hekwerk.

Voorbeeld landschappelijk hekwerk. Organisch (boven) of strak. Bron foto boven: <http://www.goedkastanjehout.nl> foto onder: <http://www.rutjespaardenboxen.nl>.



## BEELDKWALITEIT EN BEBOUWINGSEISEN

Uitgangspunt bij de gewenste beeldkwaliteit is de landelijke sfeer. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. In de gemeente Valkenswaard is het landschapsbeeld rijk en gevarieerd. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Valkenswaard. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. De inpassing van de beoogde vrijstaande, particuliere woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. De woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen worden ingepast. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt (zie ook de beoogde landschappelijke inpassing). Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groene slagen. Omdat de woningen op grote percelen staan (met een oppervlakte van gemiddeld circa 1.000 m<sup>2</sup>) en een grote inhoudsmaat hebben (met een inhoud van maximaal

1.000 m<sup>3</sup>) en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen. Deze woningtypes worden hierna individueel nader toegelicht.

**Boerderij:** Een woning met woningtype boerderij heeft een ruime opzet en bestaat uit een enkelvoudige massa. Het gebouw is gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, waarbij de hoofdvorm bestaat uit één laag met een grote kap. Een boerderij is gelegen aan de straat en heeft een rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen. Het gebouw is rustig vormgegeven en heeft een sobere detaillering. De terreinindeling is rationeel. De inrichting van het erf bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing.



**Landhuis:** Een landhuis bestaat uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en gootverspringing, sierelementen en een landelijke uitstraling. De bebouwing bestaat uit één laag met een grote kap. Het gebouw is voorzien van gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Er zijn accenten aan de gevel aanwezig. Een landhuis is verder van de straat gelegen en heeft een grote landschappelijke siertuin. Het gebouw is voorzien van opvallende elementen als een schoorsteen en dakkapellen. Een landhuis is gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen zijn gesitueerd achter in de tuin en aan de rand van het perceel.





## KAVELPASPOORTEN



Bouwvlakken