



BEELDKWALITEITPLAN  
LAGE HEIDE WOONGEBIED-  
1<sup>e</sup> PARTIËLE HERZIENING

GEMEENTE VALKENSWAARD | NIEUWBLAUW  
januari 2020

*De Partiële herziening beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied geeft samen met het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied sturing aan de beeldkwaliteit van de wijk Lage Heide Wonen.*

*In de Partiële herziening beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied zijn de onderdelen beschreven die na de vaststelling van het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied zijn gewijzigd.*

*Om een eenheid in beeld en tekst te behouden tussen beide documenten zijn in de herziening zoveel mogelijk de vormgeving, beelden en teksten overgenomen uit het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied of is hier aansluiting bij gezocht.*

*Het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied uit maart 2010 is opgesteld door Buro 5 Maas-tricht in samenwerking met de gemeente Valkenswaard.*



## INHOUDSOPGAVE

<b>1 INLEIDING</b>	<b>5</b>	<b>5. BEELDKWALITEIT PER THEMA</b>	<b>48</b>
1.1 Lage heide woongebied-1e partiele herziening	5	5.1 Historisch lint	48
1.2 Aanleiding	5	5.2 Dorpslint	50
1.3 Plangebied	5	5.3 Buurt aan de Dommel	52
1.4 Toetsingskader	6	5.4 Groene woonbuurt	54
1.5 Leeswijzer	6	5.5 Groene rand	56
		5.6 Groen buiten	58
DEEL 1 ONTWERP		BRONNEN	60
<b>2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 1<sup>E</sup> HERZIENING</b>	<b>11</b>	COLOFON	61
2.1 Ruimtelijke analyse	11		
2.2 Ambities dorps wonen en duurzaamheid	11		
2.3 Stedenbouwkundig plan	14		
2.4 Verkeersstructuur	17		
DEEL 2 BEELDKWALITEIT		BIJLAGEN	
<b>3. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE</b>	<b>22</b>	<b>BIJLAGE A</b>	Landschappelijke kwaliteitsverbetering, Ruimte voor ruimtewoningen Lage Heide Valkenswaard
3.1 Algemeen	22		
3.2 Openbare ruimte	22		
3.3 Wegprofielen en materialen	25		
3.4 Ecologie	30		
3.5 Inrichtingselementen	32		
<b>4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING</b>	<b>34</b>		
4.1 Beeldkwaliteit algemeen	34		
4.2 Oriëntatie en incidenten	39		
4.3 Materialisering gevels	41		
4.4 Kozijnen	41		
4.5 Dakvormen	41		
4.6 Duurzaamheid	43		
4.7 Hagen	44		



Locatie plangebied in Valkenswaard (topografische kaart)



Locatie plangebied Valkenswaard (Bingmaps)



# 1 INLEIDING

## 1.1 LAGE HEIDE WOONGEBIED-1<sup>e</sup> PARTIELE HERZIENING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1<sup>e</sup> partiële herziening. Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied (voor de niet herziene delen) het beleidskader, ontwerp- en uitvoeringskader en toetsingskader voor het woongebied Lage Heide Woongebied. Zij geven een suggestief en stimulerend beeld van de ruimtelijke en architectonische ambities van de gemeente Valkenswaard.

Het formele toetsingskader bestaat uit het bestemmingsplan en welstandsbeleid. Het vigerende beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied is vastgesteld als welstandsbeleid. Hoofdstuk 4 van voorliggend beeldkwaliteitplan zal eveneens vastgesteld worden als welstandsbeleid zodat er voor de hele wijk een duidelijk toetsingskader geldt. Het toetsingskader is leidend voor alle betrokkenen in het plangebied van Lage Heide-1<sup>e</sup> partiële herziening: architecten, de welstandscommissie, de stedenbouwkundige, de opdrachtgevers.

## 1.2 AANLEIDING

Voor het woongebied Lage Heide Wonen is reeds in 2010 een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. In 2018 ontstond, in verband met een gewijzigde marktvrage, de wens om de verkaveling van 9 deelgebieden te herzien en één van die negen deelgebieden uit te breiden met een strook buitengebied.

## 1.3 PLANGEBIED

Het plangebied van voorliggend beeldkwaliteitplan ligt in de zuidwestflank van Valkenswaard en is gelegen in het woongebied Lage Heide, ten zuiden van de kern Dommelen. Het woongebied is gelegen tussen de Westerhovenseweg en de Monseigneur Smetsstraat in het westen, De Aa aan de noordzijde, de nieuw aan te leggen oeverwal in het oosten en het buitengebied in het zuiden.

Om de wijzigingen planologisch-juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiële herziening opgesteld. De plangrens van het bestemmingsplan Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiële herziening wijkt af van de plangrens van voorliggend beeldkwaliteitplan. Om een duidelijk en eenduidig beeldkwaliteitbeleid te behouden is ervoor gekozen om



Plangrens Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1<sup>e</sup> partiële herziening



Plangrens Bestemmingsplan Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiële herziening



twee percelen die niet gelegen zijn in het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan wel op te nemen in voorliggend beeldkwaliteitplan. Het betreft een reeds bebouwd perceel aan de Monseigneur Smetsstraat en een onbebouwd groen perceel dat onbebouwd zal blijven.

Het gebied waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (ten behoeve van ruimte-voor-ruimte woningen) maakt deel uit van het plangebied van voorliggend beeldkwaliteitplan.

#### 1.4 TOETSINGSKADER

Het formele toetsingskader bestaat uit het bestemmingsplan en welstandsbeleid. Het vigerende beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied is vastgesteld als welstandsbeleid. Hoofdstuk 4 van voorliggend beeldkwaliteitplan zal eveneens vastgesteld worden als welstandsbeleid zodat er voor de hele wijk een duidelijk toetsingskader geldt. Het toetsingskader is leidend voor alle betrokkenen in het plangebied van Lage Heide-1<sup>e</sup> partiële herziening: architecten, de welstandscommissie, de stedenbouwkundige, de opdrachtgevers.

#### 1.5 LEESWIJZER

In dit 'Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied-1<sup>e</sup> partiële herziening' wordt ingegaan op het ontwerpproces van de delen die herzien zijn (hoofdstuk 2), de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte (hoofdstuk 3) en de bebouwing (hoofdstuk 4 en 5).

Deze rapportage is opgebouwd uit een tweetal delen:

Deel I: stedenbouwkundig plan

- Ontwerp (hoofdstuk 2): dit hoofdstuk beschrijft het stedenbouwkundig plan van de 1<sup>e</sup> partiële herziening.

Deel II: beeldkwaliteitplan

- Beeldkwaliteit Openbare Ruimte (hoofdstuk 3): In de beeldkwaliteit openbare ruimte wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hoofdkeuzes uit het stedenbouwkundig ontwerp dienen te worden door vertaald in de verdere uitwerking van de locatie. De gemeente gaat de openbare ruimte aanleggen. Voor toekomstige bouwers en bewoners geeft het beeldkwaliteitplan richting aan de sfeer van het gebied. Dit hoofdstuk is voor de gemeente een leidraad voor de verdere detaillering en inrichting van de openbare ruimte.
- Beeldkwaliteit bebouwing (hoofdstuk 4): In de beeldkwaliteit bebouwing wordt een algemene beschrijving gegeven van de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing

Foto plangebied (2018)



- Beeldkwaliteit per thema (hoofdstuk 5): In dit hoofdstuk worden de aspecten met betrekking tot beeldkwaliteit per thema beschreven die betrekking hebben op de uitgeefbare delen van de 1<sup>e</sup> partiële herziening.

Voor toekomstige ontwikkelaars, zelfbouwers en uiteindelijke bewoners zijn dit officiële richtlijnen die door welstand getoetst gaan worden. Het hoofdstuk vormt een aanvulling op de welstandsnota van Valkenswaard voor de locatie Lage Heide en het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied. Voor de algemene beschrijving van de opbouw van wijk, de ligging van de wijk in het omliggende landschap en van de ambities van de gemeente voor de wijk en haar omgeving wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied uit 2010.

Foto Lage Heide (2018)





DEEL 1

ONTWERP



Verkaveling Lage Heide Woongebied 2010, uitsnede plangrens 1<sup>e</sup> partiële herziening (2010, Buro 5 Maastricht)



## 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 1<sup>e</sup> HERZIENING

In dit hoofdstuk is het stedenbouwkundige plan voor de herziene delen van het woongebied Lage Heide beschreven.

In 2010 is het stedenbouwkundig plan voor het woongebied Lage Heide Woongebied opgesteld. Negen deelgebieden van dit plan zullen op een andere wijze verkaveld worden in verband met een veranderde marktvraag. Grotendeels valt het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening binnen de grenzen van het plangebied Lage Heide Woongebied. Enkel aan de zuidzijde van het plan is een strook agrarisch gebied toegevoegd aan het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening. Op dit buitenstedelijke deel van het plan zijn Ruimte-voor-ruimte woningen geprojecteerd.

Op de tekening 'Verkaveling Lage Heide Woongebied 2010, uitsnede plangrens 1<sup>e</sup> partiële herziening' is de verkaveling voor het plangebied weergegeven zoals deze is opgenomen in het vigerende beeldkwaliteitplan.

Voor de historische analyse van het hele plangebied en haar omgeving, de gebied overstijgende landschappelijke structuur, bebouwingsstructuur, infrastructuur en voor de bijzondere kwaliteiten van het dorp Dommelen wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied.

### 2.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

Het plangebied van voorliggend beeldkwaliteitplan ligt verspreid door de wijk die reeds in aanbouw is. In verschijningsvorm en in structuur is aangesloten op de omliggende woonwijk. Op de structuurkaart van het plangebied is aangegeven naar welke zijde de woningen zich oriënteren en welke groenstructuren behouden en versterkt worden. De bebouwing in de herziene delen sluiten zowel in oriëntatie, massaopbouw en typologie aan op de bestaande of in ontwikkeling zijnde woningbouw rondom het plangebied.

### 2.2 AMBITIES DORPS WONEN EN DUURZAAMHEID

In het Beeldkwaliteitsplan Lage Heide Woongebied zijn de ambities van het woongebied beschreven. In voorliggen beeldkwaliteitplan worden deze ambities overgenomen. Hieronder zijn deze ambities opgenomen.



Dommelse watermolen



Pastoor Bolsiusstraat

De directe ligging tegen het Dommeldal en het agrarisch landschap ten zuiden van het plangebied, de aanwezigheid van waardevolle groenelementen en bomenlanen, de oude cultuurhistorische elementen en de situering tegen een aantal oude linten in Dommelen: alle ingrediënten zijn aanwezig om in dit woongebied een aantrekkelijk en aangenaam woon- en leefmilieu te creëren.

*Een woonwijk waar het duurzaam en comfortabel wonen is!*

De ruimtelijke context en de moderne woonwensen hebben geleid tot twee hoofdambities welke leidend zijn in het ontwerp van de woningbouwlocatie: dorps wonen en duurzaamheid.

### **Ambitie 1 - dorps wonen**

De ambitie 'dorps wonen' dient de woonwijk een juiste omgevings sfeer en imago te geven. De toekomstige bewoners moeten het idee hebben dat ze in een aangename en ontspannen woonbuurt wonen. Kernwoorden van het dorps wonen zijn diversiteit, ontmoeten, groen en eenvoud.

Bepalend voor de hoofdpzets van een dorps woonbuurt is de verankering in de landschapelijke en bebouwde omgeving, het inpassen van bestaande historische en groene elementen, het ontwerpen van een heldere en robuuste groenstructuur en het realiseren van bijzondere bebouwing op een bijzondere plek. Dorpslinten zijn daarbij de ruimtelijke dragers en vloeiende overgangen naar het landschap een voorwaarde. Een netwerk van routes loopt naadloos over tussen buurten en buitengebied. Ontmoeten wordt gestimuleerd door het aanleggen van plantsoenen en pleintjes op het niveau van de wijk, de buurt en de straat.

Bij een dorps woonmilieu horen groene en eenvoudig ingerichte straten met een informeel karakter. Verharding is geminimaliseerd en gebakken materialen geven extra sfeer. Voortuinen en zijtuinen dienen ruim te zijn met groene erfafscheidingen. Hierdoor dragen de private tuinen bij aan het groene karakter van de wijk.

In een dorps woonmilieu staan variatie en individualiteit centraal bij de verkaveling en de bebouwing. Voorgevelrooilijnen verspringen, de woningen hebben een dorps schaal en maat, streekeigen details worden toegepast en een variatie aan kappen is aanwezig. Flexibiliteit wordt geboden door persoonlijke keuzen in woningafwerking, uitbreiding op het kavel, etc.

### **Ambitie 2 – Duurzaamheid**

De gemeente Valkenswaard streeft naar een duurzame wijk en past het aspect duurzaamheid in de bredere betekenis toe in de planontwikkeling. Duurzaamheid staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu, zowel nu als ook voor de toekomstige generaties en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de



gebouwde omgeving. Duurzaamheid is meer dan alleen een aantal technische maatregelen. Het omvat thema's als energie, materiaal, afval, gezondheid, stedenbouw en Cradle to Cradle. Zij heeft invloed op het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte en de uitwerking van de woningen en krijgt op verschillende schaalniveaus een plek in het verhaal. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan ligt de nadruk op zichtbare duurzaamheidsmaatregelen.

Het toepassen van energieconcepten levert een substantiële verbetering van het woonklimaat op, aantrekkelijke exploitatiekosten en een betere borging van de waardevastheid van de woningen. In Lage Heide zijn kansen aanwezig om energiebesparende maatregelen op woningniveau toe te passen, aangevuld met andere warmte- en koudeopwekkers, een zongerichte verkeveling en LED in de openbare verlichting.

In de wijk wordt watergebonden natuur behouden en wordt het schone hemelwater afgekoppeld. Waardevolle cultuurhistorische elementen en natuurlijke (groene) structuren worden behouden en aantrekkelijke en streekeigen vegetatie aangeplant. Een ecologische verbindingzone tussen Keersopdal en Dommeldal wordt aangelegd en groene erfafscheidingen voorgescreven (privaatrechtelijk vastgelegd).

Een duurzame wijk is een leefbare wijk. Een wijk waar aandacht is voor sociale veiligheid, waar een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes aanwezig is en plekken met een goede gebruiks- en belevingswaarde. Woningen zijn levensloopbestendig en flexibel waardoor ze een lange tijd mee kunnen. Dit sluit aan bij de Cradle to Cradle filosofie. Deze filosofie gaat ervan uit dat alle gebruikte materialen na hun leven in een product, nuttig worden ingezet in een ander product. Tevens omarmt deze filosofie de gedachte om de behoefte aan materialen te beperken. Dit omvat het vermijden van toxische materialen, het gebruik van lokale en composteerbare materialen, het demontabel bouwen, het toepassen van vegetatiedaken en integrale oplossingen zoals dakoverstekken als zonwering.

## 2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan voor de woonbuurt, waar het plangebied van voorliggend beeldkwaliteitplan deel vanuit gaat maken, kent een sterk kader bestaande uit de structuur van de woonwijk die rondom het plangebied in aanbouw is. Het woongebied bestaat uit aanwezige en nieuwe linten, een centrale brink, een groene omzoming met een robuuste ecologische verbindingzone en groene wiggen die vanuit het Dommeldal de woonwijk binnendringen. Binnen dit kader is aan het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening een nieuwe invulling gegeven die aansluit op de marktvaart.









De verkavelingskaart en bijhorende kaarten (hoofdstuk 2), het beeldkwaliteitplan voor openbare ruimte (hoofdstuk 3) en de bebouwing (hoofdstuk 4) vormen de basis voor de aanleg van de plannen voor het plangebied.

In het stedenbouwkundig plan is vanuit het oogpunt van duurzaamheid rekening gehouden met zongericht verkavelen, voor zover dit mogelijk is binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de wijk. Indien de woningen niet zongericht zijn, kan door middel van een gedraaide kaprichting het dakvlak toch geschikt gemaakt worden voor zonnepanelen. Zongericht verkavelen zorgt ervoor dat gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie, wat een gunstig effect heeft op het energieverbruik van woningen. Ook zorgt zongericht verkavelen ervoor dat mogelijkheden worden geboden voor actieve zonne-energie, zoals PV-cellen (zonnepanelen) ten behoeve van de opwekking van elektriciteit.

In het ontwerp is ook rekening gehouden met een duurzaam watersysteem waarbij piekafvoeren tijdelijk worden geborgen in het plangebied en waarbij het water deels geïnfiltreerd wordt. Het bergen in het plangebied gebeurt aan de randen van het plan (in combinatie met ecologische zone) en op de groenplekken in de buurten.

## 2.4 VERKEERSSTRUCTUUR

Voor de verkeersstructuur worden in de hele wijk de principes van 'duurzaam veilig' gevolgd. Dit betekent dat het gehele gebied wordt ingericht als 30 km/uur zone. Het plangebied van voorliggend beeldkwaliteitplan sluit aan op de verkeersstructuur van het omliggende woongebied dat deels reeds gerealiseerd is. De wegenstructuur van dit omliggende woongebied is omschreven in het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied. In het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening zijn twee woonstraten (30km/h), berijdbare paden, voetpaden en fietsverbindingen geprojecteerd.

In de hiërarchie van de toekomstige verkeersstructuur van de 1<sup>e</sup> partiële herziening wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- *Woonstraten:*  
De voetgangers en fietsers maken gebruik van de rijbaan. Eén- of tweezijdig is er een parkeerstrook. Daar waar parkeren voor rijwoningen is voorzien, wordt een voetpad gerealiseerd.
- *Berijdbaar pad:*  
Een berijdbaar pad is een verbreed trottoir welke tevens dienst doet als auto-ontsluiting van aanliggende kavels.

- *Langzaam verkeer:*  
Het betreffen afzonderlijke voetpaden welke niet gekoppeld zijn aan een straat, maar bijvoorbeeld een groengebied doorkruisen.
- *Fietspad:*  
Langs de ecologische verbindingszone zijn vrij liggende fietspaden voorzien.

De exacte maten van de straten en paden zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3.



Voorbeeld parkeervakken langs een woonstraat





DEEL 2

BEELDKWALITEIT



### 3. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

#### 3.1 ALGEMEEN

In het woongebied Lage Heide, waar het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening deel van uit maakt, wordt een dorps woonmilieu nagestreefd. Daarbinnen vormt de openbare ruimte de bindende factor. Bij een dorps woonmilieu horen de termen eenvoud, variatie en harmonie. Het beeld op de pagina hiernaast laat zien dat bij een dorps woonmilieu het groen de boventoon vormt en de bebouwing ondergeschikt hieraan is. Rood en groen zijn in harmonie aanwezig, met bomen, gras, hagen en klinkers. In het stedenbouwkundig plan is een hiërarchie aanwezig waardoor de structuren afleesbaar worden. De stedenbouwkundige structuur van de woonbuurt wordt bepaald door de stedenbouwkundige bouwblokken (= uitgeefbare delen van het plan). Deze blokken definiëren de uiteindelijke straten en groene ruimtes. Binnen de bouwblokken zijn variaties in bebouwing gewenst om het gevarieerde straatbeeld te krijgen. Naast het dorps wonen is duurzaamheid een ambitie. Binnen het stedenbouwkundig plan krijgen thema's zoals water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie een plek.

Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit van het hele woongebied wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied. In voorliggende Beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening. In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven: wegprofielen en materialen, groen en bomen, water, ecologie en inrichtingselementen. Erfafscheidingen worden vooral aangelegd op privaat terrein en worden behandeld in hoofdstuk 4: beeldkwaliteit bebouwing.

#### 3.2 OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte dient een eenduidige inrichting te krijgen. Zij zorgt voor de samenhang in het plan. De gemeente Valkenswaard zorgt voor de aanleg en beheer van de openbare ruimte. Alleen in deelgebied H, het deelgebied aan de zuidzijde van het plan, aan de westzijde van de Venbergseweg, is openbare ruimte opgenomen in dit Beeldkwaliteitplan. Voor de beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte in overige delen van het woongebied Lage Heide wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied.

##### **Groenstructuur**

De groenstructuur van het nieuwe woongebied dient aan te sluiten op de landschappelijke en dorps context van de omliggende gebieden. Bestaande groenelementen zoals bomen, bosjes en grasbermen zijn leidend geweest in het ontwerp. De ecologische verbindingzone (oost-west) maakt onderdeel uit van het landschappelijke groen. De historische groenelementen (be-

Lage Heide: een wijk met een groen karakter



**LEGENDA**

-  bestaande hoofdstructuur bomen
-  bestaande waardevolle groenelementen
-  historisch pad
-  buurtgroen
-  ecologische zone



**LEGENDA**

-  bosstructuur
-  laanstructuur
-  boomgroepen
-  solitaire bomen







Rode beuk



Eik

staande bomen) zijn deels gesitueerd op openbaar terrein en deels op privaat terrein. Deze elementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De waardevolle en monumentale bomen in het plangebied worden in het bestemmingsplan beschermd. Deze bomen dienen behouden te blijven. Uit oogpunt van duurzaamheid is rekening gehouden met:

- Het behoud van waardevolle elementen (bosjes, individuele bomen).
- Creëren van een ecologische verbindingzone en het voorkomen van barrières.
- Het toepassen van aantrekkelijke en streekeigen vegetatie.
- Stimuleren van groene erfafscheidingen (hagen) bij privé terreinen en het toepassen ervan bij openbare terreinen.
- Het behoud van watergebonden natuur.
- Afkoppelen verhard oppervlak (o.a. wadi's) .

### Bomenplan

De bestaande bomen en de nieuwe aanplant van bomen vormen samen een extra kwaliteit binnen het woongebied. De keuze voor de nieuw te planten bomen hangt samen met de wens een dorpse omgeving te creëren en zij dienen gebiedseigen te zijn. De bomenstructuur kan onderverdeeld worden in laanbomen, boomgroepen en solitaire bomen. De definitieve locatie en keuze van bomen dient in de uitwerking van het inrichtingsplan bepaald te worden. De rode beuk, eik, beuk en beukhaag zijn voorbeelden van boomsoorten die goed passen in de wijk.

### 3.3 WEGPROFIELEN EN MATERIALEN

In het toekomstige woongebied zijn diverse profielen te onderscheiden. De profielen zijn afgestemd op de gewenste verkeersstructuur/verkeerssnelheid (geheel 30 km zone) en de gewenste dorpse sfeer van het straatbeeld. In het beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied zijn deze uitgangspunten voor de profielen beschreven. De profielen in het plangebied van de 1e partiële herziening sluiten hierop aan:

*Dinkelpad:* een informele weg die enkel voor langzaamverkeer doorgaand is. Parkeren langs de rijweg en voetgangers op de rijweg. In het profiel zijn bomen opgenomen.

*Koningstraat:* een woonstraat met bomen, met zowel langs- als haaks parkeren en een pad voor de voetganger.

*Gildebroederspad:* Een woonstraat langs de ecologische verbindingzone. Langs de weg wordt langsgeparkeerd aan de zijde van de woningen. Langs en door de ecologische verbindingzone loopt een langzaamverkeerspad.

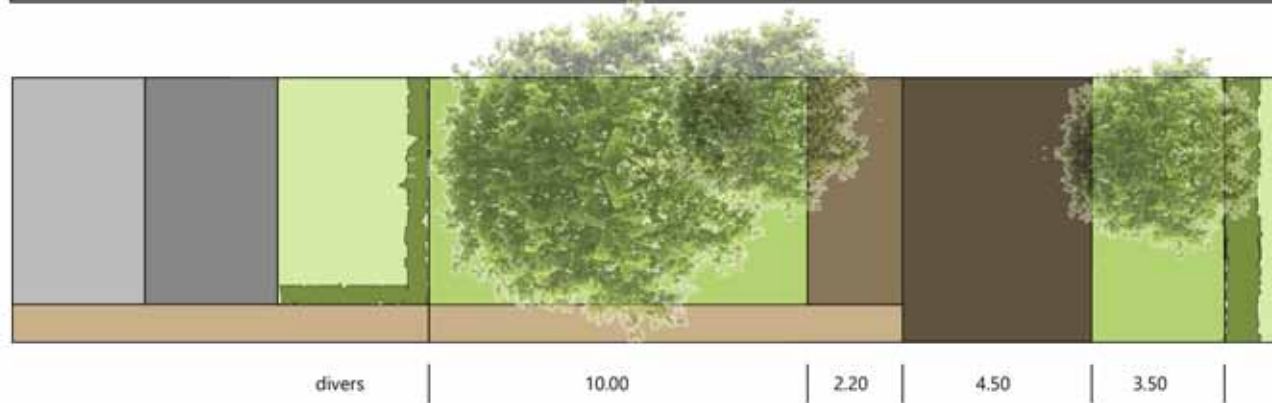
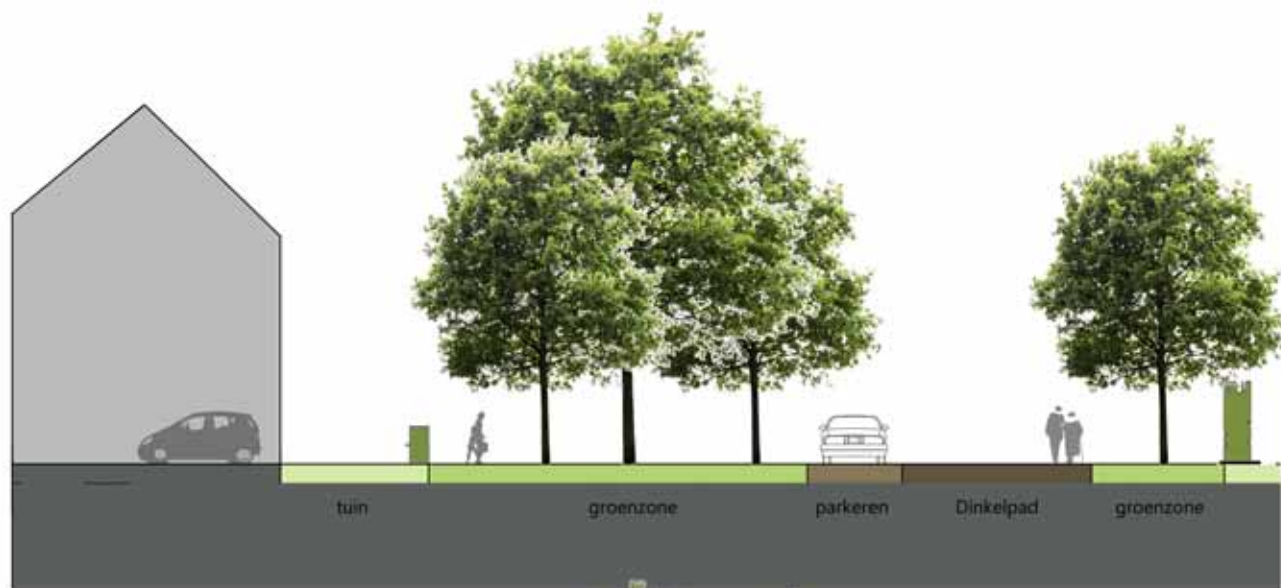


Beuk

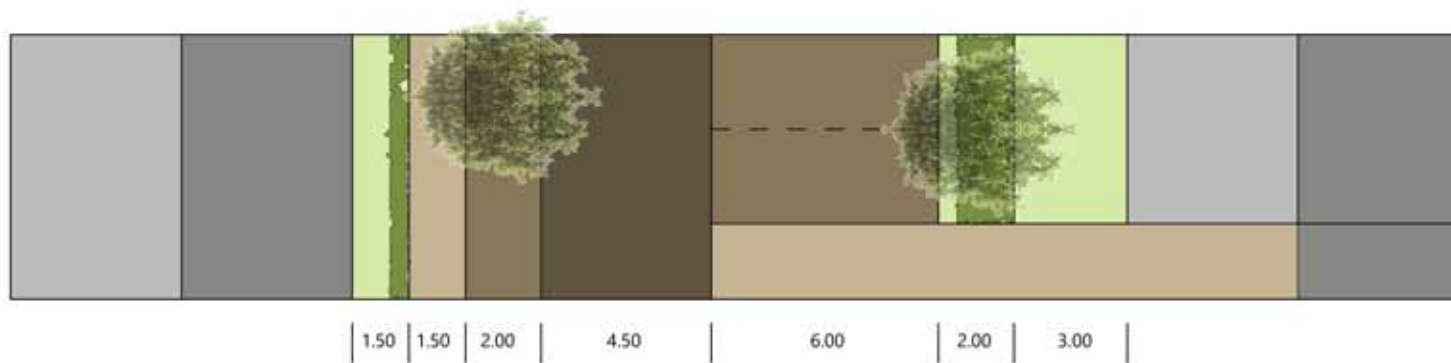
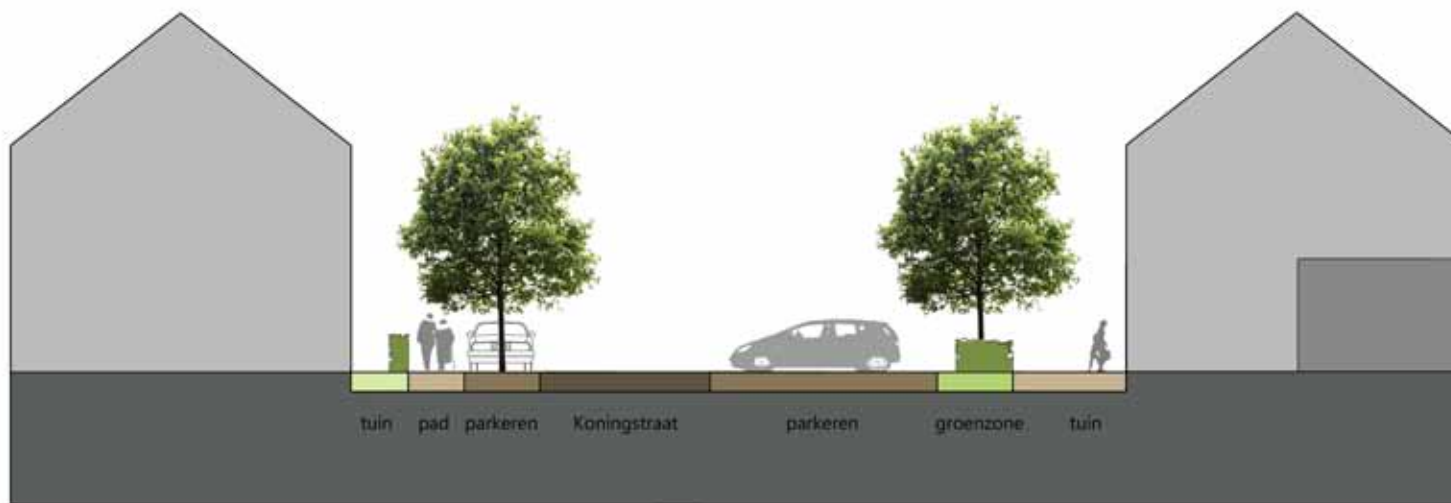


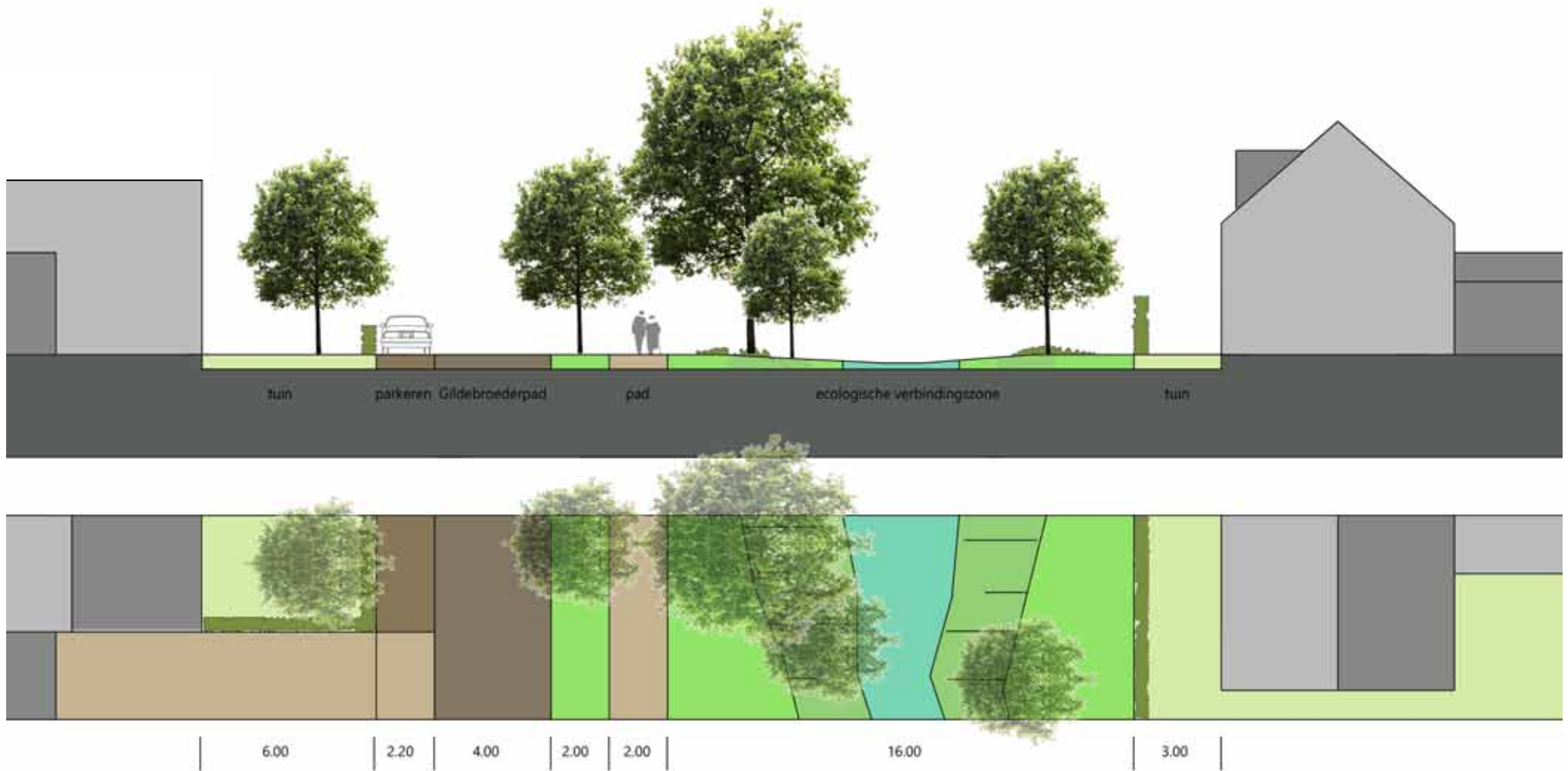
Beukenhaag





Profiel Dinkelpad





Profiel Gildebroederpad



Loopgedeelte markeren door goot een afwijkend legpatroon



Zakslot



Waterberging

### Basismaterialen

In verband met de gewenste dorpse sfeer is er gekozen voor gebakken bestratingsmaterialen in een rood-bruine kleur. In verband met het accent op duurzaamheid en 'Cradle to Cradle' is het uitgangspunt dat bij de keus van materialen zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen uit hernieuwbare bronnen waarvan de kringloop zoveel mogelijk gesloten is en waarbij na de levensduur zo min mogelijk afval vrijkomt. Gebakken materialen komen daarvoor het meeste in aanmerking en sluiten goed aan op de gewenste dorpse sfeer.

Het onderscheid tussen de rijweg en het loopgedeelte wordt gemaakt door goten en door bijvoorbeeld in de rijwegen een ander legverband toe te passen (zie referentiefoto). Het voetpad dat deels gesitueerd is op het tracé, lopend vanuit het zuidelijk agrarisch gebied naar het noorden, door deelgebied B, wordt bestraat met een kleurnuance van de rijweg.

Parkeerplaatsen zijn gemarkeerd in het profiel, bijvoorbeeld door een ander formaat klinker en/of legrichting. De parkeerstroken worden onderbroken door bomen in gras of halfverharding.

### 3.4 ECOLOGIE

De zone rondom de Dommel maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Onderdeel van een duurzaam ecologisch netwerk vormt het realiseren van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières.

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een brede ecologische zone van 15 m. tot 42 m., gelegen aan de zuidzijde van de nieuwe woonbuurt. Deze ecologische zone vormt een verbinding tussen het Keersopdal en Dommeldal.

De ecologische zone is een afwisselende zone, extensief beheerd, bestaande uit gras, natuurlijke kruiden, wadi's met permanent water, struweel en bomen. Bij het oppervlaktewater worden natuurvriendelijke oevers toegepast. Planten krijgen hier meer kans om te groeien. De ecologische zone is een ideaal broed- en foerageergebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en struweelvogels. Dit zijn bijvoorbeeld de waterspitsmuis, egel, gewone pad, levendbarende hagedis, alpenwatersalamander, vuurvlindertje, koninginpage, libellen en waterjuffers, geelgors, grote gele kwikstaart en patrijs. Het is belangrijk dat hierin regelmatig open plekken voorkomen. De opbouw moet zo gevarieerd mogelijk zijn.



Ecologische verbindingen



Verlichting



Zitelementen

### 3.5 INRICHTINGSELEMENTEN

De inrichting van het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening zal aansluiten op de inrichting van het omliggende woongebied Lage Heide. De richtlijnen uit het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied zijn van toepassing op het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening. Deze richtlijnen zijn hieronder overgenomen. De inrichtingselementen zoals zitelementen, verlichting, prullenbakken, etc. hebben een terughoudend karakter. Uit het oogpunt van duurzaamheid en de Cradle to Cradle gedachte wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke, hernieuwbare en/of recyclebare materialen (o.a. FSC-gecertificeerd hout, gebakken materiaal, hagen als groene erfafscheidingen). Felle kleuren worden niet toegepast net zomin als grote oppervlakken met glanzende materialen. De vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik dienen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd te worden.

#### Verlichting

Voorgesteld wordt om een eigentijdse verlichting toe te passen die eenvoudig is en zich voegt in een dorps sfeer. De armaturen worden bij voorkeur in een materiaal uitgevoerd zoals metaal, al dan niet in combinatie met FSC-hout, in een grijs-zwarte kleur. In het kader van duurzaamheid is het wenselijk om LED verlichting toe te passen. Deze verbruiken minder stroom en kunnen goed gedimd worden. Ten aanzien van de toe te passen lichtsterkte (met uitzondering van de Venbergseweg) dient rekening gehouden te worden met de bestaande vliegroutes van vleermuizen.

#### Zitelementen, prullenbakken, speeltoestellen etc.

Zitelementen en speeltoestellen zullen voornamelijk uit FSC-hout bestaan. Een combinatie met andere materialen is mogelijk, passend in een dorps en landschappelijke sfeer. Echter, speeltoestellen uitgevoerd in volledig staal zijn niet toegestaan in verband met de stedelijke uitstraling. CAI-kasten, electra kasten en kasten van nutsbedrijven worden opgenomen in perceelgrenzen en geïntegreerd met hagen.

#### Paaltjes en afrasteringen

Indien paaltjes en afrasteringen toegepast dienen te worden (voorkeur om zo min mogelijk dit soort elementen te gebruiken), het materiaal hout gebruiken in een neutrale houtkleur al dan niet in combinatie met ijzerdraad. Eenvoudige uitvoeringen.

#### Afvalinzameling

Er wordt niet voorzien in ondergrondse afvalinzameling. Deze voorzieningen zijn alleen gepland in het kernwinkelgebied. In de woonwijk Lage Heide zal de wekelijkse afvalinzameling plaatsvinden door middel van de zogenaamde duobak.





Natuurlijke inrichting

## 4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### 4.1 BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

Dorps, landelijk, duurzaam: kernwoorden behorende bij de ontwikkeling van Lage Heide woongebied. Voor wat betreft de bebouwing wordt ingezet op kleinschaligheid, eenvoud en ingetogenheid, waarbij de individuele woning de basis is van het stedenbouwkundige plan. Bij een dorpsse architectuur horen zorgvuldig vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen, natuurlijke duurzame materialen en aandacht voor detailleringen (vakmanschap). Het is niet de bedoeling individuele hoogstandjes te bouwen (met uitzondering van enkele incidenten aan de dorpslinten), maar eerder terughoudend te zijn en vooral de planopzet als geheel te respecteren en te ondersteunen. Vanwege de terughoudendheid is het des te belangrijker ook de kleinere details zorgvuldig op te lossen en te kiezen voor hoogwaardige materialen, die in de loop der jaren alleen maar mooier worden.

Een samenhangende wijk ontstaat door de heldere hoofdopzet van de wijk, het groen, de hagen, de woningen met kappen, de harmonieuze kleuren (rood-bruin) en de ingetogen architectuur. Binnen de hoofdopzet van de hele wijk wordt onderscheid gemaakt in de dorpslinten (Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en het nieuwe lint) en de buurten erachter.

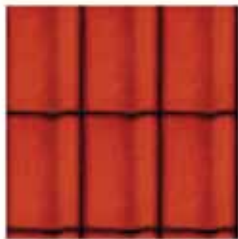
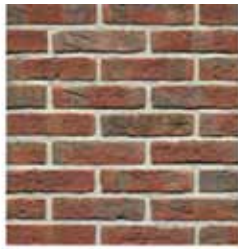
De deelgebieden zijn onderscheidend, maar wel binnen een bepaalde bandbreedte. De woningen zijn familie van elkaar (zowel qua bouwmassa als architectonische invulling). Architectonische middelen zijn ingezet zoals dakoverstekken, dakranden, dakkapellen, erkers, verbijzonderingen entrees of ramen en metselwerkdetails.

#### **Gewijzigde plangrens en verkaveling**

Het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening valt deels binnen het plangebied van het beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied. In het vigerende beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied zijn 6 thema's opgenomen: Historisch Lint, De Dorpslinten, De Hoeve, De Dorpsse Woonbuurt, Buurt aan Dommel en De Bosbuurt.

Met het wijzigen van de ingetekende hoeve, deels door meer reguliere dorpsse woningen in een dorps lint en deels door woningen met een plat dak, vervalt het thema De Hoeve. De kavels in dit deel van het plan zijn ondergebracht bij het thema Dorpslint en Groene rand.

Door een wijziging van planopzet is de beschrijving van de Bosbuurt niet meer geheel van toepassing op de kavels die als zodanig waren aangeduid in het vigerende beeldkwaliteitplan. Dit deel is daarom aangepast en grotendeels hernoemd als Groene woonbuurt. De woningen aan de ecologische zone zijn in voorliggend beeldkwaliteitplan ondergebracht bij het nieuwe





Historisch lint



Groene rand



Groene woonbuurt



Buurt aan het Dommeldal



Groen buiten



Dorpslint

Thema	Historisch lint (Pastoor Bolsiusstraat en Monseigneur Smets- straat)	Dorpslint (Venbergseweg en Nieuw lint)	Buurt aan de Dommel	Groene woonbuurt	Groene rand	Groen buiten
<b>context</b> situering in lage heide en de gewenste sfeer	landelijk informeel historisch	dorps formeel, ingetogen	landschappelijk eigentijds	landschappelijk en dorps	eigentijds met landschappelijke uitstraling	landschappelijk informeel en exclusief
<b>samenhang</b> de interne samenhang van de buurt	individualiteit per gebouw binnen de historische en landelijke context	individualiteit per gebouw binnen een architectonische familie, enkele gebouwen sterk afwijkend (incidenten)	uniformiteit per cluster (5-10 woningen), grote diversiteit aan clusters	individualiteit per gebouw, binnen een familie	individualiteit per gebouw, samenhang in cluster	woningen vormen overgang tussen buitengebied en wijk
<b>typologie</b> welke woningtypologieën	mix van langgevel boerderijtypen en vrijstaande woningen	mix van tweeaneen en vrij- staande woningen	mix van vrijstaand en tweeaneen oostelijk deel: ook woningen in één bouwlaag toegestaan	mix van vrijstaand en twee- aneen, met eventueel inci- denteel een rij van 3 woningen	vrijstaand	vrijstaande woningen op ruime percelen
<b>morfologie</b> bouwvolumes en kap- pen	eenduidig volume, langskap- pen, boerderijtypen in een vaste rooilijn, verspringingen voor vrijstaande woningen	variatie in rooilijn, positie op kavel, scha- keling, kapvorm (zadeldak, combinaties)	zadeldaken en lessenaarsdaken oostelijk deel: ook platte da- ken mogelijk variatie per cluster binnen cluster eenheid	zadeldaken, lessenaarsdaken	platte daken	één laag met kap, grote over- stekken,
<b>gevels</b> materiaal	overwegend baksteen( rood-bruin) en leem, met hout en leem voor onder- geschikte bouwdelen	grote variatie in kleur bak- steen (rood-bruin) op woning- niveau	baksteen in bruin-roodtint, onderge- schikte bouwdelen mogelijk in keim, leem en/of hout, variatie per cluster	baksteen in bruin-roodtint, ondergeschik- te bouwdelen mogelijk in hout keim en/of leem	baksteen en hout, toevoegingen zoals stucwerk, glas, keimwerk en leem zijn mogelijk	baksteen, leem, hout, in rustige kleuren
<b>daken</b> materiaal	mix van rieten daken en/of antraciete pannendaken	antraciete en rode pannedaken mogelijkheid voor afwijkingen incidenten	antraciete pannedaken, vegetatiedaken	vegetatiedaken, pannedaken	bij voorkeur vegetatiedaken	riet, vegetatiedaken, keramische antracietepannen- daken
<b>duurzaamheid</b> bijzondere beeldaspecten	zonneboilers en PV-panelen aan de achterzijde van de woning., warmtekrachtsyste- men en gebruik van duurzame materialen (leem en riet).	vegetatiedaken zijn niet toegestaan, warmtekracht- systemen, zonneboilers en PV-panelen zijn kansrijk.	duurzaamheidsmaatregelen zijn onderdeel van architec- tuur, vegetatiedaken, natuur- lijke materialen, zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) hebben de voorkeur.	vegetatiedaken passen goed bij de landschappelijke uitstra- ling evenals de toevoeging van natuurlijke materialen, zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn mogelijk.	vegetatiedaken passen goed bij de landschappelijke uitstra- ling evenals de toevoeging van natuurlijke materialen, zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn mogelijk.	warmtekrachtsystemen zijn zeer kansrijk, evenals het gebruik van duurzame ma- terialen zoals leem en riet en PV-panelen.



thema Groene rand. Om te voorkomen dat de twee kavels die wel in de Bosbuurt opgenomen waren maar niet in de 1<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan als enige in de verouderde beschrijving van de Bosbuurt zouden blijven vallen zijn deze twee kavels meegenomen in voorliggend beeldkwaliteitplan. Deze twee kavels, een kavel met een bestaande woning en een bosperceel zijn opgenomen in het nieuwe thema Groene woonbuurt.

In voorliggend beeldkwaliteitsplan zijn geen gebieden opgenomen waarbij het het thema 'dorpse woonbuurt' van toepassing is. In het schema 'Overzicht thema's' wordt een overzicht gegeven van alle thema's die van toepassing zijn op het plangebied van voorliggend beeldkwaliteitplan: Historisch Lint, Dorpslint, Buurt aan de Dommel

#### *Historisch Lint*

Voor de delen van het plan die gelegen zijn in het historische lint langs de Pastoor Bolsiusstraat. Omdat de beschrijving van dit thema ook toepasbaar is op de bebouwing in het lint langs de Monseigneur Smetsstraat is de locatie langs deze weg (noordzijde plan) ook opgenomen in dit thema.

#### *Dorpslint*

Aan de zuidzijde van het plan, ten oosten van de Venbergseweg is de verkaveling zodanig aangepast dat dit deel van het plan onderdeel uit gaat maken van het nieuwe dorpslint. Dit deel is daarom toegevoegd aan dit thema. In de dorpslinten is het uitgangspunt een mix van vrijstaande, half-vrijstaande bebouwing en bijzondere rijwoningen met een rijke morfologie (vorm hoofdgebouw, kappenlandschap) en gevarieerde rooilijnen. Aan de linten zijn gebouwen naast elkaar nooit gelijk aan elkaar. De individualiteit van elke woning bepaalt de gewenste ontspannen sfeer die zo kenmerkend is voor een dorpse situatie.

#### *Buurt aan de Dommel*





De deelgebieden binnen dit thema zijn in het vigerende beeldkwaliteitplan ook opgenomen in dit thema. In de buurt 'Buurt aan de Dommel' staat de landschapsbeleving centraal. Zij richt zich meer op het aangrenzende natuurgebied en kan zich wat meer 'lostrekken' van de dorpse sfeer. Landelijk, eigentijds zijn hierbij de kernwoorden.

#### *Groene woonbuurt*

De 'Groene woonbuurt' omvat de woningen in het zuiden van het plan, ten noorden van de ecologische verbindingszone. Dit gebied was in het beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied grotendeels beschreven als 'Bosbuurt'. Door de gewijzigde verkaveling sluiten de richtlijnen van de 'Bosbuurt' niet meer goed aan op de verkaveling in dit gebied. In voorliggend beeldkwaliteitplan is voor dit deel van het plan daarom een nieuw thema opgenomen: de 'Groene woonbuurt'. De groene woonbuurt bestaat uit een buurt met voornamelijk twee-aaneen woningen en vrijstaande woningen in een groene setting.



LEGENDA

-  dubbel oriëntatie woning
-  zichtlijn
-  accent
-  incident



#### *Groene rand*

Op de overgang van het buitengebied en de nieuwe wijk zijn 5 woningen gesitueerd die zich oriënteren naar het zuiden. Deze woningen vormen de rand van de wijk. Deze woningen zijn vrijstaand en bestaan uit twee lagen met een plat dak.

#### *Groen buiten*

Het plangebied ten zuiden van de ecologische verbindingszone is nieuw toegevoegd aan het plangebied. Voor dit gebied is het thema 'Groen buiten' opgesteld. De bebouwing bestaat in dit thema uit grote groene kavels met ruime woningen bestaande uit één laag met een kap.

## **4.2 ORIENTATIE EN INCIDENTEN**

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is zodanig dat de zichtlijnen sterk de sfeer in de wijk bepalen. In het woongebied Lage Heide, waar de 1<sup>e</sup> partiële herziening deel van uitmaakt, richten de zichtlijnen zich op historische bebouwing, het landschap (natuurgebied de Dommel) en de groenelementen (o.a. de Ecologische verbindingszone).

In de wijk wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de hoekpercelen: groene zijtuinen met hagen en een dubbele oriëntatie van woningen zijn essentieel voor een goede beleving van de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Kenmerkend voor een dorpse sfeer zijn bijzondere gebouwen die als oriëntatiepunt dienen voor passanten. Door kleurgebruik en afwijkende bouwvormen kan een gebouw als oriëntatie dienen. In het beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied uit 2010 zijn enkele woningen aangemerkt die geaccentueerd dienen te worden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen architectonische accenten en incidenten. Architectonische accenten bestaan uit een dakkapel, een erker of een nuance in kleur/materiaal. Indien verbijzonderingen sterker aangezet zijn, vormen zij een incident: de woningen kunnen vormgegeven worden in een afwijkende kapvorm (geen zadeldak, maar bijvoorbeeld een lessenaarskap of plat dak) en/of hoofdmassa en/of materiaal/kleurgebruik (bijvoorbeeld volledig wit).

Binnen het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening is één woningen aangeduid als accent, Het betreft de meest zuidwestelijke woning aan de Monseigneur Smetsstraat. Bij deze woningen is een dakkapel, een erker of een nuance in kleur/materiaal mogelijk.

De meest noordelijke woning aan de Monseigneur Smetsstraat is als incident aangemerkt. Bij deze woning is een afwijkende kapvorm en/of hoofdmassa mogelijk. Voor wat betreft de kleurstelling en materialisering en maatvoering (goot- en bouwhoogte) wordt bij deze woning wel aangesloten op de bebouwing in de omgeving.

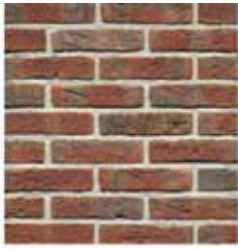


**LEGENDA**

-  zadeldak
-  lessenaars dak
-  vlak afgedekt
-  vlak afgedekt, 1 laag







Als basis geldt een rood - bruine baksteen



Leem en hout zijn ondergeschikt mogelijk

#### 4.3 MATERIALISERING GEVELS

De eisen ten aanzien van de materialisering van de woningen zijn erop gericht om het karakterverschil tussen de deelgebieden te accentueren zonder de samenhang binnen de wijk als geheel aan te tasten. Dit betekent dat in het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied voor de gehele wijk een materialenpalet is bepaald, bestaande uit materialen met een natuurlijke oorsprong en duurzame uitstraling zoals bakstenen (handvorm), keramische pannen, natuursteen, leem en hout. Passend bij de dorps uitstraling past een baksteen-architectuur met woningen in één hoofdkleur met zeer beperkte toevoegingen. De beeldkwaliteitseisen voor de woningen binnen de plangrenzen van de 1<sup>e</sup> partiële herziening sluiten aan bij de eisen van de omliggende wijk.

Het kleurgebruik is rustig en harmonieus: als basis geldt een rood-bruine baksteen. In de Buurt aan het Dommeldal zijn lichte of houtaccenten (FSC-hout) toegestaan. Verbijzonderingen rondom de gevelopeningen dragen bij aan de dorps sfeer, uitgevoerd in bijzondere metselverbanden of omlijstingen van bijvoorbeeld beton. Afwijkingen qua kleur en/of materiaal zijn alleen mogelijk na goedkeuring door het gemeentelijke kwaliteitsteam, mits passend bij een dorps uitstraling.

#### 4.4 KOZIJNEN

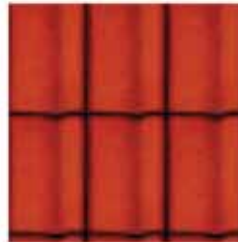
De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. De kozijnen in in de themagebieden Historisch lint en Groen buiten zijn van hout en zijn geleverd in de kleur antraciet of wit. De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. In de overige themagebieden zijn naast houten kozijnen in antraciet en wit ook kozijnen in kunststof mogelijk. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het beeld en de sfeer wordt niet aangetast
- de kozijnen zijn qua profilering, detaillering, en uitvoering afgestemd op houten kozijnen, dus blokprofiel, 'houtnerf' en geen diagonale overgang stijlen/dorpels
- de materialen worden bemonsterd bij de welstandscommissie.

#### 4.5 DAKVORMEN

Bij de woningen in Lage Heide woongebied zijn de daken het meest aanwezige element. De dakopbouw van de woningen in het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening sluit aan op de dakbouw van de woningen in de omgeving.

De daken hebben hellingen met een minimum van 30° tot een maximum van 60° met een goot-

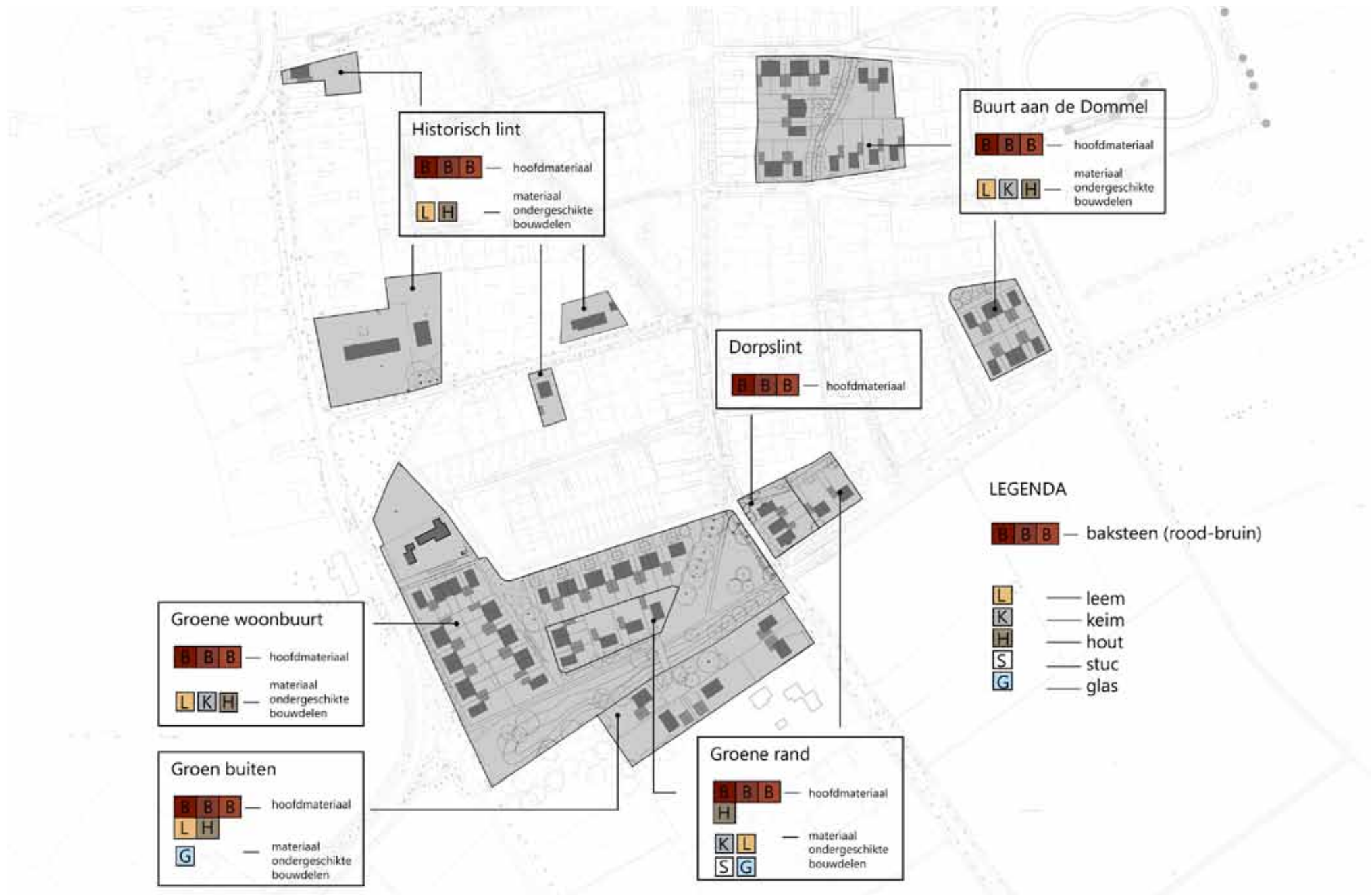


Keramische dakpan- antraciet en rood



Vegetatiedak

Riet





Vegetatiedak



Zonnewering

hoogte van 3 tot 7 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 of 11 meter. De hoogte van de goot kan dienen als instrument om de gewenste variatie te krijgen. Het ontwerpen van een mooie kap is van groot belang. Aan de Pastoor Bolsiusstraat en in het gebied ten zuiden van de ecologische verbindingszone is een lage goot wenselijk, minimaal 2,5m tot maximaal 4,5 meter.

Aan de Pastoor Bolsiusstraat wordt de bestaande langskap met een lage goot als thema opgepakt. Ook langs de Monseigneur Smetsstraat is een zadeldak gewenst. Langs beide straten zijn rieten daken en/of pannendaken voorgeschreven. Gemetselde schoorstenen hebben hier sterk de voorkeur. De overige woningen in het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening kenmerken zich door zadeldaken, evenwijdig of dwars op de straat (of een combinatie in een rij), lesse-naarsdaken zijn eveneens mogelijk. Kappen zijn bedekt met keramische pannen, kleur antraciet of met vegetatie. Een afwijking hierop vormen de woningen in het thema Groene Rand. Deze woningen bestaan uit twee lagen zonder kap.

Hoofd- en bijgebouwen dienen met elkaar een architectonisch ensemble te vormen. Dit is minimaal vereist bij de Pastoor Bolsiusstraat en wenselijk bij de overige deelgebieden. De dakhelling van de bijgebouwen (zoals garages en schuurtjes), die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dient langs de Pastoor Bolsiusstraat hetzelfde te zijn als de dakhelling van het hoofdgebouw, tenzij het hele bijgebouw zich meer dan 5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw bevindt.

Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) dienen in een schuine hoek geplaatst worden voor het beste rendement. Door het toepassen van kappen kunnen zonnepanelen op een goede manier geïntegreerd worden in de architectuur. Zonnepanelen kunnen hierbij een nieuwe moderne invulling geven aan de term 'dorps wonen'.

#### 4.6 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid wordt voor Lage Heide vertaald in duurzame maatregelen op woningniveau en maatregelen op stedenbouwkundig niveau. Particuliere opdrachtgevers en professionele ontwikkelende partijen worden gestimuleerd om op gebouwniveau zichtbare en onzichtbare duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. In het beeldkwaliteitplan wordt alleen een uitspraak gedaan over voorzieningen die in het straatbeeld zichtbaar zijn, zoals vegetatiedaken, zonnepanelen, groene erfafscheidingen, het gebruik van natuurlijke materialen.

Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn zeer kansrijk bij de woningen in de Buurt aan de Dommel vanwege de noord-zuid gerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen goed op de zuidelijke dakvlakken geplaatst kunnen worden. Zonnepanelen dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:



Hoge haag als begrenzing van voetpad

- Op of aan het bouwwerk
- De collector of het paneel moet een geheel vormen met de installatie voor het opslaan van het water, respectievelijk het opwekken van elektriciteit.
- Bij plaatsing op een schuin dak: de collector of het paneel mag niet uitsteken en moet dus aan alle kanten binnen het vlak van het dak blijven. De collector moet gelegen zijn in of direct op het dakvlak. De hellingshoek moet hetzelfde zijn als die van het dakvlak.

Vegetatiedaken kunnen in de Groene woonbuurt, Groen buiten en de Buurt aan de Dommel een versterking betekenen van de gewenste landschappelijke uitstraling. Tevens wordt door het toepassen van vegetatiedaken invulling gegeven aan een optimalere waterbalans en wordt het binnenklimaat verder verbeterd. In het Dorpslint en het Historisch lint worden uit oogpunt van architectonische kwaliteit vegetatiedaken uitgesloten.

Onderdeel van de Cradle to Cradle filosofie is milieubewust materiaalgebruik. Het betekent in de eerste plaats een gebouw zo ontwerpen dat in de loop van de jaren ook een ander gebruik mogelijk is en wijzigingen eenvoudig zijn te realiseren. Milieubewust materiaalgebruik begint dan ook bij een goed ontwerp. Hierbij is een zogenaamd 'duurzaam casco' van belang. Gevels, daken, maar ook bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie worden tot het duurzame gerekend omdat deze delen doorgaans niet, of tegen hele hoge kosten gewijzigd of aangepast kunnen worden gedurende de levensduur van een woning. Het is daarom van belang dit duurzame casco centraal te stellen in de ontwerpuitsgangpunten van de woning(en).

Het gebruik van lokale, niet-toxische materialen wordt gestimuleerd zoals het gebruik van een rood-bruine baksteen, riet, hout (FSC-keurmerk voor deuren en ramen), leem en keramische dakpannen. De materialen en kleuren moeten in harmonie zijn met de natuur. Met name bij het Historisch lint (Pastoor Bolsiusstraat) en in Groen buiten kan het gebruik van natuurlijke materialen een meerwaarde creëren. Wellicht kan een deel gerealiseerd worden via houtskeletbouw.

#### 4.7 HAGEN

Eén van de elementen die zorgdraagt voor de gewenste dorps sfeer is de haag als erfafscheiding tussen private en openbare gebieden. Hagen worden in het hele woongebied toegepast, zowel in voortuinen als zijtuinen, aangelegd op privaat terrein. Dit wordt privaatrechtelijk afgedwongen. Ook in het plangebied van de 1<sup>e</sup> partiële herziening zullen de hagen op deze wijze vastgelegd worden. De hagen worden op privaat terrein aangelegd. De maximale hoogte is 0,90 meter voor de hagen die aan de voorzijde worden geplant en maximaal 2,00 meter voor de zijtuinen. Bij de hoekkavels dient de hoge haag pas te 'beginnen' na de achtergevelrooilijn in verband met de dubbele oriëntatie. Een combinatie van een haag met een hekwerk (i.v.m. veiligheid) is toegestaan. Niet toegestaan zijn met klimplanten begroeide hekwerken of andere



Lage haag aan voorzijde





LEGENDA

- verpichte haag max 0.90m op privé terrein
- verpichte haag max 2.00m op privé terrein



soorten zoals coniferen.

De soortenkeuze heeft te maken met de ligging in de verschillende woonbuurten en worden hieronder beschreven.

#### Dorpslint en Historische lint:

- *Beschrijving*  
Verschillende soorten hagen toegestaan. De toegestane soorten variëren in textuur en al dan niet groenblijvend in de winter. Door de bewoners te laten kiezen ontstaat het gewenste, afwisselende, dorps karakter. Daarnaast wordt de individualiteit van de woningen benadrukt. Er is keuze mogelijk in soort, variëteit, hoogte en breedte.
- *Soortenlijst:*  
beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), liguster (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens') of veldesdoorn (*Acer campestre*).

#### De Groene woonbuurt, Groen Buiten en Groene Rand:

- *Beschrijving*  
Groene uitstraling van de kavels staat centraal, per woning verschillen toegestaan. Keuze uit beukenhaag of brede groensingel
- *Soortenlijst:*  
beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) of veldesdoorn (*Acer campestre*).

#### Buurt aan de Dommel:

- *Beschrijving*  
Uniformiteit in straatbeeld is gewenst. Daarom zijn enkel beuken toegestaan. Uniforme haaghoogte voorzijde (max. 0,90m) en aan zij- / achterzijde (max 2,00m)
- *Soortenlijst:*  
beuk (*Fagus sylvatica*)



Foto Lage Heide



Deelgebieden met thema Historisch lint

## 5 BEELDKWALITEIT PER THEMA

### 5.1 HISTORISCH LINT

**Sfeer:** Grote samenhang aan weerszijden van de straat, landelijk, historisch.

**Samenhang:** Individualiteit per gebouw/gebouwcluster, passend binnen de historische en landelijke context. De langskappen zorgen voor samenhang in het straatbeeld.

**Typologie:** Mix van langgevelboerderijtypen, bestaande uit twee-aaneenwoningen en vrijstaande woningen

**Morfologie:** Het dak beheerst de uiterlijke gedaante, een eenduidig en eenvoudig volume met een markant zadeldak (al dan niet met wolfseinden), evenwijdig aan de straat. Een lage gootlijn, variërend tussen de 2,5 en 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Een minimale dakoverstek van 40 cm met een doorlopende gootlijn. De langgevelboerderijen zijn geplaatst op een vaste rooilijn, de vrijstaande woningen mogen zich hieraan onttrekken. De bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw of op meer dan 5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst. De woningen hebben een gemetselde schoorsteen. Dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde.

**Gevelindeling:** De gevelindeling is eenvoudig, met een neutrale of horizontale geleding. Openingen zijn ingekaderd in het metselwerk. Zij ondersteunt de typologie van de langgevelboerderij waarbij de woningen onder de kap samen een compositie vormen. Het heeft daarom ook de voorkeur, de entrees aan de straatzijde en in de kopgevel te situeren.

**Materialen:** Rieten daken en/of pannendaken in antraciete kleuren zijn voorgeschreven. Voor de gevels wordt baksteen (rood-bruin tinten) waarbinnen de raam- en deuropeningen ingekaderd worden. Ondergeschikte bouwdelen in leem en houten zijn mogelijk. Plaatmaterialen zijn niet toegestaan, ook niet voor de hemelwaterafvoeren. Alleen hout met FSC keurmerk voor kozijnen en goten.

**Duurzaamheid:** Zonneboilers en PV-panelen zijn, vanwege het historische karakter, niet toegestaan aan de straatzijde, maar wel zeer kansrijk aan de zuidzijde gezien de noord-zuid oriëntatie. Warmtekrachtsystemen zijn ook zeer kansrijk evenals het gebruik van duurzame materialen zoals leem en riet.





Referentiebeeld Historisch lint: Lage goot, aandacht voor details



Referentiebeeld Historisch lint: Groot rietdak



Referentiebeeld Historisch lint: Breed front aan Pastoor Bolsiusstraat



Referentiebeeld Historisch lint: Combinatie pannendak en riet



Deelgebied met thema Dorpslint

## 5.2 DORPSLINT

**Sfeer:** Lommerrijk, variatie, formeel, ingetogen architectuur

**Samenhang:** Individualiteit per woning. Woningen vormen samen een architectonische familie.

**Typologie:** tweeaaneen woningen, een beperkt aantal vrijstaand geschakelde woningen en vrijstaande woningen (bouwkavels).

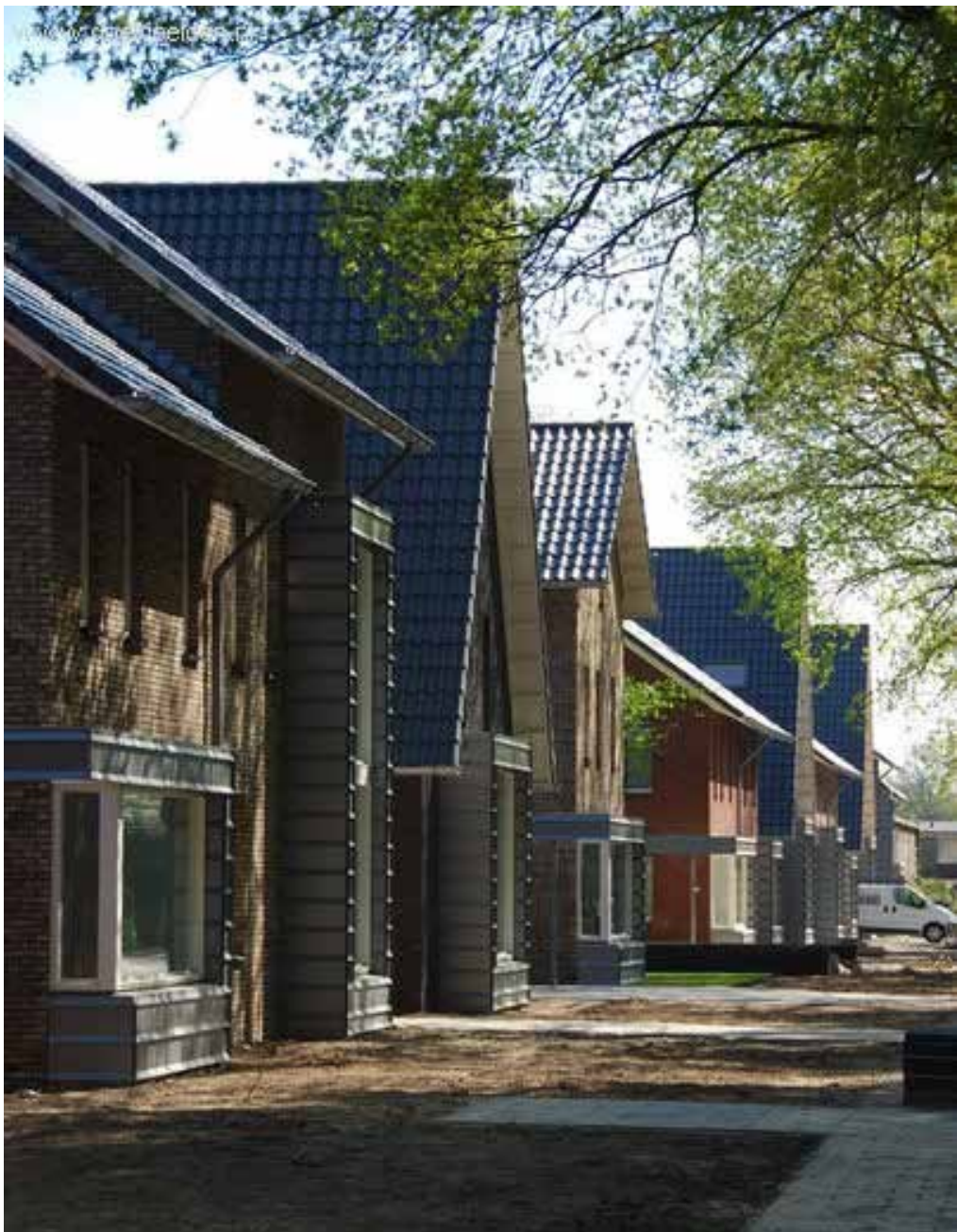
**Morfologie:** de dorpslinten kennen qua stedenbouwkundige opzet en hoofdmassa van de woningen een sterke verwijzing naar oorspronkelijke dorpslinten, zij het in een 'nieuw jasje'. Geen nostalgische architectuur, maar zorgvuldige bouwvormen, het archetype woning bestaande uit twee lagen met een duidelijke herkenbare kap. De kap wordt uitgevoerd als symmetrisch zadeldak, evenwijdig en haaks op de straten. Wolfseinden en schilddaken zijn niet toegestaan. Gemetselde schoorstenen horen bij de dorpslinten. De daken hebben hellingen die variëren van minimaal 30° tot maximaal 60° met een goothoogte van 3 tot 7 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter. Een duidelijke overstek is noodzakelijk. De woningen op de hoekkavels kennen een dubbele oriëntatie. Hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn als ensemble vormgegeven, waarbij de bijgebouwen gedekt worden met een kap, met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw. Indien bijgebouwen op meer dan 5 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw liggen, is een vlak dak toegestaan. Maximaal twee identieke kapvormen naast elkaar. Dakkapellen zijn overal toegestaan, deze dienen mee ontworpen te worden met het hoofdgebouw.

**Gevelindeling:** de gevelindeling is zorgvuldig en sober zonder onnodige toevoegingen/franjes. De gevelopeningen worden ingekaderd in het baksteen en er wordt veel aandacht besteed aan de inpassing van de entree en de openingen op de begane grond. Details worden verbijzonderd bijvoorbeeld de beëindiging van de goot, de inpassing van de gevelopeningen, etc.

**Materialen:** Het hoofdmateriaal bestaat uit baksteen. Basiskleur is rood-bruin. Men moet zeer terughoudend omgaan met andere materialen. Metaal en andere plaatmaterialen zijn bij voorbaat niet toegestaan. De hemelwatertoevoer is uitgevoerd in niet-toxische materialen (bijvoorbeeld zink). De kappen worden uitgevoerd in een keramische dakpan, zowel een rode (of gemêleerde/herfstkleur) als een antraciete dakpan is toegestaan. Alleen hout met FSC keurmerk is toegestaan voor goten. Kozijnen zijn van hout (met FSC keurmerk, antraciet of wit geverfd). Kozijnen in kunststof zijn ook toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het beeld en de sfeer wordt niet aangetast
- de kozijnen zijn qua profilering, detaillering, en uitvoering afgestemd op houten kozijnen, dus blokprofiel, 'houtnerf' en geen diagonale overgang stijlen/dorpels
- de materialen worden bemonsterd bij de welstandscommissie.

**Duurzaamheid:** Vegetatiedaken zijn niet toegestaan. Warmtekrachtsystemen, Zonneboilers en PV-panelen zijn kansrijk.



Referentiebeeld Dorpslint: Gevarieerd dakenlandschap



Referentiebeeld Dorpslint: Variatie aan het dorpslint, geen nostalgische architectuur



Referentiebeeld Dorpslint: Rood-bruine baksteen als basis.



Deelgebied met thema Buurt aan de Dommel

### 5.3 BUURT AAN DE DOMMEL

**Context:** Landschappelijk, eigentijds, transparant

**Samenhang:** Uniformiteit per cluster (bestaande uit vijf tot 10 woningen), variatie per cluster, een grote diversiteit aan clusters is aanwezig met een sterke gerichtheid naar het Dommeldal en het agrarisch gebied aan de zuidzijde. Geen individuele architectonische hoogstandjes. Kleine accenten zijn mogelijk op zichtassen.

**Typologie:** In dit themagebied, gelegen aan het Dommeldal, zijn luxere woningtypes voorzien: veel vrijstaande, vrijstaand geschakelde en twee-onder-één kapwoningen. De gerichtheid naar het buitengebied wordt ondersteund door groene wiggen en een luchtiger bebouwingsbeeld. In de straatwand (aan drie zijden omringd door rijwegen en/of voetpaden) kunnen maximaal twee woningtypen voorkomen, samen een symmetrisch geheel vormend. In beide plandelen in dit thema mogen woningen in twee lagen gebouwd worden. Voor het meest oostelijke plandeel geldt eveneens dat op de (8) percelen in dit deel in één laag gebouwd mag worden. Hierbij geldt de voorwaarde dat alle woningen in dit plandeel in één laag worden uitgevoerd.

**Morfologie:** Ingezet wordt op een meer landschappelijk, eigentijds beeld. De vrijstaande, vrijstaand geschakelde en twee-onder-één kapwoningen bestaan uit twee lagen met een zadel- of lessenaarsdak. Wolfseinden en schilddaken zijn niet toegestaan. De kappen zijn in één richting geknikt. De kaprichting is vrij. Eigentijds zou hier ook een strakkere vormgeving kunnen zijn. Een helling tussen de 30° en 60° is mogelijk. De eventuele bungalows in het oostelijke deel bestaan uit één laag met een dak met een dakhelling van 0°- 30°. Als onderdeel van de gehele woonwijk, worden daken (kap en plat) voorgeschreven met duidelijke overstekken.

**Gevelindeling:** De gevelindeling is neutraal, met een sterke gerichtheid op het openbaar groen. Zij is sober en doelmatig zonder onnodige toevoegingen.

**Materialen:** De gevelopeningen worden ingekaderd in baksteen in een roodbruine tint. Toevoegingen zoals keimwerk, hout en leem zijn mogelijk evenals vegetatiedaken en keramische antraciete dakpannen. Lichte toevoegingen zijn mogelijk. Geen schreeuwerige kleuren, maar kleuren in harmonie met het landschap. De begane grond wordt altijd gevormd door baksteen. Kozijnen zijn van hout (met FSC keurmerk, antraciet of wit geverfd). Kozijnen in kunststof zijn ook toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het beeld en de sfeer wordt niet aangetast
- de kozijnen zijn qua profilering, detaillering, en uitvoering afgestemd op houten kozijnen, dus blokprofiel, 'houtnerf' en geen diagonale overgang stijlen/dorpels
- de materialen worden bemonsterd bij de welstandscommissie.

**Duurzaamheid:** Duurzaamheidsmaatregelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Vegetatiedaken passen goed bij de landschappelijke uitstraling evenals de toevoeging van natuurlijke materialen. Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) hebben de voorkeur.



Referentiebeeld Buurt aan de Dommel: Vegetatiedaken



Referentiebeeld Buurt aan de Dommel: Landschappelijk karakter, ook lesenaarskappen mogelijk



Referentiebeeld Buurt aan de Dommel: Baksteen als basis, hout als toevoeging



Referentiebeeld Buurt aan de Dommel: Landschappelijk karakter, ook lesenaarskappen mogelijk



Deelgebied met thema Groene Woonbuurt

## 5.4 GROENE WOONBUURT

**Context:** Landschappelijk maar wel dorps

**Samenhang:** De groene woonbuurt bestaat uit een woonbuurt met voornamelijk tweeaaneen gebouwde en vrijstaande woningen met enkele woningen die aaneen gebouwd zijn. Er bestaat een samenhang tussen de woningen en de bestaande oude laanstructuren met doorzichten naar de ecologische verbindingzone.

**Typologie:** Vrijstaande, tweeaaneen gebouwde woningen en enkele aaneen gebouwde woningen.

**Morfologie:** De woningen bestaan uit twee lagen met een herkenbare kap. De woningen worden beëindigd door een zadeldak of lessenaarsdak. Wolfseinden en schilddaken zijn niet toegestaan. De woningen hebben een duidelijke overstek. De bestaande bomen in de oude laanstructuur domineren het beeld. De kaprichting is vrij. Een dakhelling tussen de 30° en 60° is mogelijk.

**Gevelindeling:** De gevelindeling is neutraal of horizontaal. De woningen oriënteren zich naar de ontsluitende straat. Voor de hoekwoningen geldt een verbijzondering. Deze woningen oriënteren zich naar beide straten (dubbele oriëntatie).

**Materialen:** De gevelopeningen worden ingekaderd in baksteen in een rood-bruine tint. Toevoegingen zoals keimwerk, hout en leem zijn mogelijk. Daken zijn uitgevoerd in een vegetatiedak of een keramische antraciete dakpan. Lichte toevoegingen zijn mogelijk. Geen schreeuwerige kleuren, maar kleuren in harmonie met het landschap. Kozijnen zijn van hout (met FSC keurmerk, antraciet of wit geverfd). Kozijnen in kunststof zijn ook toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het beeld en de sfeer wordt niet aangetast
- de kozijnen zijn qua profilering, detaillering, en uitvoering afgestemd op houten kozijnen, dus blokprofiel, 'houtnerf' en geen diagonale overgang stijlen/dorpels
- de materialen worden bemonsterd bij de welstandscommissie.

**Duurzaamheid:** Vegetatiedaken passen goed bij de landschappelijke uitstraling evenals de toevoeging van natuurlijke materialen. Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn mogelijk.



Referentiebeeld Groene woonbuurt: Combinatie van baksteen en hout



Referentiebeeld Groene woonbuurt: Horizontale geleiding



Referentiebeeld Groene woonbuurt: Zicht op groen

## 5.5 GROENE RAND

**Context:** Eigentijds met landschappelijke uitstraling

**Samenhang:** De groene rand bestaat uit twee clusters van vrijstaande woningen: een cluster van twee woningen aan 't Lupke en een cluster van 3 woningen aan het Gildebroederpad.

**Typologie:** Vrijstaande woningen.

**Morfologie:** De woningen bestaan uit twee lagen met een plat dak. De bouwmassa is modern en kubistisch vormgegeven.

**Gevelindeling:** De keuze voor horizontale en/of verticale geleding, maatverhoudingen binnen de gevel en de plasticiteit/dieptewerking van de gevel is vrij maar dient binnen het totale architectuurconcept van het woningontwerp in evenwicht te zijn. De woningen oriënteren zich naar de ontsluitende straat. Voor de hoekwoningen geldt een verbijzondering. Deze woningen oriënteren zich naar beide straten (dubbele oriëntatie).

**Materialen:** De hoofdvlakken bestaan uit baksteen en hout. Toevoegingen zoals stucwerk, glas, keimwerk en leem zijn mogelijk. Het materiaalgebruik geeft een landschappelijke uitstraling. Daken zijn bij voorkeur uitgevoerd in een vegetatiedak. De detaillering en de toepassing van ornamenten moet passen binnen het woningontwerp. Kozijnen zijn van hout (met FSC keurmerk, antraciet of wit geverfd). Kozijnen in kunststof zijn ook toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het beeld en de sfeer wordt niet aangetast
- de kozijnen zijn qua profilering, detaillering, en uitvoering afgestemd op houten kozijnen, dus blokprofiel, 'houtnerf' en geen diagonale overgang stijlen/dorpels
- de materialen worden bemonsterd bij de welstandscommissie.

**Duurzaamheid:** Vegetatiedaken passen goed bij de landschappelijke uitstraling evenals de toevoeging van natuurlijke materialen. Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn mogelijk.



Deelgebied met thema Groene rand





Referentiebeeld Groene rand: Combinatie van baksteen, hout en eventueel stucwerk

Referentiebeeld Groene rand: dieptewerking in gevelbeeld



Deelgebied met thema Groen buiten

## 5.6 GROEN BUITEN

**Context:** Landelijk, informeel, exclusief.

**Samenhang:** De woningen in Groen buiten vormen de overgang van de noordelijk gelegen woonbuurt en het zuidelijk gelegen agrarisch gebied. Er is een duidelijke relatie met de ecologische verbindingzone. De bomen in het gebied blijven zoveel mogelijk behouden.

**Typologie:** Vrijstaande woningen op ruime percelen

**Morfologie:** De bebouwing bestaat uit villa's gelegen op ruime groene kavels. Er is sprake van ruimte tussen de bebouwing. De architectuur is modern met een verwijzing naar agrarische architectuur (boerderijen en schuren). De woningen en de bijgebouwen zijn uitgerust met een kap. Er zijn diverse kapvormen mogelijk. De kap heeft een groot overstek en de kap start vanaf de eerste verdieping.

**Gevelindeling:** De gevelindeling is eenvoudig en zorgvuldig zonder onnodige toevoegingen, met een neutrale geleiding. De woningen oriënteren zich naar de ontsluitende straat.

**Materialen:** De woningen vormen de overgang van dorp en buitengebied. Dit laat zich ook zien in het materiaalgebruik: meerdere opties zijn hierbij mogelijk, zoals baksteen, leem en hout met glas voor ondergeschikte bouwdelen. Plaatmaterialen zijn niet toegestaan. De gebruikte kleuren zijn natuurlijk en rustig. De kappen zijn zeer bepalend in de architectuur en uitgevoerd in riet, vegetatie of keramische antraciete dakpannen. Kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout (FSC-keurmerk). Hemelwaterafvoeren moeten uitgevoerd worden in niet-toxische materialen (zink is niet toegestaan).

**Duurzaamheid:** Warmtekrachtsystemen zijn zeer kansrijk, evenals het gebruik van duurzame materialen zoals leem en riet en PV-panelen.

**Kwaliteitsverbetering landschap:** Voor de percelen in dit thema is het plan 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering, Ruimte voor ruimtewoningen Lage Heide Valkenswaard' van toepassing. Hierin is de gewenste landschappelijke inpassing beschreven voor deze kavels. Dit plan is als bijlage A bij dit Beeldkwaliteitsplan opgenomen.



Referentiebeeld Groen buiten: Rustige natuurlijke kleuren



Referentiebeeld Groen buiten: Daken van riet



Referentiebeeld Groen buiten: Daken van riet



Referentiebeeld Groen buiten: Houten gebinten



Referentiebeeld Groen buiten: Gebruik van hout

## BRONNEN

### Rapportages en plannen

- Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010
- Bestemmingsplan Lage Heide wonen-1<sup>e</sup> partiële herziening
- Lage Heide Wonen, Definitief Ontwerp, inrichtingsplan Lage Heide Wonen, DHV, dossier: BA6887-101-104 registratienummer : PW/JvdV/SS/R\_IS-EH20120015, januari 2011

### Foto's en afbeeldingen

- Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010: blz 1, 4, 10, 12, 18, 22, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 41, 43, 44, 49, 51, 53
- Zegers Makelaardij: blz 55
- De Keizer makelaars: blz 55
- 2Architects: blz 57
- IHC Architects: blz 57
- Jacob Veltman Architect: blz 57
- Stadion-D Arcitects: blz 57
- Buildingdesign architectuur: blz 59
- Mountain Wood Residence / Walker-Warner Architects: blz 59
- Constructebureau Keetels/ Leenders Architecten: blz 59
- Korfker Architecten: blz 59

### Kaarten en tekeningen

Alle kaarten en tekeningen zijn (gebaseerd op tekeningen) afkomstig uit het Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010



## COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Valkenswaard  
De Hofnar 15  
5554 DA Valkenswaard  
F: 040 2083444  
[www.valkenswaard.nl](http://www.valkenswaard.nl)



Opdrachtnemer:

NieuwBlauw

Bezoekadres:  
Boschstraat 90  
5301 AG Zaltbommel

Correspondentie adres:  
Piuslaan 157  
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146  
Email: [info@nieuwblauw.nl](mailto:info@nieuwblauw.nl)

[www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)



VLW003\_BKP\_Part Herziening\_V11.indd  
24 oktober 2019



# BIJLAGE A

LANDSCHAPPELIJKE  
KWALITEITSVERBETERING  
RUIMTE VOOR RUIMTEWONINGEN  
LAGE HEIDE VALKENSWAARD

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING  
RUIJTE VOOR RUIJTE-WONINGEN LAGE HEIDE VALKENSWAARD







NIEUWBLAUW

ontwerpen | verbinden | verbeelden

# LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING

## RUIMTE VOOR RUIMTE-WONINGEN LAGE HEIDE VALKENSWAARD

Projectlocatie:  
Venbergseweg 29  
5551 TJ Valkenswaard

initiatiefnemer en opdrachtgever:



datum:  
13-01-2020

LOCATIE IN GROTER VERBAND



Bron luchtfoto: pdok.nl

## HUIDIGE SITUATIE MET PROJECTGREN



PLANGEBIED IN BEELD



bestaande woning aan Venbergseweg



waardevolle eik



bos met kleine steilrand aan zuidwestzijde perceel.  
gemengd bos: eik, beuk, den, hulst



bomenrij van iep en beuk aan noordwestzijde perceel, dichters  
bij het huis de waardevolle eik



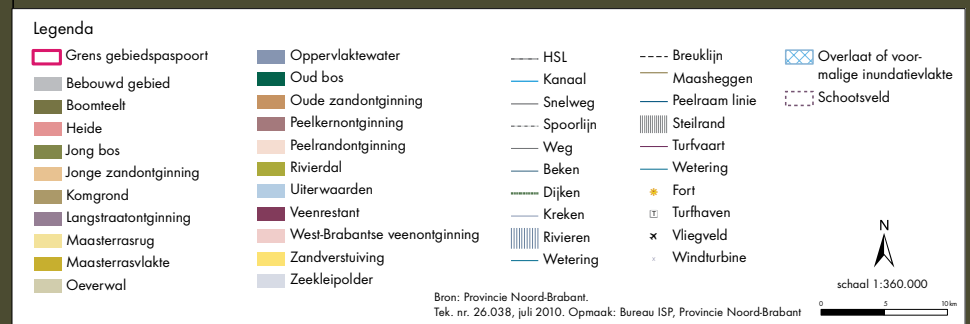
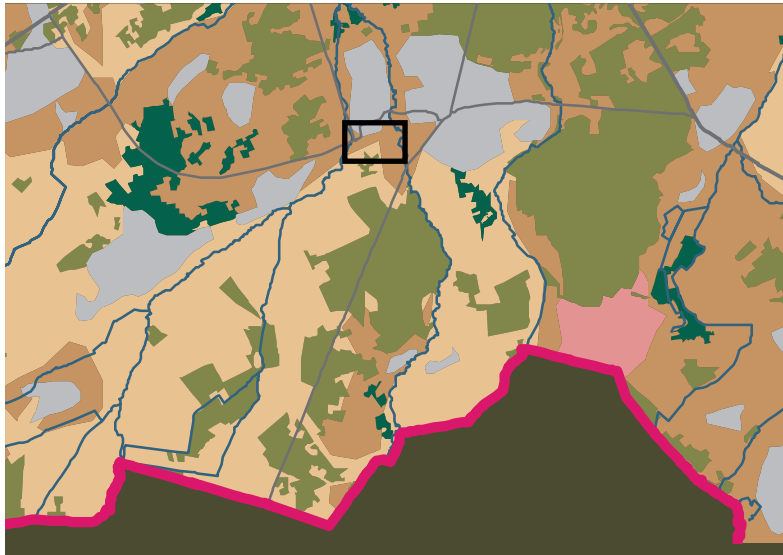
nieuw gegraven waterberging aan noordzijde perceel



houtsingel aan zuidzijde perceel  
gemengd: berk, populier, tamme kastanje, eik

AMBITIES PLANGEBIED





Bron: Provincie Noord-Brabant  
Gebiedspaspoorten, Kenmerkenkaart



### Kaart Stedelijk gebied

- centrumlint
- gemengd lint
- woonlint
- inbreiding in woonwijken
- te handhaven karakteristieke huidige bedrijven
- te behouden/ontwikkelen bomenstructuur
- flexibiliteit in ruimtelijke mogelijkheden
- intensivering bestaande functies
- cultuurhistorisch waardevol
- koppeling met natuur
- structureel groen
- intensivering sport in structureel groen
- centrum voorzieningen

Bron: Structuurvisie Valkenswaard 2012



- **Het akkerdorpenlandschap:** Oude zandontginningen met een glooiend reliëf op de dekzandruggen of de flanken daarvan. Ze groeiden uit tot grote, bolgelegen, open akkercomplexen. Aan de randen hiervan werden houtwallen opgeworpen als bescherming tegen stuivend zand en vraat door vee en wild. De wegen volgen veelal de natuurlijke vormen van de akkercomplexen en de aangrenzende beekdalen, en hebben daardoor een slingerend karakter. Over de akkers door liep een grofmazig patroon van zandpaden.

Bewoning gebeurde in gehuchten rondom een centrale, vaak driehoekige, drink- en verzamelplaats voor het vee (brink of Frankische driehoek). Ze konden op de akker liggen zoals Schaft (kernakkerdorp) of langs de randen van de akkers zoals Borkel (kransakkerdorp).

Vanaf de 20e eeuw zijn de akkercomplexen van Dommelen, Keersop en Valkenswaard vrijwel geheel bebouwd geraakt. De akkers bij Schaft en Borkel zijn nog wel aanwezig en ook goed herkenbaar.

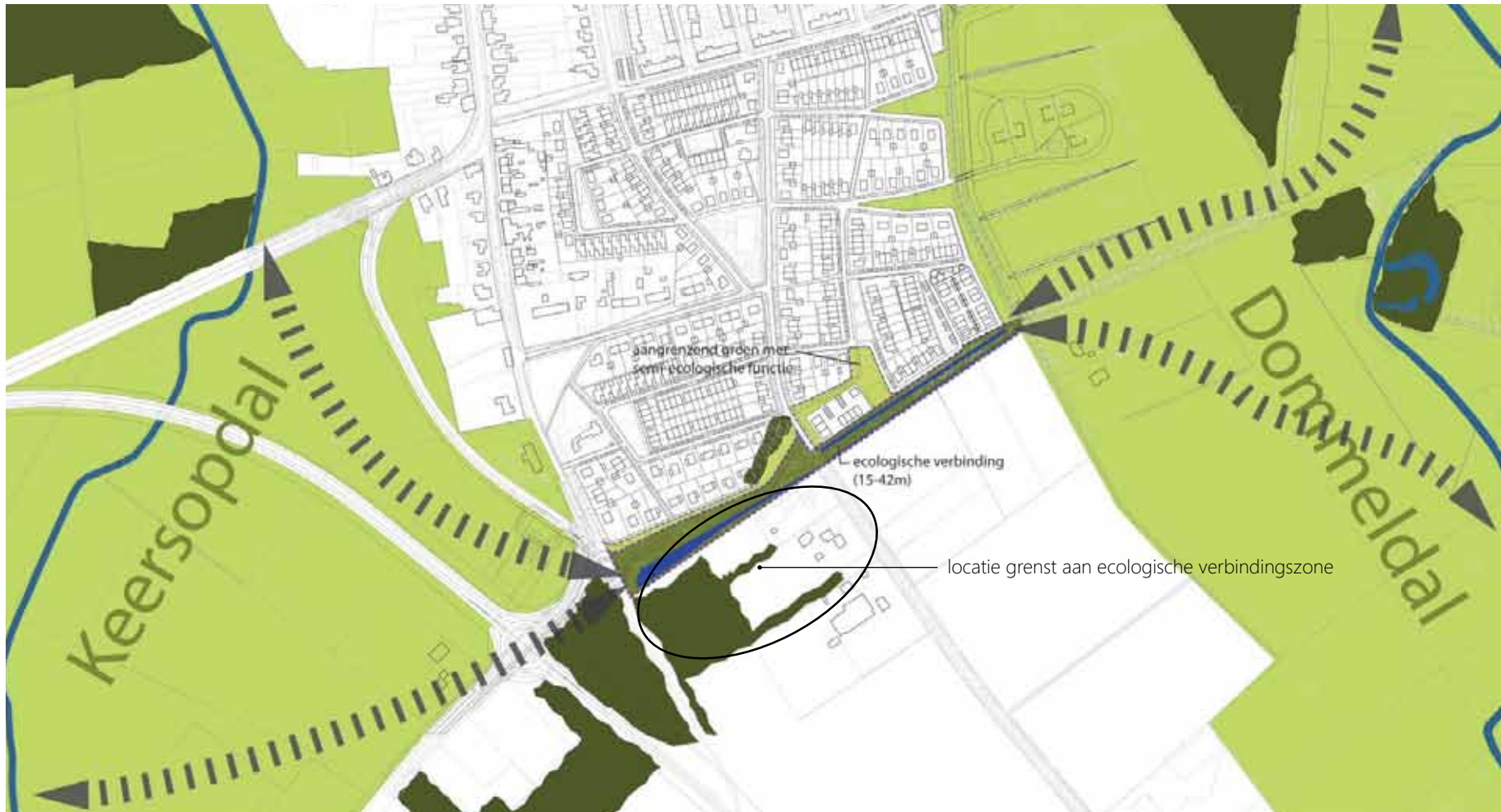
- **Het beekdallandschap:** De voedselrijke beekdalen rondom Valkenswaard werden gebruikt als hooilanden. In de volksmond werden ze aangeduid als beemden. Met uitzondering van watermolens (Venbergse Watermolen, Dommelse Watermolen) waren de beekdalen van oorsprong onbebouwd. De verkaveling was fijnmazig 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 20e eeuw zijn veel beekdalen ingrijpend aangepast door het recht trekken van meanders, 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.

Bron: Structuurvisie Valkenswaard, deel B, Landschapstypen



BEELDKWALITEITPLAN LAGE HEIDE WOONGEBIED  
KAART ECOLOGISCHE VERBINDINGEN



Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, maart 2010

## BEELDKWALITEITPLAN LAGE HEIDE WOONGEBIED HOOFDSTUK ECOLOGIE

### 4.5. ECOLOGIE

De zone rondom de Dommel maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Onderdeel van een duurzaam ecologisch netwerk vormt het realiseren van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières.

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een brede ecologische zone van 15 m. tot 42 m., gelegen aan de zuidzijde van de nieuwe woonbuurt. Deze ecologische zone vormt een verbinding tussen het Keersopdal en Dommeldal.

De ecologische zone is een afwisselende zone, extensief beheerd, bestaande uit gras, natuurlijke kruiden, wadi's met permanent water, struweel en bomen. Bij het oppervlaktewater worden natuurvriendelijke oevers toegepast. Planten krijgen hier meer kans om te groeien. De ecologische zone is een ideaal broed- en foeragegebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en struweelvogels. Dit zijn bijvoorbeeld de waterspitsmuis, egel, gewone pad, levendbarende hagedis, alpenwatersalamander, vuurvlindertje, koninginpage, libellen en waterjuffers, geelgors, grote gele kwikstaart en patrijs. Het is belangrijk dat hierin regelmatig open plekken voorkomen. De opbouw moet zo gevarieerd mogelijk zijn.

De Hoeve is gelegen temidden van dit groen, waarbij het groen aan de zuidzijde onderdeel is van de ecologische verbindingzone en het groen aan de overige zijden een semi-ecologische functie heeft. De groene wiggen aan de oostzijde van het woongebied vormen een onderdeel van het ecologische systeem.



wadi met permanent water



vuurvlindertje

Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, maart 2010

## CONCLUSIE VOOR LANDSCHAPSVERBETERING

**Samenvatting ruimtelijke analyse**

De ontwikkeling grenst aan duidelijke landschapsstructuren op de overgang van het akkerdorpenlandschap naar het beekdallandschap. Een ecologische zone met waterberging bevindt zich aan de noordzijde van het perceel. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan een gemengd bosgebied met kleine steilrand. Beide elementen zijn waardevol en van belang.

- Op het huidige kavel is op een terpje een monumentale eik aanwezig. Deze wordt opgenomen in het openbare gebied.
- De bomenrij van iep en beuk aan de noordzijde van het kavel is het behouden waard. Ze vormen een rand naar de aangrenzende ecologische zone.
- De bestaande eikenlaan aan de Venbergeweg is waardevol.
- Los van de monumentale eik en de bomenrij zijn er geen waardevolle groen elementen op het kavel.

**Opgaaf kwaliteitsverbetering**

Dit initiatief vergt vanuit de Interim Omgevingsverordening 2019 (artikel 3.80) een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met dit initiatief wordt de relatie tussen het plangebied en de omgeving versterkt. De huidige landschappelijke kwaliteiten worden versterkt met een gebiedseigen inrichting voortkomend uit de kenmerken beschreven in het gebiedspaspoort provincie Noord-Brabant, de structuurvisie Valkenswaard en de bevindingen uit de gebiedsinventarisatie.

We sluiten met de inrichting aan op zowel de karakteristiek van het akkerdorpenlandschap als het beekdallandschap. De opgave richt zich op het verdichten van het gebied met houtsingels en hagen, die overgaan in het bosgebied enerzijds en het aansluiten op de ecologische verbindingzone aan de noordzijde van de ontwikkeling

**Concrete keuzes in kwaliteitsverbetering**

Aansluiten op de aangrenzende ecologische verbindingzone en het aangrenzende bosgebied.

Uitgangspunten ecologische verbindingzone: *"De ecologische zone is een afwisselende zone, extensief beheerd, bestaande uit gras, natuurlijke kruiden, wadi's met permanent water, struweel en bomen, De ecologische zone is een ideaal broed- en foerageergebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en struweelvogels. De opbouw moet zo gevarieerd mogelijk zijn", bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, maart 2010.*

- Realisatie van gemengde houtsingels/hagen met inheemse soorten
- Toevoegen van solitaire bomen ter versterking van het erf
- Toevoegen van fruitbomen aan de randen van de singels
- Open structuur met hagen naar de Venbergeweg
- Verhogen diversiteit flora en fauna in het gebied

ONTWERP KWALITEITSVERBETERING



## SOORTENOVERZICHT

A	Type beplanting:	Houtsingels op perceelsgrenzen (deels open)
	Soort:	Hondsroos - <i>Rosa canina</i> Gele kornoelje - <i>Cornus mas</i> Hazelaar - <i>Corylus avellana</i> Sleedoorn - <i>Prunus spinosa</i> Vuilboom - <i>Rhamnus frangula</i> Gewone vlier - <i>Sambucus nigra</i> Gewone hulst - <i>Ilex aquifolium</i> Zachte berk - <i>Betula pubescens</i>
	Plantwijze:	Gemixt toegepast, onregelmatig verband breedte singel min 5m
	Maat:	80-100cm
	Eenheid:	ca 740m <sup>2</sup>
B1	Type beplanting	Fruitboom erf
	Soort:	Okkernoot - <i>Juglans regia</i>
	Plantwijze:	solitair nabij houtsingel
	Maat:	14-16
	Eenheid:	3 stuks
B2	Type beplanting	Fruitboom erf
	Soort:	Tamme kastanje - <i>Castanea sativa</i>
	Plantwijze:	solitair nabij houtsingel
	Maat:	14-16
	Eenheid:	4 stuks
B3	Type beplanting	Fruitboom erf
	Soort:	Zoete kers - <i>Prunus avium</i>
	Plantwijze:	solitair nabij houtsingel
	Maat:	14-16
	Eenheid:	4 stuks

VOORBEELDEN BEPLANTING



Hondsroos



Hazelaar



Tamme kastanje



Okkernoot



Gele kornoelje



Gewone vlier



Vuilboom



Gewone hulst



Zachte berk



Beukhaag



Zoete kers