



BEELDKWALITEITPLAN LAGE HEIDE WOONGEBIED

GEMEENTE VALKENSWAARD | BURU 5 MAASTRICHT
Maastricht, oktober 2010

200913002



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING	5
1.2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN	5
1.3	PLANGEBIED	6
1.4	WERKWIJZE	6
1.5	LEESWIJZER	7

DEEL 1 ONTWERP

2.	ANALYSE	11
2.1	HISTORISCHE ANALYSE	11
2.2	RUIMTELIJKE ANALYSE	13
2.3	KWALITEITEN	17
3.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	19
3.1	AMBITIES	19
3.2	CONCEPT	21
3.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	25
3.4	VERKEERSSTRUCTUUR	27
3.5	PARKEREN	29
3.6	PROGRAMMA	31

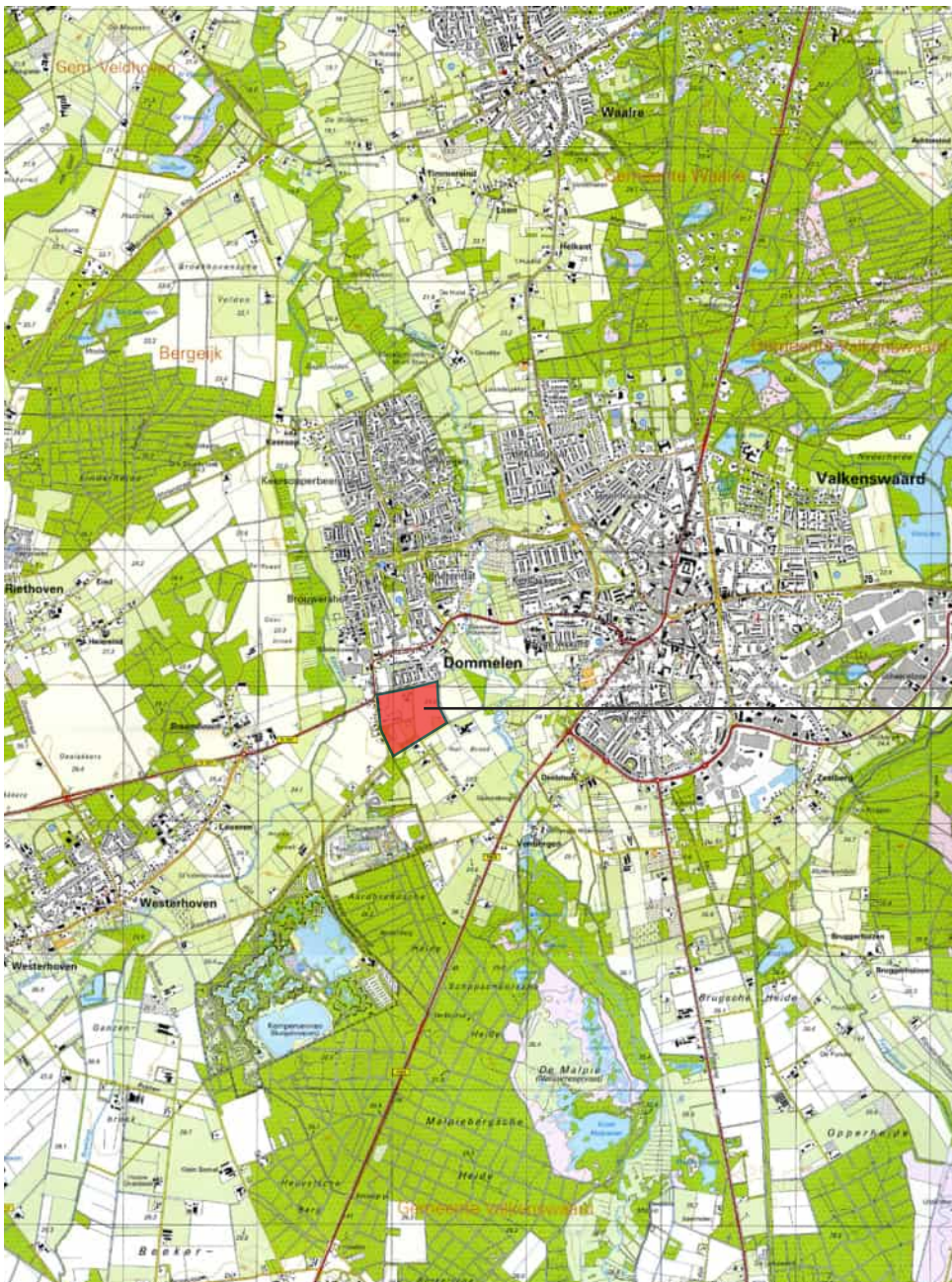
DEEL 2 BEELDKWALITEIT

4.	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	35
4.1	BEELDKWALITEIT ALGEMEEN	35
4.2	OPENBARE RUIMTE	
4.3	WEGPROFIELEN EN MATERIALEN	41
4.4	WATER	57
4.5	ECOLOGIE	59
4.6	INRICHTINGSELEMENTEN	61
5.	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	63
5.1	BEELDKWALITEIT ALGEMEEN	63
5.2	ROOILIJNEN	67
5.3	ORIENTATIE	69
5.4	MATERIALISERING GEVELS	71
5.5	DAKVORMEN	73
5.6	DUURZAAMHEID	75
5.7	HAGEN	77
5.8	HISTORISCH LINT (PASTOOR BOLSIIUSSTRAAT)	79
5.9	DE DORPSLINTEN	81
5.10	DE HOEVE	83
5.11	DE DORPSE WOONBUURT	85
5.12	BUURT AAN DE DOMMEL	87
5.13	DE BOSBUURT	89

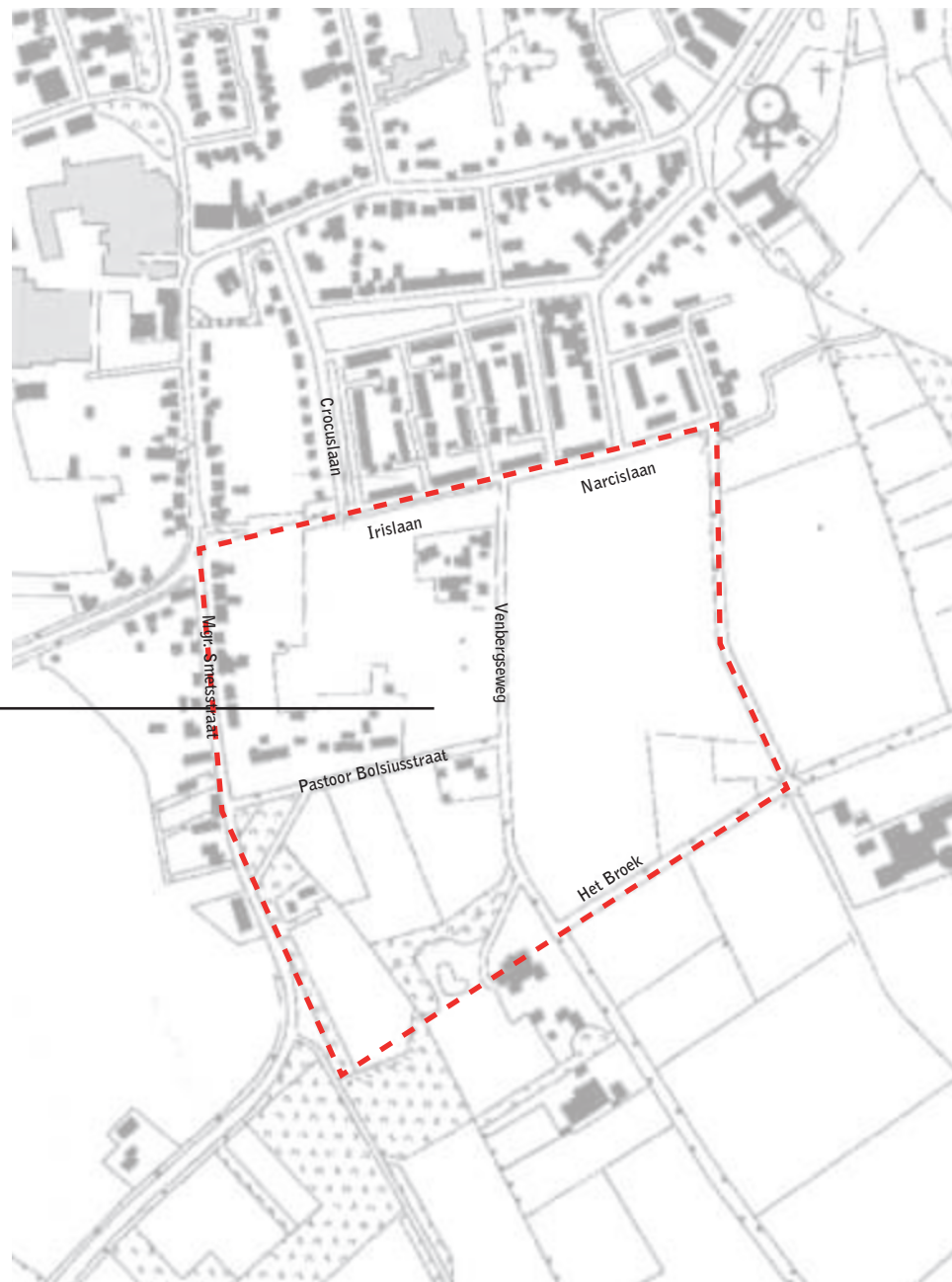
BRONNEN	92
----------------	-----------

COLOFON	93
----------------	-----------





locatie plangebied in valkenswaard



uitsnede plangebied



1. INLEIDING

1.1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITPLAN LAGE HEIDE WOONGEBIED

Voor u ligt de rapportage met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor het nieuw te realiseren woongebied Lage Heide. Het plan voorziet in circa 330 woningen.

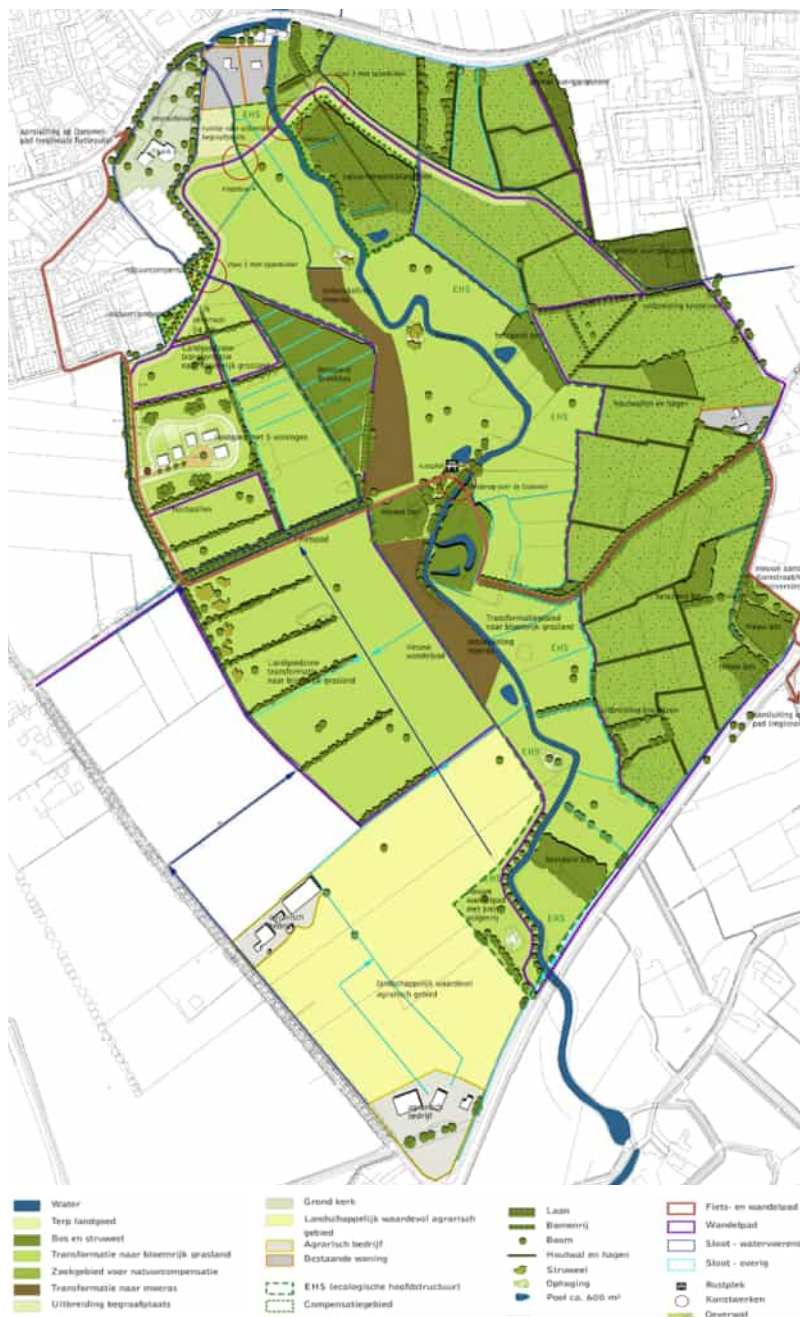
Dit woongebied is gesitueerd op een landschappelijk zeer aantrekkelijke plek: omringd door twee beekdalen (het Dommeldal in het oosten en het Keersopdal in het westen), te midden van oude landschapselementen en -structuren en een variëteit aan landschapstypen. Het woongebied wordt door middel van een stelsel van langzaam verkeersverbindingen hecht verankerd met de kern Dommelen, de kern Valkenswaard en het buitengebied. Ontsluiting naar de regio kan plaatsvinden via de geplande Lage Heideweg. Het plangebied en de omgeving herbergen diverse cultuurhistorische kwaliteiten zoals het Dommeldal, de Dommelse Watermolen, fragmenten van oude linten (boerderijen en percelen), historische groenstructuren en niet te vergeten de rode beuk. Al deze unieke dorps-, landelijke en landschappelijke kwaliteiten zijn geïntegreerd in een plan dat voorziet in een dorps en landelijk woonmilieu met ruimte voor ontmoeten, voor spelen en altijd zicht op groen: een wijk waar je fijn kunt wonen!

1.2. INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING LAGE HEIDE

De gemeente Valkenswaard heeft grote ambities met de zuidwestflank van Valkenswaard. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling met een nieuw woongebied en natuurontwikkeling: 'Lage Heide woongebied' en 'Lage Heide natuurgebied'. Het gebied werd voorheen aangeduid als 'Valkenswaard-Zuid'.

De natuurontwikkeling beoogt de realisatie van een natuurgebied rondom de Dommel met onder andere ruimte voor waterberging, natuurcompensatie van andere projecten (o.a. Lage Heideweg) en een landgoed met bijzondere en hoogwaardige woningen. Aansluitend op de natuurontwikkelingen en de kern Dommelen wordt een woonwijk ontwikkeld met een dorps en landelijk woonmilieu.

De kernen Dommelen en Valkenswaard behoren bij de stedelijke regio. Daarom hebben ze een minimale taakstelling voor wat betreft het woningbouwprogramma. De regionale taakstelling komt voort uit het woningbouwprogramma van de SRE, waarin Valkenswaard 815 woningen dient toe te voegen. Op basis van de reële vraag, die voortkomt uit het woningmarktonderzoek van de gemeente uit 2009 is de lokale taakstelling om tussen 2010 en 2020 1040 woningen toe te voegen.



visie natuurgeedeelte

Naast de behoefte aan woningen, dient de gemeente ook te voorzien in een bouwlocatie voor woonwagens (de locatie Molensteen wordt dan opgeheven) en een verplaatsing van de opbouwlocatie voor wagens van het bloemencorso. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn onvoldoende mogelijkheden om deze ruimteclaims verantwoord te accommoderen.

Om het een en ander juridisch en planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' opgesteld. Voor het natuurgebied wordt op basis van dit bestemmingsplan een uitwerkingsbestemmingsplan opgesteld: 'Lage Heide natuurgebied'. Voor het woningbouwgebied wordt een nieuw bestemmingsplan 'Lage Heide woongebied' opgesteld.

1.3 PLANGEBIED

Het woongebied Lage Heide ligt in de zuidwestflank van Valkenswaard en grenst aan de bestaande dorpsgrens van Dommelen. Het woongebied (zie uitsnede plangebied) is gelegen tussen de Mgr. Smetsstraat in het westen, de Irislaan/Narcislaan aan de noordzijde, de nieuw aan te leggen oeverwal in het oosten en de nieuw aan te leggen ecologische verbindingzone in het zuiden. Om de woningbouwlocatie goed aan te sluiten op zijn omgeving is eerst het plangebied in een groter studiegebied geplaatst.

De bestaande woningen aan de Pastoor Bolsiusstraat en de Mgr. Smetsstraat maken formeel geen deel uit van het 'planeconomische' plangebied, echter ruimtelijk zijn ze onderdeel van het woongebied. In de planvorming is aangesloten op deze bestaande structuren, evenals op de noordelijk gesitueerde woonbuurt die stamt uit de jaren '60 en '70.

Aan de oostzijde van het woongebied wordt een hedendaagse landgoederenzone ontwikkeld: een combinatie van 5 landgoedwoningen, fiets- en wandelpaden, bloemrijk grasland, houtwallen en struweel. Deze elementen dragen sterk bij aan de aantrekkelijkheid van dit woongebied. Het landschap aan de zuidzijde kenmerkt zich door het agrarisch karakter.

1.4. WERKWIJZE EN DOEL BEELDKWALITEITPLAN

Buro 5 Maastricht heeft in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Valkenswaard en met ondersteuning van SRE Milieudienst gewerkt aan een hoogwaardig en duurzaam plan. Een plan dat ontworpen is vanuit vakdisciplines als stedenbouw, landschap, planeconomie, milieutechniek en procesmanagement, en waarbij gedacht is vanuit de thema's belevingswaarde (dorps en imago), duurzaamheid (van wijk tot gebouwniveau) en uitvoerbaarheid (financiën en proces).

Parallel aan het opstellen van het woningbouwplan heeft Buro 5 Maastricht een visie voor het landgoed en voor het natuurgebied uitgewerkt. Deze visie is gebaseerd op het 'inrichtingsplan landgoederenzone Dommeldal' en 'planuitwerking waterbergingsgebied Valkenswaard-Zuid'.

Deze visie doet onder andere uitspraken over de gewenste beeldkwaliteit en is neergelegd in een separate rapportage.





uitsnede landgoed

Omdat hoge eisen gesteld worden aan de ruimtelijke kwaliteit, is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Een beeldkwaliteitplan is een samenhangend pakket aan intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan heeft drie doelen: het is een beleidskader, ontwerp- en uitvoeringskader en toetsingskader. Zij geeft een suggestief en stimulerend beeld van de ruimtelijke en architectonische ambities van de gemeente Valkenswaard.

Hoofdstuk 5 wordt vastgesteld als welstandsbeleid en is leidend voor alle betrokkenen in Lage Heide: architecten, de welstandscommissie, de stedenbouwkundige, de opdrachtgevers.

1.5 LEESWIJZER

In dit 'Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied' wordt ingegaan op het ontwerpproces van het uiteindelijke ontwerp (hoofdstuk 2 en 3), de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte (hoofdstuk 4) en de bebouwing (hoofdstuk 5).

Deze rapportage is opgebouwd uit een tweetal delen:

Deel I: stedenbouwkundig plan

- Analyse (hoofdstuk 2): de locatie wordt geplaatst in zijn ruimtelijke context door middel van een beknopte beschrijving in woord en beeld van de analyse (historie, ruimtelijk en kwaliteiten).
- Ontwerp (hoofdstuk 3): dit hoofdstuk beschrijft de uiteenzetting van de gemaakte keuzes in het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan. Als eerste worden de twee ontwerptheema's dorps wonen en duurzaamheid beschreven. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke ontwerpkeuzes ten grondslag liggen aan het uiteindelijke ontwerp. Tot slot wordt de programmatieke en functionele onderbouwing verwoord.

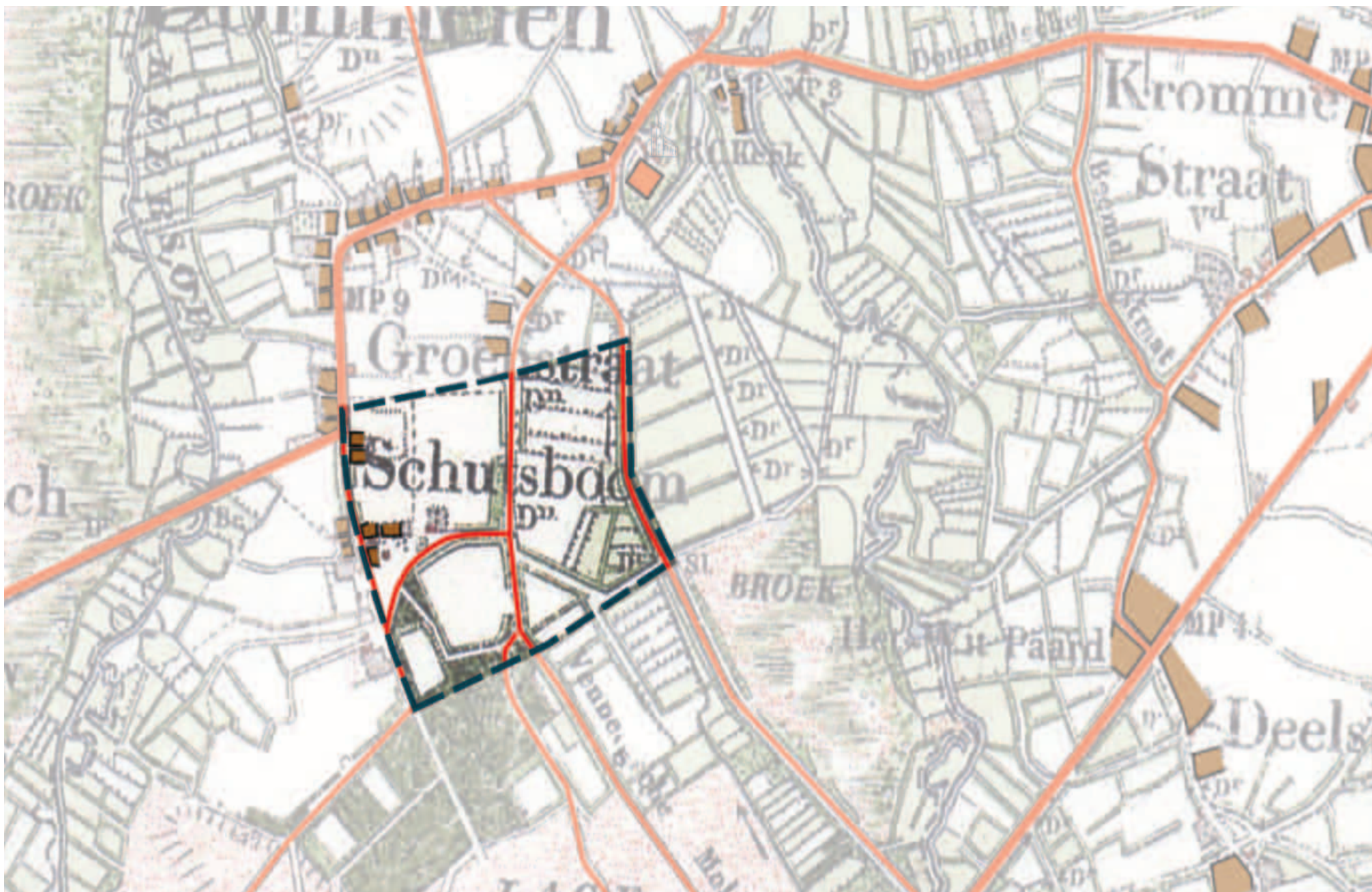
Deel II: beeldkwaliteitplan

- Beeldkwaliteit Openbare Ruimte (hoofdstuk 4): In de beeldkwaliteit openbare ruimte wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hoofdkeuzes uit het stedenbouwkundig ontwerp dienen te worden doorvertaald 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 de wijk en de buurten. Dit hoofdstuk is voor de gemeente een leidraad voor de verdere detaillering en inrichting van de openbare ruimte.
- Beeldkwaliteit Bebouwing (hoofdstuk 5): In de beeldkwaliteit bebouwing wordt een beschrijving gegeven van de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing in de verschillende deelgebieden. In dit deel worden aspecten behandeld welke betrekking hebben op de uitgeefbare delen van de woonwijk. Voor toekomstige ontwikkelaars, zelfbouwers en uiteindelijk de bewoners zijn dit officiële richtlijnen welke door welstand getoetst gaan worden. Het hoofdstuk vormt een aanvulling op de welstandsnota van Valkenswaard voor de locatie Lage Heide.



DEEL 1

ONTWERP



historische situatie 1901



2. ANALYSE

2.1. HISTORISCHE ANALYSE

Het landschap langs de Dommel was in het verleden een kleinschalig beeklandschap met kleine weilanden, hooilanden en houtwallen. In het verleden zijn de natte gebieden ontgonnen en is een groot-schaliger agrarisch landschap ontstaan. Op de hoger gelegen ruggen zijn Valkenswaard en Dommelen ontstaan.

Het plangebied is gesitueerd tussen de twee beekdalen van de Dommel en de Keersop en bestond vroeger uit de broekontginningen, de kampen en esdekken (bolle akkerstructuren, linten). Aan de zuidwestkant begint het (deels beboste) jonge ontginningenlandschap.

Oude wegverbindingen zijn er met Eindhoven (via Waalre en Aalst) en met Eersel en Leende/ Weert. De huidige Venbergseweg vormde de verbinding tussen de Bergstraat en de Luikerweg. Ter plaatse van de kerk takte zij aan op de Bergstraat. In de huidige situatie is deze koppeling, als gevolg van de Bloemenwijk, verbroken en eindigt de Venbergseweg abrupt op de Irislaan/Narcislaan.

De Mgr. Smetsstraat en de Pastoor Bolsiusstraat zijn historische wegen met verschillende boerderijen, oude boomstructuren en doorkijken naar het landschap. Op het punt waar deze linten bij elkaar komen, bevindt zich een driehoekig ruigterperceel. Het ruigterperceel komt voort uit de afbuiging van het historische tracé van de Pastoor Bolsiusstraat. Ook is aan de zuidzijde van het plangebied een zandpad aanwezig dat aansluit op de Venbergseweg. De agrarische percelen in het plangebied hebben een rechthoekige structuur en verschillende kavels worden begrensd door hagen en houtwallen.



Pastoor Bolsiusstraat



doorzichten naar het omliggende landschap



luchtbeeld 2009



2.2. RUIMTELIJKE ANALYSE

Landschappelijke structuur

Karakteristiek in het landschap zijn de beekdalen van de Dommel en de Keersop. Door de aanwezigheid van de Dommel en de Keersop heeft het gebied landschappelijke en ecologische waarden. In de huidige beekdalen zijn nog steeds enkele elementen van het oorspronkelijke landschap aanwezig zoals houtwallen en solitaire bomen. Landschappelijk gezien is een driedeling te onderscheiden: 1. de Dommelzone 2. de agrarische gebieden 3. bebouwing aan de randen.

In de toekomst wordt de zone rondom de Dommel versterkt als natuurgebied. Bestaand bos en struweel in het gebied worden gehandhaafd en versterkt met nieuwe aanplant. De overgebleven agrarische gronden hebben een minder intensief gebruik dan in het verleden waardoor er een transformatie naar bloemrijk grasland ontstaat. Langs de Dommel wordt een zone afgegraven zodat er een moeras ontstaat. Het te ontwikkelen landgoed in deze zone bestaat uit een open landschap met bloemrijk grasland, houtwallen, houtsingels en struweel. De woningen op het landgoed zijn gesitueerd op een kleine, organisch vormgegeven, verhoging in het landschap: de terp.

Ten zuiden van de Pastoor Bolsiusstraat zijn kleinere bospercelen (ruigtehoekjes) aanwezig, als uitlopers van het grotere heidegebied. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan het landbouwweggetje het Broek, bevinden zich sloten met enkele groenstructuren. Deze vormen een belangrijke verbinding tussen de twee beekdalen van de Keersop en de Dommel.

De aanwezige bomen in het gebied zijn waardevolle natuurrelicten en hebben een ecologische en landschappelijke waarde. Daarnaast dragen ze in positieve mate bij aan de ruimtelijke beleving van het gebied. De historische routes (Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en het voet- en fietspad ten oosten van de nieuwe woonwijk) worden begeleid met bomen. De markante rode beuk aan de Venbergseweg is beeldbepalend en wordt geïntegreerd in de planvorming, evenals enkele andere groepen met waardevolle bomen.

In het plangebied is een hoogteverschil van enkele meters aanwezig, de noordwestelijke hoek heeft een hogere situering. Hier is ook een esdek (oud verhoogd bouwland) aanwezig, vanaf de Venbergseweg is dit goed zichtbaar. De Venbergseweg is een belangrijke scheidslijn tussen het hogere en lagere deel.



waardevolle boomgroep aan Venbergseweg



verbinding via het Broek tussen de twee beekdalen



Dommelse watermolen



overgang tussen woonwijk en buitengebied

Bebouwingsstructuur

Dommelen ontleent zijn naam aan de rivier de Dommel, waaraan de watermolen gelegen is. De huidige dorpskern van Dommelen bestaat uit het samenkomen van de gehuchten De Berg, Het Hof, De Keersop, De Papenhoek, De Heij en De Groenstraat. Elk gehucht bestaat uit een verzameling woningen, geclusterd rondom een kruispunt van wegen/brinken. De gehuchten zijn gekoppeld door oude lintstructuren met kleinschalige boerderijmassa's, arbeiderswoningen en vrijstaande panden. Op 1 januari 2010 telde Dommelen 9.113 inwoners. Vanaf 1970 zijn vele nieuwbouwwijken tussen de oorspronkelijke gehuchten verrezen, afgewisseld met het sportpark, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, het winkelcentrum en de kerk/kerkhof. Zo ook de Bloemenbuurt ten noorden van het geprojecteerde woongebied, bestaande uit rijwoningen in een traditionele architectuur.

De hoofddrager van Dommelen wordt gevormd door de Bergstraat met een afwisseling van kleinschalige boerderijmassa's, arbeiderswoningen. Het fabriekspand van de Dommelsche Brouwerij neemt een prominente plaats in het dorp in op de kruising van de Westerhovenseweg en de Bergstraat. Via de Crocuslaan en de Groenstraat staat het toekomstige woongebied in verbinding met de Bergstraat. Alle inwoners van Dommelen zijn aangewezen op het winkelcentrum de Belleman, gelegen aan de Tienendreef. Zowel de Tienendreef als de Bergstraat geven toegang tot de kern Valkenswaard.

De bebouwingsrand in de Bloemenbuurt is op het buitengebied gericht en kent een abrupte overgang van bebouwd naar onbebouwd middels 'voorkanten op het landschap'. Vaak kenmerkt een dorp zich door de geleidelijke overgangen tussen bebouwing en landschap. In Dommelen zijn deze op enkele plekken, hoofdzakelijk aan de zuidzijde, nog aanwezig zoals bij de Dommelsche Watermolen, de Mgr. Smetsstraat en Pastoor Bolsiusstraat.

Aan de Mgr. Smetsstraat, Pastoor Bolsiusstraat en Venbergseweg worden (voormalige) agrarische boerderijen afgewisseld met vrijstaande woningen en geschakelde traditionele woningen op riante percelen. Deze lintstructuren hebben een groen karakter. Direct buiten het geprojecteerde woongebied, gelegen in het natuurdeel, ligt een agrarisch bedrijf (het Broek 15-17).

In de kern Valkenswaard wordt jaarlijks het bloemencorso gehouden. Aan de tocht van praalwagens door het centrum van het dorp gaat een opbouwfase vooraf. Aan de Narcislaan bevindt zich zo'n opbouwlocatie.



Mgr. Smetsstraat



Venbergseweg

Infrastructuur

Kenmerkend voor het huidige hoofdwegenet in Valkenswaard is de radiale wegenstructuur, alle invalswegen komen in het centrum uit. Vanuit het centrum van Valkenswaard gaat er een lint via Dommelen naar Westerhoven: Dommelseweg – Bergstraat – Westerhovenseweg – Dommelsedijk. De Luikerweg loopt vanuit het centrum van Valkenswaard ten zuiden van het plangebied, zij is een belangrijke doorgaande route naar België.

Door het plangebied loopt in noord-zuid richting de Venbergseweg; zij sluit in zuidelijke richting aan op de Luikerweg en is via de Pastoor Bolsiusstraat aangesloten op de Mgr. Smetsstraat. Tevens is zij via de Irislaan verbonden met de Bergstraat. De route Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en Mgr. Smetsstraat wordt veel gebruikt als (sluip)route.

Direct ten zuidwesten van het nieuwe woongebied is de gemeente van plan de Lage Heideweg aan te leggen. Deze weg verbindt in de toekomst de N69 met de N397. Met de aanleg van deze weg zal de verkeersdruk van het doorgaande verkeer in de kernen Dommelen en Valkenswaard afnemen. Ter hoogte van de Mgr. Smetsstraat wordt een aansluiting gemaakt in de vorm van een rotonde. De oostelijke aftakking komt dan uit op een kleine rotonde. Op deze kleine rotonde wordt een 'omleidingsroute Mgr. Smetsstraat' aangesloten: deze route loopt achter de bestaande woningen aan de Mgr. Smetsstraat en sluit direct aan op de Westerhovenseweg en Bergstraat. De Mgr. Smetsstraat zelf wordt alleen voor het langzaam verkeer aangesloten; deze weg wordt hierdoor puur een straat voor bestemmingsverkeer. Daarnaast wordt een tweede auto aantakking op deze kleine rotonde aangesloten die toegang biedt tot het nieuwe woongebied.

De Venbergseweg wordt gebruikt als fietsroute in noord-zuid richting. Deze fietsers maken vervolgens veelal gebruik van het fietspad in natuurgebied de Malpie. Echter een doorgaande fietsroute in zowel noord-zuid richting als oost-west richting ontbreekt. De planontwikkeling rondom het natuurgebied en het landgoed in het plangebied 'Lage Heide, natuurgebied' voorziet in de aanleg van nieuwe onverharde voetpaden, een nieuw fietspad in oost-west richting en een fietspad in noord-zuid richting over het westelijke gedeelte van de oeverwal. De oeverwal is direct ten oosten van het nieuwe woongebied geprojecteerd.



kwaliteiten

2.3 KWALITEITEN

Dommelen, een dorp met een fijnmazige structuur en een kleine stedenbouwkundige korrel selma omschrijven. Met een goed imago en een grote samenhang tussen de buurtschappen. En de kerk, Dommelse watermolen en de brouwerij als belangrijke oriëntatiepunten.

Kwaliteiten in het plangebied en directe omgeving zijn al volop aanwezig. Deze kwaliteiten worden, voorzover mogelijk, gekoesterd. Deze kwaliteiten hebben betrekking op de aanwezigheid van historische wegen zoals de Pastoor Bolsiusstraat, de Venbergseweg en de Mgr. Smetsstraat met markante woonbebouwing, boerderijen en erven. Het vele groen in de vorm van laanbeplanting, solitaire bomen en de ruigtheekjes in het zuidwesten leggen de basis voor een groen woonmilieu. De ligging tussen en uitzichten op het Dommeldal (waar natuurontwikkeling en extensieve recreatie zijn voorzien) en het Keersopdal maken het toekomstige woongebied uniek. Tevens is er ten westen van de Venbergseweg een esdek aanwezig met een lichte bolling van het maaiveld ten noorden van de Pastoor Bolsiusstraat.

Nieuwe kwaliteiten worden ook ingebracht zoals de aanleg van een ecologische verbindingroute tussen het Dommeldal en het Keersopdal, de aanleg van een landgoed met wandelpaden en een fietspad en de aanleg van de Lage Heideweg en de omleidingsroute Mgr. Smetsstraat.

Knelpunten dienen opgeheven te worden. Doordat de gemeente de veehouderij aan het Broek heeft aangekocht, wordt de hindercirkel van het agrarische bedrijf opgeheven. De Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en de Mgr. Smetsstraat moeten aantrekkelijke woonstraten zijn zonder sluijverkeer. De aanleg van de Lage Heideweg en het treffen van verkeersremmende maatregelen moeten hiervoor soelaas bieden. Niet alle bebouwing aan de Pastoor Bolsiusstraat voldoet aan het gewenste beeld. Soms is de staat van een pand slecht of soms is het type woning niet passend. In het beeldkwaliteitplan worden uitspraken gedaan over de gewenste uitstraling van de Pastoor Bolsiusstraat en zij dienen als inspiratiebron voor bestaande eigenaren om te komen tot een verbeteringslag, die beter past in het straatbeeld.

De kwaliteiten vormen belangrijke randvoorwaarden en aanleidingen voor het ontwerp. Kort samengevat betekent dit historische bebouwing en groenpercelen/ markante bomen inpassen, het toepassen van dorpse straatprofielen, zoals aanwezig bij de Pastoor Bolsiusstraat en de Mgr. Smetsstraat, het groen zichtbaar de wijk in te halen en zachte overgangen te maken tussen woongebied en landschap en het aantakken op bestaande infrastructuur/ nieuw aan te leggen Lage Heideweg en onverharde paden.



de rode beuk aan de Venbergseweg



brouwerij: bijzonder gebouw aan hoofdlint



dorps wonen - ruime voortuinen



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 AMBITIES DORPS WONEN EN DUURZAAMHEID

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 hoofd ambities 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 hoofdopzet van een dorpse woonbuurt is de verankering in de landschappelijke 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 dorpse 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.



dorps wonen - groene profielen



Pastoor Bolsiusstraat - doorzichten naar het landschap

Ambitie 2 – Duurzaamheid

De gemeente Valkenswaard streeft naar een duurzame wijk en past het aspect duurzaamheid in de bredere betekenis in 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 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 verkaveling en LED in de openbare verlichting.

In Lage Heide woongebied 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 voorgeschreven (privaatrechtelijk vastgelegd).

Een duurzame wijk is een leefbare wijk. Een wijk waar aandacht is voor sociale veiligheid, waar een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersroutes aanwezig is en plekken met een goede gebruiks- en belevingswaarde. Woningen zijn levensloop bestendig 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 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 vegetatie daken en integrale oplossingen zoals dakoverstekken als zonwering.



zonnepanelen



waterberging

3.2. CONCEPT



Relatie met omgeving:

Het woongebied Lage Heide zoekt aansluiting met de omgeving: het Dommeldal in het oosten, de kern Dommelen in het noorden en het agrarisch landschap met het grotere bosgebied in het zuiden. Alhoewel de woonwijk als één geheel wordt ontworpen, zijn daarbinnen drie sferen te onderscheiden, bepaald door de specifieke ligging te opzichte van de omgeving. De Venbergseweg en de Pastoor Bolsiusstraat vormen de grenzen tussen de drie sferen.

Zo wordt het gebied ten oosten van de Venbergseweg geënt op het Dommeldal. Het gebied gelegen ten noorden van de Pastoor Bolsiusstraat is gericht op de bestaande woonwijk en de linten van Dommelen. Het gebied ten zuiden van de Pastoor Bolsiusstraat kent een sterke relatie met het grotere bosgebied ten zuidwesten van het woongebied.



Benutten historische context:

Door respect voor de historische situatie en de nog aanwezige relictten wordt de unieke sfeer en identiteit van het gebied gewaarborgd naar de toekomst. Voor het nieuw te ontwikkelen gebied levert dit een meerwaarde op voor de leefomgeving. Het waarborgen van de historische continuïteit is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

De Pastoor Bolsiusstraat en omgeving vormen een historisch decor met een uitgesproken dorps en landelijk karakter van bebouwing, openbare ruimte en groenstructuren. De bestaande historische elementen zoals routes, kavelpatronen, houtopstanden, profielen en bebouwing worden zoveel als mogelijk behouden en dienen ook als inspiratiebron voor de rest van de woningbouwlocatie. Van een historische noord-zuidroute is nog een laanfragment aanwezig. De nabijheid van de Dommel, de Dommelse Watermolen en de groenelementen in het Dommeldal zijn een belangrijk historisch gegeven.



Een robuuste groenstructuur van lanen, bosjes en groene plekken

Uit oogpunt van duurzaamheid en duurzame stedenbouw is het van belang dat bestaande groenstructuren worden beschermd en worden versterkt tot robuuste systemen. Met name de zuidwesthoek en rond de Pastoor Bolsiusstraat is het bestaande groen op private kavels en in de openbare ruimte (grasbermen en laanstructuren) een belangrijk ontwerp-thema. Op enkele plekken zijn solitaire bomen of boomgroepen aanwezig welke behouden worden in het ontwerp. Aan de zuidzijde wordt een ecologische verbindingzone aangelegd die ervoor zorgt dat de natuurgebieden met hun leefgemeenschappen met elkaar in verbinding blijven. Het groen en de wadi's aan de oostzijde zijn ook onderdeel van het ecologische systeem.

Per buurt worden er openbare ruimtes toegevoegd welke de sfeer en identiteit van de afzonderlijke buurten versterken. Voor de buurt aan de zijde van het Dommeldal zijn het natuurlijk ingerichte groene ruimtes. In het ontwerp van de zuid-westelijke buurt zijn altijd de bestaande groenelementen zichtbaar in het straatbeeld. In de dorpse buurten staat het wonen rondom een groene plek centraal.



Definiëren nieuwe lintstructuur:

De hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk wordt gevormd door de bestaande wegen in het gebied welke getransformeerd worden tot een bebouwingslint; daarnaast wordt er nog een nieuw lint toegevoegd. Op het punt waar de linten samenkomen wordt een brink gesitueerd met bomen en gras.

Door de linten ontstaan er drie woonbuurten achter de linten. Elke buurt heeft een eigen kwaliteit en sfeer. De oostelijke buurt is gericht op het omringende landschap en de ontwikkelingen in het Dommeldal. De zuidwestelijke buurt is gegroepeerd rond de bestaande groenelementen. De twee kleine dorpse buurten, in het noordwestelijk kwadrant, sluiten aan op de bestaande dorpslinten en woonbuurten.







stedenbouwkundig plan (kaart op A2 bijgevoegd)



3.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan kent een sterk kader bestaande 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. De wegprofielen zijn hierbij bindend. Binnen dit kader kan het programma binnen een bepaalde bandbreedte variëren. Op deze manier blijven de kwaliteiten van het plan overeind, wanneer het programma in de loop der tijd moet worden aangepast.

De definitieve invulling van de openbare ruimte en de uitgeefbare velden zal plaatsvinden in een latere uitwerking. De verkavelingskaart en bijhorende kaarten (hoofdstuk 3), het beeldkwaliteitplan voor openbare ruimte (hoofdstuk 4) en de bebouwing (hoofdstuk 5) vormen de basis voor de aanleg van de woonwijk. Het formele toetsingskader bestaat uit het bestemmingsplan en welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als welstandsbeleid.

In het stedenbouwkundig plan is vanuit 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 heeft 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. Zaksloten langs de hoofdroutes zorgen voor de afvoer naar de waterbergingszones aan de randen van het plangebied.



3.4 VERKEERSTRUCTUUR

Voor de verkeersstructuur worden de principes van duurzaam veilig gevolgd. Dit betekent dat het gehele gebied wordt ingericht als 30 km/uur zone. Dit betekent dat in de nieuwe woonwijk concrete inrichtingsmaatregelen zoals bijvoorbeeld drempels, plateaus en dergelijke aangelegd dienen te worden. In de hiërarchie van de toekomstige verkeersstructuur wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- *Wijkontsluiting hoofdstraat auto:*
Het woongebied wordt ontsloten via de Lage Heideweg en de omleidingsroute Mgr. Smetsstraat. Ter plaatse van de Mgr. Smetsstraat – omleidingsroute Mgr. Smetsstraat wordt een rotonde gesitueerd en vanaf dit punt wordt de nieuwe woonwijk door middel van een nieuw aan te leggen weg (tussen rotonde en Venbergseweg) ontsloten. Een tweede auto ontsluiting wordt gerealiseerd aan de noordzijde, verbonden met de Crocuslaan en Bergstraat. Op een tweetal plaatsen worden verkeersremmende maatregelen aangebracht. Er is een voorstel in de maak welke voorziet in de aanleg van een plateau op de Venbergseweg (gedeelte aansluitend op de nieuwe woonwijk en Luikerweg).
- *Buurtontsluiting*
De hoofdstraten zijn onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. De fietser heeft zijn plek op de rijbaan, voor de voetgangers is er een eenzijdig trottoir. Op de Venbergseweg is parkeren niet wenselijk in verband met het gewenste straatbeeld, op de andere hoofdstraten is parkeren wel toegestaan. Voor de Pastoor Bolsiusstraat wordt het bestaande profiel gehandhaafd. Voor de voetgangers zijn hier geen afzonderlijke voorzieningen, deze gebruiken de rijbaan of de grasberm. In het straatprofiel worden geen formele parkeerplaatsen gesitueerd (informeel in berm). In de toekomst zal de intensiteit op deze straat afnemen door de aanleg van de Lage Heideweg en de omleiding Mgr. Smetsstraat.
- *Woonstraten:*
De voetgangers en fietsers maken gebruik van de rijbaan. Een- 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 en bouwveld of groengebied doorkruisen. Het pad ten zuiden van het driehoekig ruigteperceel aan de Pastoor Bolsiusstraat en een klein gedeelte van het voetpad aan de zuidzijde van het plangebied liggen op een historisch tracé.
- *Fietspad:*
Ten zuiden van de ecologische verbindingzone en op de oeverwal zijn vrijliggende fietspaden voorzien. De Venbergseweg geldt als belangrijke noord-zuid fietsverbinding.

De exacte maten van de straten en paden zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4.



laanstructuur



woonstraat



parkeerbalans

deelgebied

aantal woningen	parkeerplaatsen benodigd	parkeerplaatsen aanwezig	overschot
12	23	23	0
23	0		

parkeerbalans



3.5 PARKEREN

Het uitgangspunt voor het parkeren in het nieuwe woongebied is het gemeentelijke parkeerbeleid (beleidsnota parkeernormering, oktober 2008). In zijn algemeenheid geldt dat uitgegaan dient te worden van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Voor alle woningtypes is dit nagenoeg te realiseren, met uitzondering van de sociale rijwoningen. Hier wordt het parkeren volledig in openbaar gebied gerealiseerd. Voor de grote kavels met de vrijstaande woningen geldt dat alleen de 0,3 bezoekersparkeerplaats in de openbare ruimte gerealiseerd mag worden.

Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, worden de garages op minimaal 11 meter uit de perceelsgrens gesitueerd. Twee auto's op eigen terrein zijn hierdoor mogelijk. Voor de bezoekers worden per woning (ongeacht de woningcategorie) 0,3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Het parkeren in de openbare ruimte is op een eenduidige manier opgelost: gesitueerd in langspareervakken in de woonstraten en in kleine parkeerkoffers. De parkeerdruk is het grootst in het zuidwestelijke buurtje; parkeren is hier aan twee zijden van de straat noodzakelijk. De Pastoor Bolsiusstraat en de Venbergseweg zijn zo bepalend voor de uitstraling van het woongebied dat parkeren hier niet toegestaan is.

Voor het parkeren in 'Lage Heide woongebied' gelden de volgende normeringen:

Woningtype	Parkeernorm	Parkeernorm	
		behoefte bewoners	behoefte bezoekers
Rijwoning	1,55pp	1,25pp	0,3pp
Patio	1,8pp	1,5pp	0,3pp
Twee-onder-een-kap	1,8pp	1,5pp	0,3pp
Vrijstaand geschakeld	2pp	1,7pp	0,3pp
Vrijstaand	2pp	1,7pp	0,3pp

Ten aanzien van het parkeren op het eigen terrein gelden de volgende uitgangspunten:

parkeren op eigen terrein	Parkeernorm
woning met garage en/ of een oprit	1,0pp
woning met garage maar zonder oprit	0pp
woning met oprit/ parkeerplaats	1,0pp
woning met carport	1,0pp
woning met dubbele oprit naast of achter elkaar	2,0pp
garagebox geclusterd	0,4pp

Deze gegevens zijn verwerkt in een parkeerbalans. Per deelgebied (straat of straatdeel) is een eindbalans bekend die sluitend



parkeren tussen bomen



parkeervakken langs woonstraat



woningbouwprogramma naar woningtypen



3.6 WONINGBOUWPROGRAMMA

Het streven is een grote diversiteit te creëren, passend bij een dorpse sfeer, door middel van verschillende typen woningen verspreid over de buurten, verschillen in kaveldiepte en een veranderende plek van de woning op het kavel.

De Venbergseweg, het nieuwe lint en de Pastoor Bolsiusstraat krijgen een lommerrijke uitstraling met vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen. Richting het Dommeldal en de zuidwest hoek wordt een overgang gemaakt met lagere dichtheden en onder andere vrijstaande woningen. Aansluitend op de rijwoningen aan de Irislaan/Narcislaan worden rijtjes van vier woningen gesitueerd. In de buurtjes zelf wordt een mix van woningtypen nagestreefd. De woonwagens tenslotte zijn voorzien in de zuidoost hoek van het woongebied.

De uitgangspunten met betrekking tot het aantal te realiseren woningen, de financieringscategorie (goedkoop 35%, middenduur 30% , duur 35%) en verdeling huur (35%) / koop (65%) zijn gekoppeld aan de woningtypologieën. Het resultaat is een indeling in 8 categorieën. Alle vrijstaande woningen worden door middel van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Voor de sociale woningen geldt een gemiddelde perceelsgrootte van 150 m² (gerelateerd aan het plangebied), voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van kavels van 400 tot 800 m². Bij een bruto plangebied van 177.582 m² levert dit een uitgiftepercentage op van 59%.

Uiteindelijk kent het woongebied Lage Heide het volgende woningbouwprogramma:

Programma		aantal	aandeel
Rijwoningen, sociaal	sociale sector, project	83 st	25%
Patiowoningen, sociaal	sociale sector, project	16 st	5%
Rijwoningen	vrije sector, project	19 st	6%
Patiowoningen	vrije sector, project	20 st	6%
2^1 kapwoningen	vrije sector, project	80 st	24%
Vrijstaand geschakeld	vrije sector, project	28 st	9%
Vrijstaand	vrije sector	81 st	25%
Totaal woningen		327 st	100%
Woonwagenlocaties	sociale sector	8 st	
Totaal programma		335 st	

DEEL 2

BEELDKWALITEIT



Lage Heide: een wijk met een groen karakter

4. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4.1 ALGEMEEN

In het woongebied Lage Heide 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 bovenaan 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. Zij bestaat uit de lanen (dorpslinten), woonerven, een brink, een ecologische verbindingzone, bospercelen en plantsoenen. In het ontwerp is gebruik gemaakt van bestaande landschappelijke en historische kwaliteiten. Door deze ontspannen, eenduidige, informele en heldere structuur, grote voortuinen, het ontbreken van doodlopende straten en voetgangersgebieden krijgt de woonwijk een dorps karakter.

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.

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 5: beeldkwaliteit bebouwing. Op enkele plaatsen zijn hagen zo belangrijk voor de uitstraling van het openbaar gebied, dat gekozen is voor de aanleg op openbaar terrein. Deze hagen worden beschreven bij de paragraaf 4.5 bomenplan.



4.2 OPENBARE RUIMTE

Groenstructuur

De groenstructuur van het nieuwe woongebied dient aan te sluiten op de landschappelijke en dorps context van de diverse deelgebieden. Bestaande groenelementen zoals bomen, bosjes en grasbermen zijn leidend geweest in het ontwerp. Met nieuwe groenelementen zoals de Brink (grasplein), de laanstructuren, de groene wiggen en kleinere groenplekken worden de aanwezige sferen versterkt. Ter begrenzing van het waterbergingsgebied in 'Lage Heide natuur' wordt aan de oostzijde van het woongebied een oeverwal aangelegd.

Voor de laanstructuren (dorpslinten), Venbergseweg, nieuw lint en Pastoor Bolsiusstraat is uitgegaan van een continue bomenrij aan weerszijden van de straat. De bomenrij ten westen van de oeverwal wordt gehandhaafd en een nieuwe bomenrij wordt aangeplant aan de zuidzijde van de Irislaan/ Narcislaan. De grasbermen zoals in de Pastoor Bolsiusstraat zijn een belangrijk ontwerpsthema voor de hoofdstructuren van de woonwijk. Grasbermen worden dan ook toegepast bij de Venbergseweg en het nieuwe lint en intensief beheerd (kort gemaaid gras).

De Brink is een groot grasplein met op enkele punten boomgroepen (deels bestaand) waar voldoende ruimte is voor een centrale speelplek. Zij functioneert als ontmoetingsplek en oriëntatiepunt voor de wijk als geheel. Dit wordt ondersteund door wandelpaden en zitelementen.

Het landschappelijke karakter is sterk voelbaar in de Buurt aan het Dommeldal en de Bosbuurt. Daarbij gaat het respectievelijk om open (landschappelijk) groen en gesloten landschapstructuren (historische groenelementen, woonbos).

Het landschappelijke groen bestaat uit grasvelden met daarbinnen ruimte voor een wadi. Vanuit de groene wiggen en de woningen gesitueerd aan de rand van het landschap zijn zichten mogelijk op het toekomstige natuurgebied de Dommel.

De ecologische verbindingszone (oost-west) maakt onderdeel uit van het landschappelijke groen. De historische groenelementen (bestaande bomen) zijn deels gesitueerd op openbaar terrein en deels op privaat terrein. Deze elementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Het woonbos bestaat uit private gronden, het betreft woningen op ruime kavels. De waardevolle bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk aangevuld met nieuwe bomen en groenelementen zoals hagen en groensingels.

Het dorps karakter wordt ook voelbaar door de grote voortuinen aangelegd aan de hoofdlinten (Venbergseweg, Nieuw lint, Pastoor Bolsiusstraat) en in de Bosbuurt, waardoor het mogelijk is om bomen in de voortuin te plaatsen. Tevens worden in de gehele woonwijk hagen aangelegd (verder omschreven in hfst 5.7)

De wijk biedt plaats aan meerdere speelplekken, strategisch gepositioneerd in het hart van de wijk (bijvoorbeeld een trapveld in de Brink) en bij de hofjes in de verschillende buurten en de groene wiggen aan de rand van het Dommeldal en naast de ecologische zone.

Uit oogpunt van duurzaamheid is rekening gehouden met:



de Brink: een centrale ontmoetingsruimte



groene wiggen naar het landschap



bomenplan

- bosstructuur
- laanstructuur
- boomgroepen
- solitaire bomen
- beeldbepalende hagen

beplanting





rode beuk



eik

- het behoud van waardevolle elementen (bosjes, individuele bomen)
- inspelen op natuurlijke elementen (wiggen in relatie tot Dommeldal)
- 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.

In de Dorpslinten vormen bomen een belangrijk structurerend element. Hier worden grote bomen (1^e (>15m) tot 2^e(8-15m)) in een laanstructuur aangeplant. Te denken valt aan esdoorn, eik of es, geplant in een brede groene berm. Bij de soortenkeuze dient rekening gehouden te worden met het parkeren in het nieuwe lint.

In de Dorpse woonbuurten heerst een besloten sfeer in combinatie met een verhoudingsgewijze droge grond. Bomen van de 2^e orde (8-15m) zoals esdoorn en lijsterbes (niet direct naast een voetpad gelegen) of bomen uit de 3^e (>8m) orde zoals een krent passen hier uitstekend. Bij de aanplant van solitaire bomen (1^e (>15m)) kan ook gedacht worden aan een walnoot, een eik, een wilde kastanje of een es.

Bij de buurt ten zuiden van de Pastoor Bolsiusstraat bepalen bestaande bosjes (vooral een mix van eiken) het beeld. Nieuwe bomen dienen een aanvulling te zijn op het bestaande zoals haagbeuken, beuken of identieke eiken.

De bomen bij het Dommeldal dienen het landschappelijke karakter van de buurt weer te geven en rekening houden met de lagere grondwaterstand. Hier wordt gedacht aan wilgen, elzen, esdoorns of essen (bomen uit 1^e en 2^e orde)

Beeldbepalende hagen op openbaar gebied

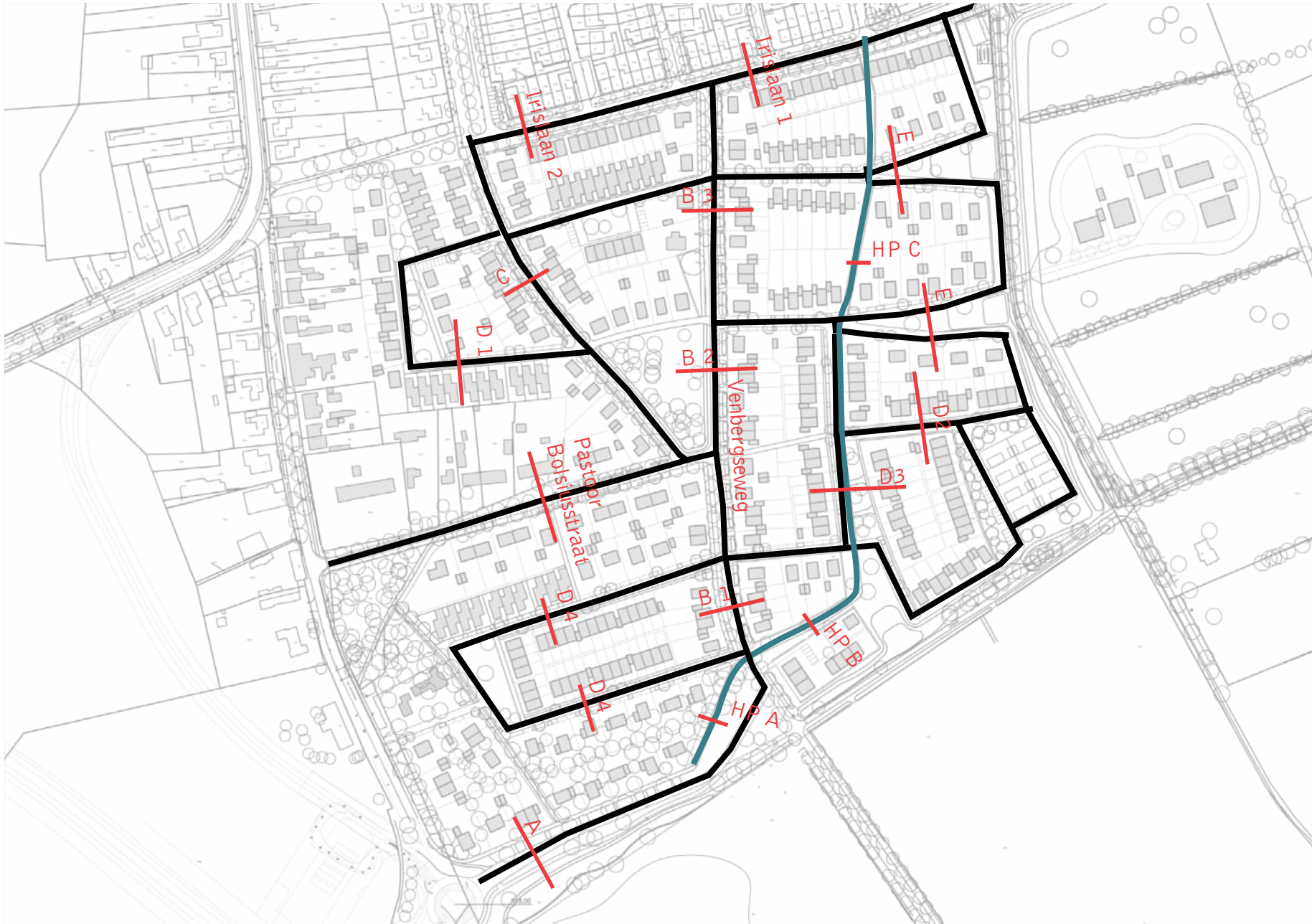
In het woongebied Lage Heide wordt een eenduidige erfafscheiding toegepast in de vorm van hagen. Dit zorgt voor een rustig beeld en een groene sfeer. Deze hagen worden geplant op privé terrein, echter op enkele markante plekken wordt de haag in de openbare ruimte geplant: als begrenzer van de groene ruimte rondom de bestaande Rode Beuk en als begrenzer en structuur aanduiding van het voet/fietspad in de Buurt bij het Dommeldal. Tevens wordt aan de overzijde van de Hoeve, ter afscherming van de achtertuinen naast het vrijliggende voet/fietspad en rondom de Hoeve een haag geplant.



beuk



beukenhaag



overzicht profielen



4.3 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 dorps sfeer van het straatbeeld. Kenmerkend aan de profielen is de informele inrichting in de buurten waarbij de voetgangers gebruik maken van de rijbaan, het ongelede profiel (geen verhoogde trottoirbanden) en de ruimte voor grasbermen, eventueel in combinatie met een zaksloot in de hoofdwegen. De rijbanen in de hoofdstraten zijn 5.50 meter breed, in de woonbuurten hebben ze een breedte van 4,50 meter. Vrijliggende voetpaden krijgen een breedte van 2,50 meter; in de buurten hebben zij een wisselende breedte (afhankelijk van combinatie met parkeerstroken).

De kabels en leidingenstroken worden onder de verharding gelegd, onder de trottoirs. Ze worden niet gelegd in stroken waar ook bomen zijn voorzien en in principe niet onder rijwegen. In enkele woonstraten maakt de voetganger gebruik van de rijweg. In de woonstraten waar de voetganger gebruik maakt van de rijweg, zullen de kabels en leidingenstroken onder de rijweg, aan de zijkant, gelegd moeten worden.

Basismaterialen

In verband met de gewenste dorps 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 dorps 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 historisch tracé, lopend vanuit het zuidelijk agrarisch gebied, langs de hoeve, door de Buurt aan de Dommel, wordt bestraat met een kleurnuance van de rijweg.

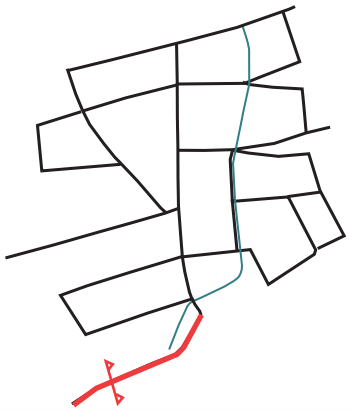
Vrijwel overal (met uitzondering van de Pastoor Bolsiusstraat, Venbergseweg en de entreeroute waar geen parkeren is toegestaan) zijn de parkeerplaatsen gemarkeerd in het profiel, bijvoorbeeld door een ander formaat klinker en/of legrichting. De parkeerstroken worden onderbroken door bomen in gras of halfverharding. De parkeerplaatsen in de groene wiggen worden uitgevoerd in graskeien.



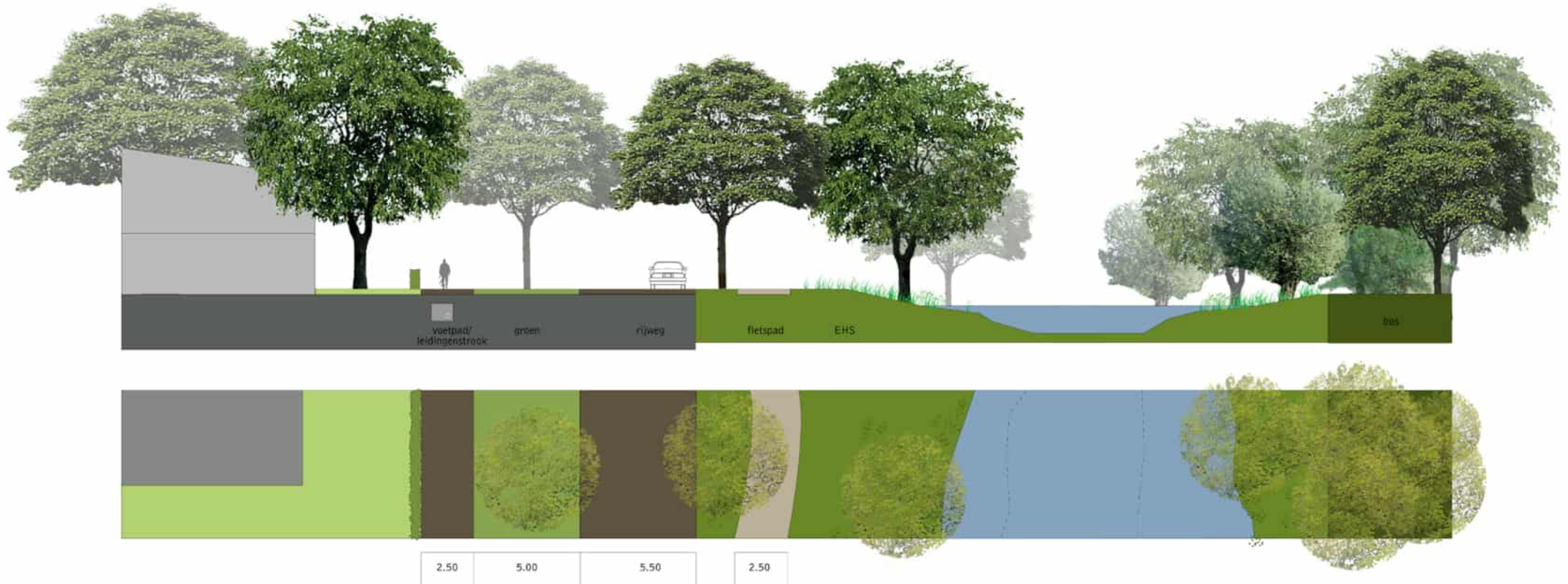
parkeerplaatsen in graskeien bij de groene wiggen



loopgedeelte markeren door goot (zie referentiefoto) en afwijkend legpatroon

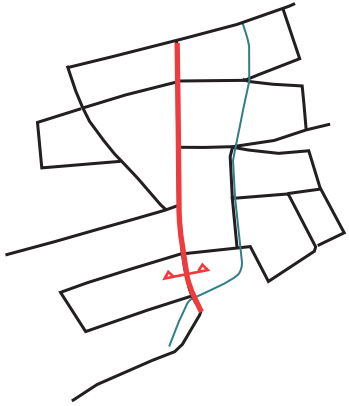


De entreeroute (begin profiel A): ruime en groene (grasbermen en laanbomen) entree in combinatie met ecologische verbindingzone, een vrijliggend fietspad, geen parkeren in profiel.



profiel A: entreeroute

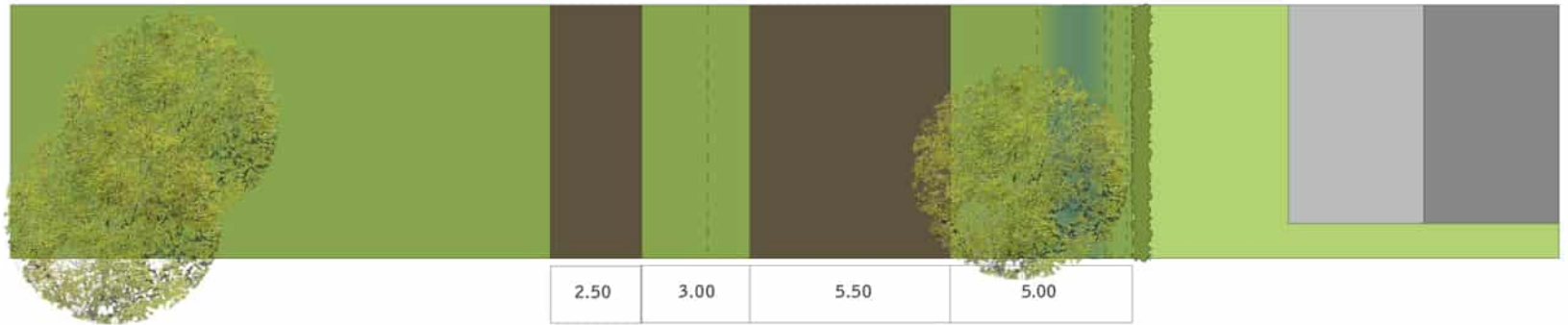
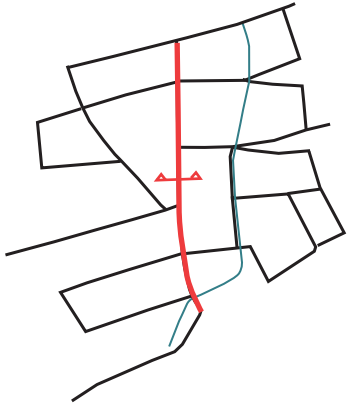




De Venbergseweg (B1-B3): bestaande weg opwaarderen tot een riant en groen (grasbermen en laanbomen) profiel, aan de ene zijde een sloot en aan de andere zijde voetpad, geen parkeren in profiel.

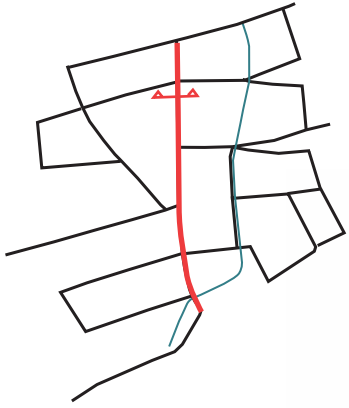


profiel B 1: Venbergse weg



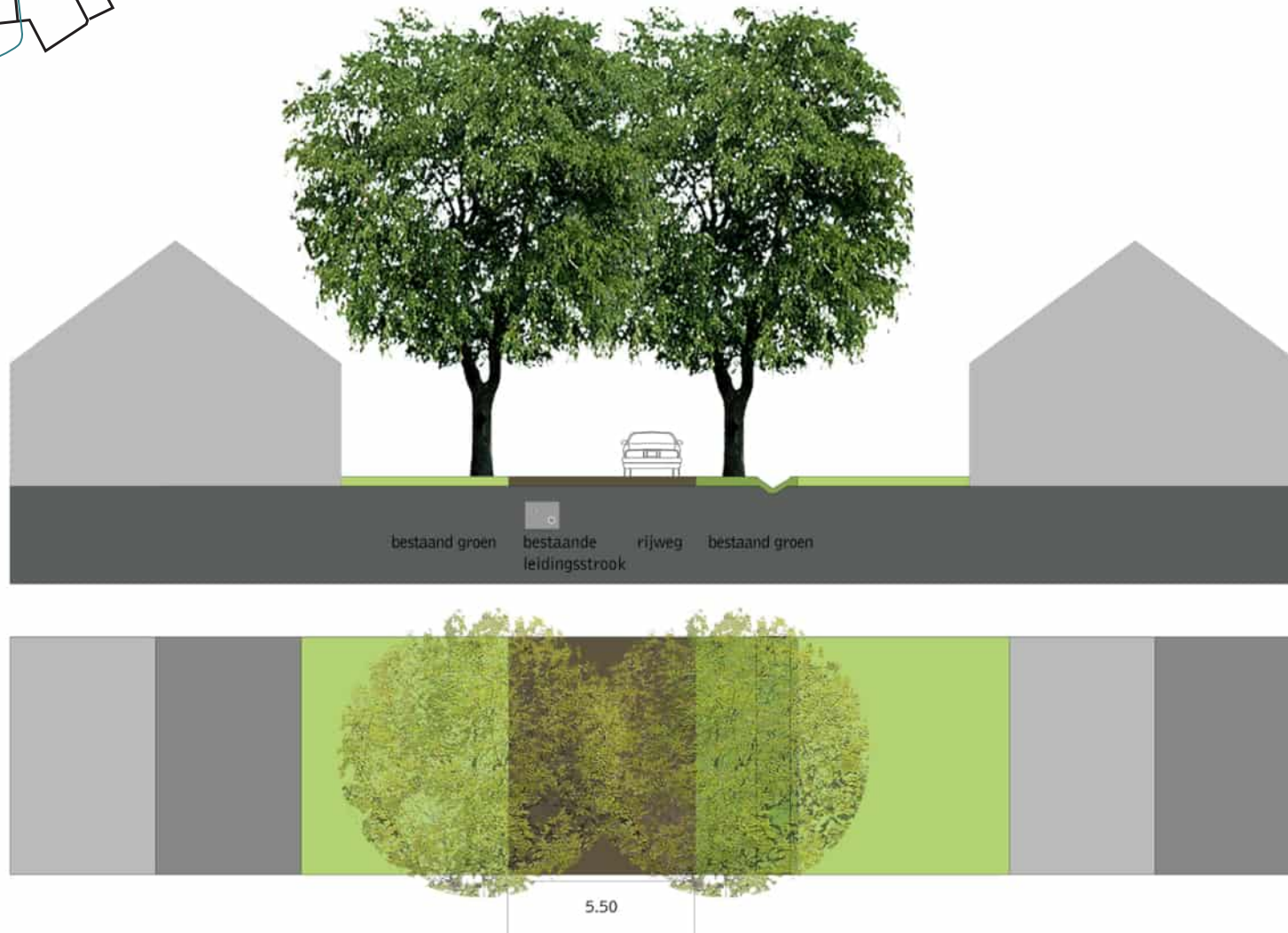
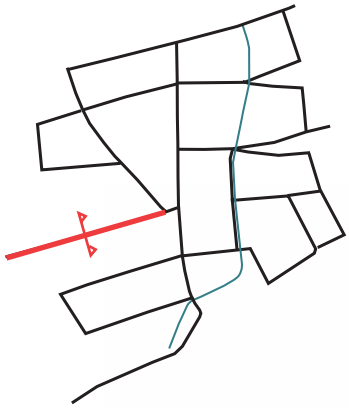
profiel B 2: Venbergse weg





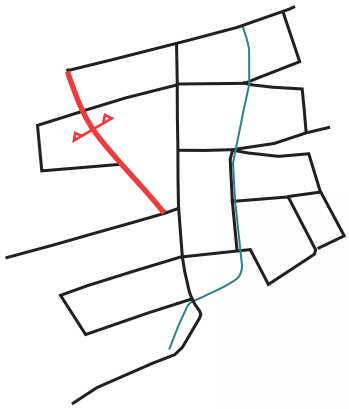
profiel B 3: Venbergse weg

De Pastoor Bolsiusstraat: bestaande situatie met grasbermen handhaven, ontwerpthema voor de overige profielen in de wijk.



profiel Pastoor Bolsiusstraat



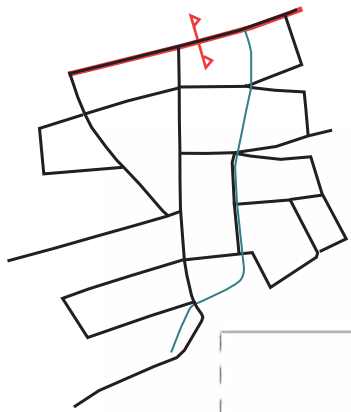


Het nieuwe lint (C): dit profiel is vergelijkbaar met het profiel van de Venbergseweg: bomen in grasbermen, een sloot aan de ene zijde en een voetpad aan de andere zijde. Echter grasbermen zijn smaller en parkeren is aan één zijde voorzien.



profiel C : nieuw lint

Irislaan/Narcislaan (Irislaan 1 en 2): aansluiting met bestaande wijk, aan zuidzijde langsparkeren onder bomenstructuur; richting het westen het bestaande hoogteverschil tussen bestaande en nieuwe wijk oplossen door middel van een groen talud met bomen. De bestaande rijweg met het parkeren wordt opnieuw ingericht.

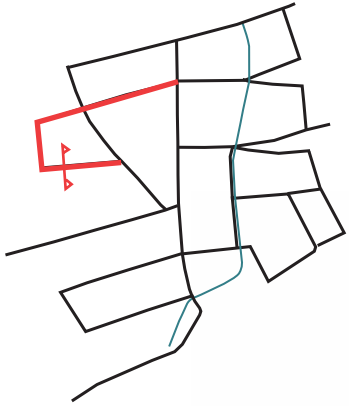


profiel Irislaan 1

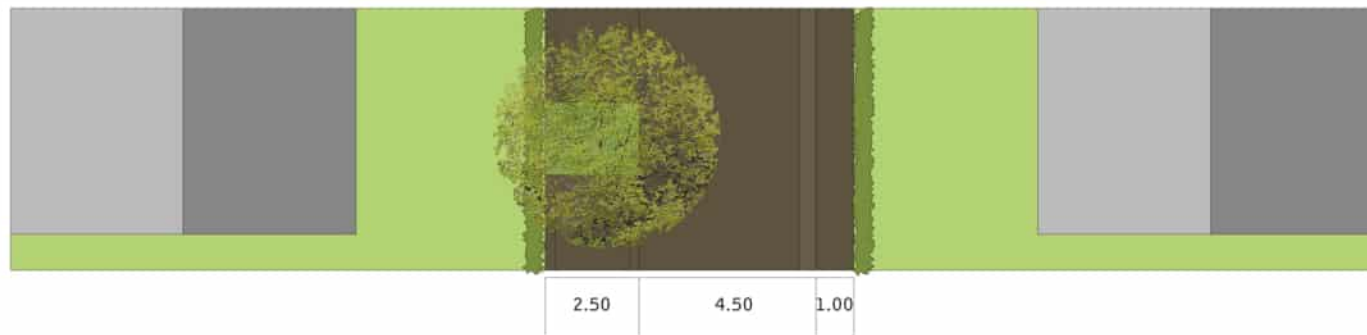




profiel Irislaan 2

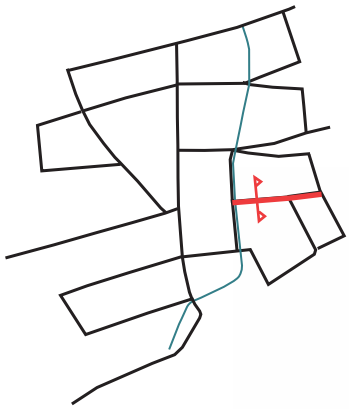


De woonstraten (D1 en D4): het basisschema bestaat uit een rijweg met aan de ene zijde een parkeerstrook (inclusief bomen), aan de andere zijde een smalle loopstrook. Meerdere variaties zijn mogelijk op het basisschema, gekoppeld aan specifieke situaties (bv bij rijwoningen waar naast de parkeerstrook een extra voetpad is aangelegd, een extra breed voetpad bij het groen, parkeerstroken aan twee zijden bij een grote parkeerdruk).

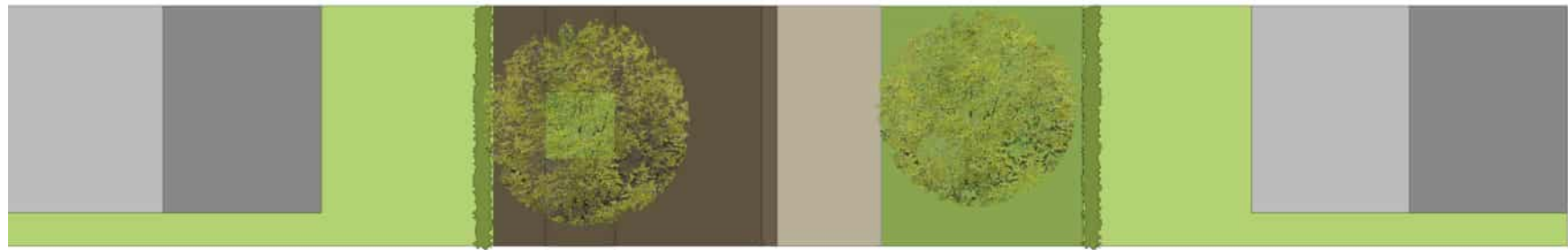
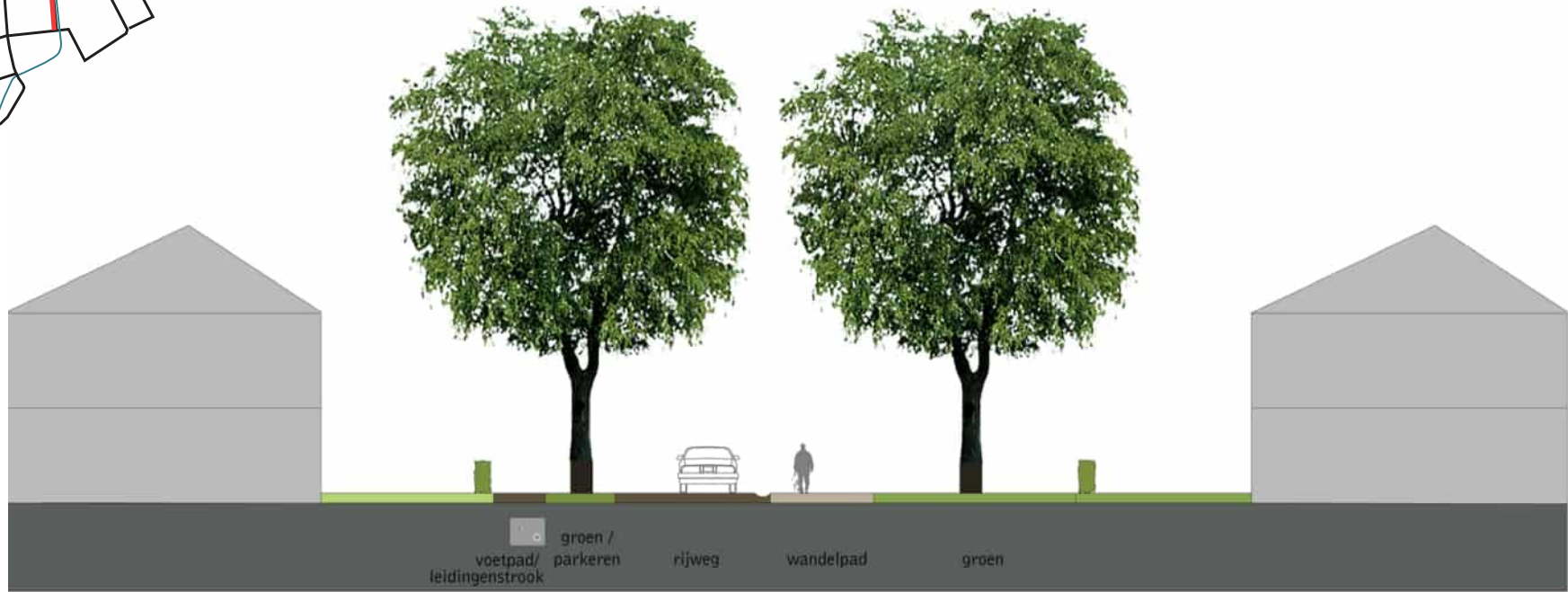
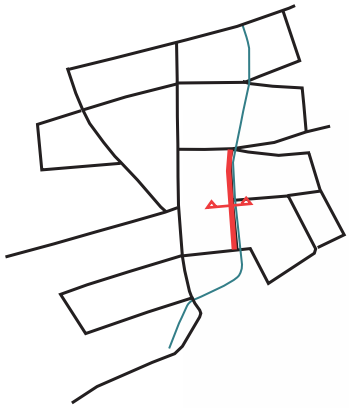


profiel D 1





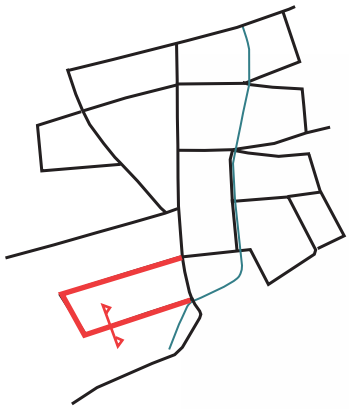
profiel D 2



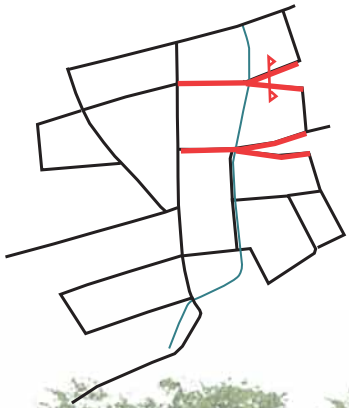
1.50	2.00	4.50	3.00
------	------	------	------

profiel D 3





profiel D 4



De groene insteken nabij het landgoed (E): de groene sfeer staat centraal (ruimte voor spelen en waterberging), rijweg met een parkeerstrook (incl. bomen), de parkeerplaatsen uitvoeren als groene variant (graskeien).

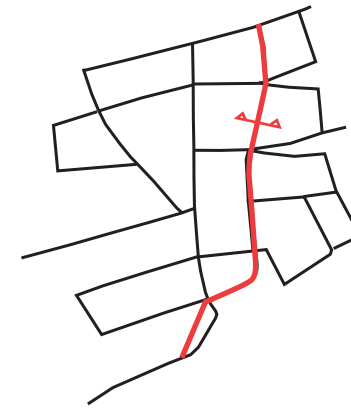
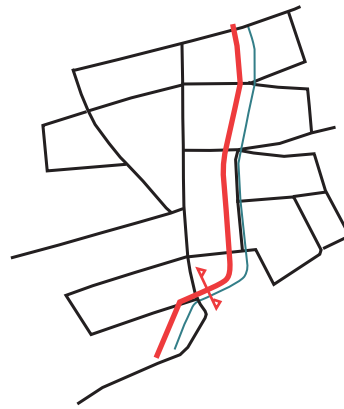
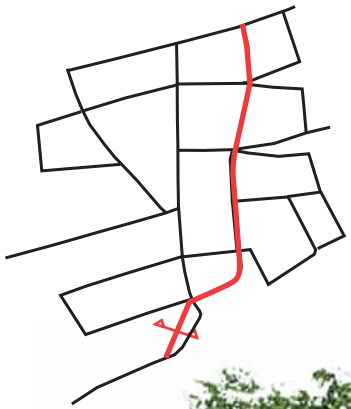
De bijzondere voetpaden (HPA-C): diverse varianten. →



profiel E

2.50	4.50	4.50	2.50
------	------	------	------





3.00



Historisch pad (HP A)



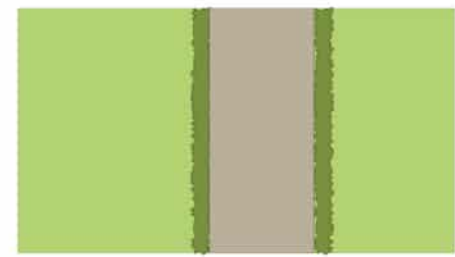
3.00



Langzaam verkeersroute (WP B)



3.00



Langzaam verkeersroute (WP C)



waterstructuur

infiltratie

afwatering richting open water
(randen van het woongebied)

sloot





zaksloot



waterberging

4.4 WATER

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het scheiden van het schone regenwater en het zichtbaar opvangen, infiltreren en afvoeren ervan. Gezien de bodemsamenstelling, grondwaterstand en de uitgevoerde infiltratieproef wordt geconcludeerd dat het plangebied redelijk geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. De maaiveldhoogte varieert globaal tussen NAP +23,5 m. in het oostelijk deel en NAP + 25,5 m. in het westelijk deel. De bestaande peilen vormen de basis voor het nieuwe watersysteem. Het afvalwater wordt opgevangen in een vuilwaterstelsel.

Ten behoeve van de infiltratie voorziet het plan in de aanleg van een zaksloot aan de Venbergseweg, in het nieuwe lint en in de Pastoor Bolsiusstraat. Door het toepassen van zaksloten wordt voorkomen dat in de beheersfasen allerlei paaltjes en afzettingen worden geplaatst om het parkeren tegen te gaan. Regenwater kan ook hergebruikt worden, zo zouden bij de woningen regentonnen geplaatst kunnen worden. Ook het grijswater kan hergebruikt worden voor bijvoorbeeld de toiletten. Het regenwater van de dakvlakken mag rechtstreeks afwateren op het oppervlakte water of op de aan te leggen voorzieningen. Het regenwater op de verharding van openbare verblijfsgebieden mag ook rechtstreeks worden afgevoerd of geïnfilteerd in de bodem.

Aan de oost- en zuidrand van het woongebied worden waterbergingen gecreëerd welke tevens een ecologische functie hebben aan de zuidzijde en een recreatieve functie in de oostzijde. Deze waterbergingen worden vormgegeven als vijvers in de ecologische zone en als wadi's aan de oostzijde. Bij de recreatieve functies vormen zij verlagingen in het maaiveld van 0,5m, bij een ecologische functie zijn de waterbergingen dieper dan 1,2 meter.

In het plangebied wordt circa 93.000 m² nieuwe verharding aangelegd. Dit houdt in dat er binnen het plan 4.647 m³ bergingscapaciteit moet worden gerealiseerd. Uitgaande van een maximale peilstijging van 0,5 m komt dit overeen met 9.793 m² bergingsgebied. Belangrijk is om tijdens de bouw geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken die het water kunnen vervuilen.



ecologische verbindingen





wadi met permanent water

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 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.

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.



vuurvlindertje



natuurlijke inrichting



4.6 INRICHTINGSELEMENTEN

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 en ook geen 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 dorpse 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 dorpse 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 perceelsgrenzen 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

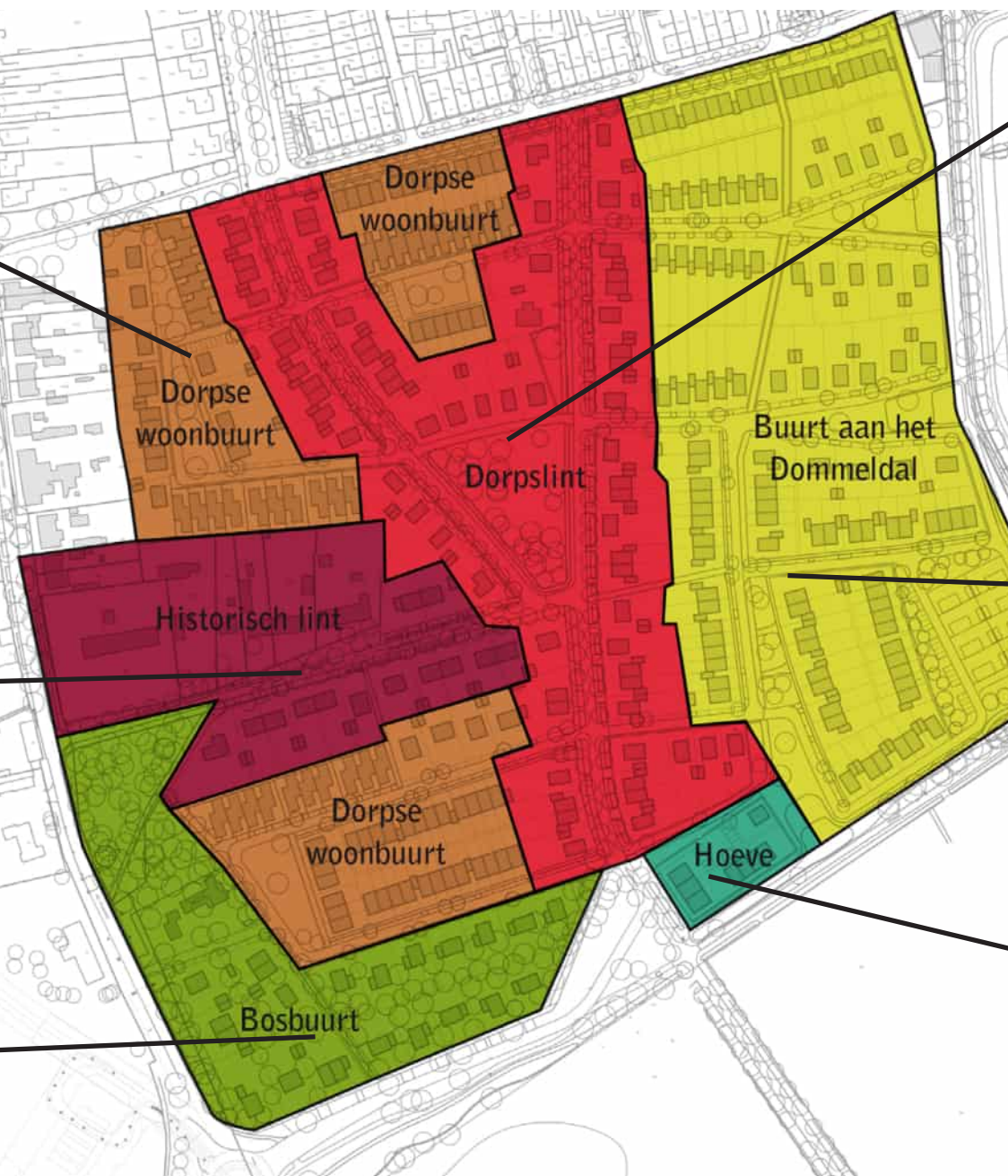
Er wordt niet voorzien in ondergrondse afvalinzameling. Deze voorzieningen zijn alleen gepland in het kernwinkelgebied. In de nieuwe woonwijk Lage Heide zal de wekelijkse afvalinzameling plaatsvinden door middel van de zogenaamde duobak.



verlichting



zitelement



5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5.1 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 dorps 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 wordt onderscheid gemaakt in de dorpslinten (Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en het nieuwe lint) en de buurten erachter. De deelgebieden mogen onderscheidend zijn, maar wel binnen een bepaalde bandbreedte. De veranderingen zijn geleidelijk en de woningen zijn familie van elkaar (zowel qua bouwmassa als architectonische invulling). Het is niet wenselijk een thematisering per deelgebied te maken. Architectonische middelen dienen ingezet te worden zoals dakoverstekken, dakranden, dakkapellen, erkers, verbijzonderingen entrees of ramen en metselwerkdetails.



kleuren en materialen

thema	Landgoed (zie BKP landgoed)	Historisch lint (Pastoor Bolsiusstraat)	Dorpslint (Venbergseweg en Nieuw lint)	De Hoeve	Dorpse Woonbuurt	Buurt aan de Dommel	Bosbuurt
context situering in lage heide en de gewenste sfeer	landschappelijk informeel exclusief	landelijk informeel historisch	dorps formeel, ingetogen	landelijk formeel exclusief	dorps, sober eigentijds	landschappelijk eigentijds	landschappelijk en dorps
samenhang de interne samen- hang van de buurt	hoofdgebouw met 'bijgebouwen', compositie op terp (verhoging in land- schap)	individualiteit per ge- bouw binnen de historische en landelijke context	individualiteit per gebouw binnen een architectonisch familie, enkele gebouwen sterk afwijkend (incidenten)	compositie van 3 gebouwen op een erf (haag rondom erf)	uniformiteit per cluster, cluster gegroepeerd rondom plein- en straat ruimte	uniformiteit per cluster (5-10 woningen), grote diversiteit aan clusters	individualiteit per gebouw, binnen een familie
typologie welke woningtypologieën	landhuis en hoeven, ruim vrijstaand	mix van langgevel boerderijtypen en vrijstaande woningen	mix van 2-0-1 kap, vrijstaand geschakelde en vrijstaande wonin- gen	vrijstaande woning, rijwoningen in een groot woongebouw	mix van vrijstaand, vrij- staand geschakeld, 2- 0-1 kap en rijwoning, en patiowoningen	mix van vrijstaand, vrij- staand geschakeld rijwoning	vrijstaande woning, 2-0-1 kap
morfologie bouwvolumes en kappen	eenduidig volume, (grote) langskap- pen met lage goot, markante kap voor landhuis	eenduidig volume, langskappen, boerde- rijtypen in een vaste rooilijn, verspringin- gen voor vrijstaande woningen	variatie in rooilijn, positie op kavel, schakeling, kapvorm (zadeldak, combinaties)	eenduidig volume per blok, langskappen met accent, morfologie versterkt compositie	zadeldak (overwe- gend langskap),vrije kapvorm voor patiowoningen,eenheid in bouwblokken	zadeldaken, lessenaarsdaken variatie per cluster , binnen cluster eenheid	zadeldaken, lessenaarsdaken
gevels materiaal	baksteen voor het hoofdgebouw, hout/baksteen voor de bijgebouwen	overwegend baksteen(rood-bruin) en leem, incidenteel houten accenten	grote variatie in kleur baksteen (licht tot don- ker) op woningniveau, mogelijkheid voor af- wijkingen incidenten	bruin / rode baksteen, eventueel in combina- tie met hout en leem	baksteen in bruin / rood tint, variatie op blokniveau	baksteen in bruin / roodtint, lichte toevoegingen / hout mogelijk variatie per cluster	baksteen in bruin / roodtint, lichte toevoegingen / hout mogelijk variatie per cluster
daken materiaal	riet, pannen, vegetatiedak	mix van rieten daken en/of antraciete pan- nendaken	antraciete en rode pannendaken mogelijkheid voor af- wijkingen incidenten	rietten daken en/of antraciete pannenda- ken of vegetatiedaken	antraciete pannendaken, vegetatiedaken	antraciete pannendaken, vegetatiedaken	vegetatiedaken, pannendaken
duurzaamheid bijzondere beeldaspecten	gericht op comfort, duurzaamheidsicoon voor de wijk	geen zonnepanelen in het straatbeeld, bij voorkeur WKS aandacht voor materi- alen (riet, leem, hout)	bij voorkeur WKS*	bij voorkeur WKS*, zonnepanelen mogelijk aandacht voor materialen (riet, leem, hout)	bij voorkeur zonnepanelen	bij voorkeur zonnepanelen	WKS*, vegetatiedak, zonnepanelen

* WKS = warmtekrachtsysteem



Dorpslinten en buurten

- Voor de dorpslinten is het uitgangspunt een mix van vrijstaande, halfvrijstaande bebouwing en 'bijzondere rijwoningen' (de Hoeve) 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. De kruising van het dorpslint 'de Venbergseweg' met de ecologische verbindingzone (en de zuidelijke entreeroute) wordt verbijzonderd in de vorm van een hoeve.
- De dorpse woonbuurten zijn sterk verbonden met het dorp Dommelen en kenmerken zich door een traditionele, ingetogen architectuur. Er is een bredere mix aan woningtypen mogelijk. De morfologie en rooilijnen kunnen licht variërend zijn waardoor er kleine clusters ontstaan in straten en rond groene ruimten.
- In de buurt 'wonen aan het Dommeldal' 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.
- De Bosbuurt is gelegen aan de zuidelijke dorpsrand, bestaande uit villa's op grote kavels, temidden van een bomenrijke omgeving.

In het naastgelegen schema wordt een overzicht gegeven van de onderdelen van de buurten. Voor de volledigheid is het Landgoed toegevoegd. Voor de woonwagens in de 'Buurt aan de Dommel' gelden geen welstandscriteria. De richtlijnen voor de woonwagens worden vastgelegd in de bestemmingsplan regels.



rooilijnen





variatie in rooilijnen

5.2 ROOIJNEN

Door het spel met de voorgevelrooilijnen wordt bijgedragen aan de gewenste variatie of rust in het straatbeeld. In het stedenbouwkundige plan is een indicatie van de gewenste rooilijnen aangeduid, opgebouwd uit vaste rooilijnen, variatie in rooilijnen en minimale rooilijnen.

Een vaste rooilijn is gekozen aan de Irislaan/Narcislaan in aansluiting op de bestaande woningen in de straat. Aan de Irislaan/Narcislaan wordt een typologie van rijwoningen voorgesteld; gezien de diepte van de percelen geldt hier een voorgevelrooilijn van 3 meter.

Aan de Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en het nieuwe lint (dorpslinten) wordt een gevarieerd beeld van voorgevelrooilijnen nagestreefd. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt minimaal 3 meter tot maximaal 7 meter vanaf de perceelsgrens. Rondom de Brink worden juist vaste voorgevelrooilijnen gebruikt (5 meter) om te zorgen voor rust zodat het accent op de groene ruimte wordt gelegd.

In de dorps woonbuurten gelden voorgevelrooilijnen van 5 meter, met uitzondering van de patiowoningen. Op een tweetal plaatsen worden patiowoningen in clusters van maximaal 4 verbonden en geldt hier een rooilijn van 2 meter en 3 meter. De vrijstaande woningen gesitueerd in de Bosbuurt hebben diepe voortuinen zodat het private groen bijdraagt aan de groene sfeer in het straatbeeld. Hier gelden minimale voortuinen van 5 meter, waarbij het streefbeeld is dat elk kavel een verschillende voorgevelrooilijn kent (voor de uitzondering zie tekst bij akoestiek). De woningen in de buurt aan het Dommeldal kennen veelal een vaste voorgevelrooilijn om voor de rust en lineaire gerichtheid op de Dommel te zorgen. Het landschappelijke karakter komt hier tot uitdrukking in voortuinen van minimaal 5 meter.

Akoestiek

Als gevolg van de aanleg van de Lage Heideweg, de omleidingsroute Mgr. Smetsstraat, de rotonde en de nieuw aan te leggen weg naar het woongebied, is de voorkeursgrenswaarde bij 4 woningen rondom de rotonde hoger dan wettelijk toegestaan. Door middel van een, op akoestiek afgestemde, positie op de kavel en het toepassen van enkele dove gevels, kunnen deze 4 woningen gerealiseerd worden.

Met name de hoekkavel van de Bosbuurt, direct gelegen aan de rotonde, is bijzonder. Door deze woning dichter op de twee perceelsgrenzen te leggen, heeft zij een geluidafschermende werking naar de naastgelegen woningen. De interactie met de drie naastgelegen woningen is zodanig, dat de voorgevel van de twee naastgelegen twee-onder-een-kap typen en naastgelegen vrijstaande woning, naar achteren ligt ten opzichte van de voorgevels van de hoekwoning.

Daarnaast dienen de gevels die grenzen aan de twee openbare wegen doof uitgevoerd te worden, evenals de tweede verdieping (dakvlak) van de drie naastgelegen woningen (zie bijgevoegd plaatje). Een dove gevel betekent dat er wel openingen aanwezig mogen zijn, echter deze kunnen niet geopend worden. Voor de dakvlakken is dit eenvoudig uit te voeren, door het dakvlak aan de voorzijde gesloten te houden en aan de tuinzijde dakkapellen of dakramen te plaatsen.

Voor de hoekwoning betekenen twee dove gevels een speciaal afgestemd architectonisch ontwerp. De entree kan bijvoorbeeld niet rechtstreeks in de twee hoekgevels gemaakt te worden en ook de situering van de woonkamer en slaapkamers dient rekening te houden met het toepassen van dove gevels. Dit vraagt om een zeer locatiespecifieke architectuur, waar ook de plaatsing van de garage in meegenomen dient te worden.



akoestische maatregel



5.3 ORIENTATIE EN INCIDENTEN

De stedenbouwkundige structuur is zodanig dat de zichtlijnen sterk de sfeer in de wijk bepalen. Vanuit de dorpslinten zijn zichten op de Brink, groenelementen, historische boerderijen, de hoeve en op de woningen aan de entrees aanwezig. En vanuit de woonbuurten zijn er zichten op het landschap (natuurgebied de Dommel) en de groenelementen (de Bosbuurt).

Het woongebied Lage Heide bestaat uit een heldere opbouw met woningen die georiënteerd zijn op de omliggende straten en plantsoenen. Bijzondere aandacht wordt 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. Zowel aan de dorpslinten als in de verschillende woonbuurten zijn woningen aangemerkt die in het verlengde liggen van een zichtlijn of die geaccentueerd dienen te worden als gevolg van een bijzondere positionering in het woongebied. Het zijn architectonische accenten zoals een dakkapel, een erker, een nuance in kleur/materiaal. Vooral de twee woningen op de rotonde, de hoeve, de woning op de hoek Crocuslaan/Narcislaan en de hoek Venbergseweg/Pastoor Bolsiusstraat dienen zorgvuldig vormgegeven te worden en in te spelen op de specifieke ligging in het plangebied.

De accenten aan de dorpslinten (alleen bij enkele vrijstaande woningen) kunnen sterker aangezet worden waardoor extra variatie wordt gecreëerd (en onvoorspelbaarheid) en entrees en overgangen worden gemarkeerd. Indien sterker aangezet, 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 (drie in plaats van twee lagen) en/of materiaal/kleurgebruik (bijvoorbeeld volledig wit). Naast de aangegeven incidenten op de kaart, kunnen nog eens drie vrijstaande woningen aan de Venbergseweg/nieuw lint worden behandeld als incident.



incident: een afwijkende kleur



incident: een afwijkende bouwmassa





als basis geldt een rood - bruine baksteen



leem en hout zijn ondergeschikt mogelijk

5.4 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 voor de gehele wijk een materialenpalet is bepaald, bestaande uit materialen met een natuurlijke oorsprong en duurzame uitstraling zoals bakstenen (handvorm), keramische panelen, natuursteen, leem en hout. Passend bij de dorps uitstraling past een baksteen-architectuur met woningen in één hoofdkleur met zeer beperkte toevoegingen.

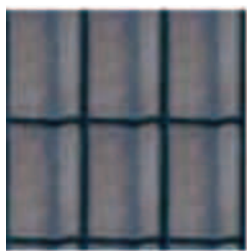
Het kleurgebruik is rustig en harmonieus: als basis geldt een rood-bruine baksteen. In de Bosbuurt en de Buurt aan het Dommeldal zijn lichte of houtaccenten (FSC-hout) toegestaan. Om specifieke accenten of contrasten te benadrukken (de incidenten) zijn op enkele plaatsen in de dorpslinten andere materialen toegestaan (bijvoorbeeld keimwerk of geschilderde baksteen). Voor de Hoeve is een toevoeging van FSC-hout ook mogelijk.

De kozijnen zijn van hout, kleur antraciet of wit. De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. 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.

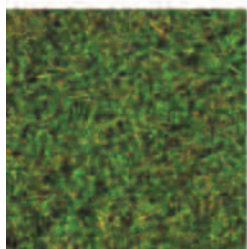


dakvormen





keramische dakpan- antraciet en rood



vegetatiedak



riet

5.5 DAKVORMEN

Bij de woningen in Lage Heide woongebied zijn de daken het meest aanwezige element. Het dak is de blikvanger van het huis. De daken hebben hellingen met een minimum van 30° tot een maximum van 60° met een maximale goothoogte van 7 meter (bij de incidenten aan de dorpslinten is een goothoogte van maximaal 10 meter toegestaan. 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 bij de Hoeve is een lage goot wenselijk, maximaal 4,5 meter. De systematiek van maximale goothoogte wordt gehanteerd in het bestemmingsplan.

Aan de dorpslinten worden traditionele kapvormen toegepast (zadeldaken, langs- en/of dwarskappen), waarbij niet meer dan twee identieke kappen naast elkaar mogen bestaan. Passend bij de gewenste dorpse uitstraling horen bij voorkeur keramische pannen, zowel in antraciet als roodtinten. Geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan. Aan de Pastoor Bolsiusstraat wordt de bestaande langskap met een lage goot als thema opgepakt. Hier zijn rieten daken en/of pannendaken voorgeschreven, evenals bij de Hoeve (traditioneel uiterlijk). Bij de Hoeve is het ook mogelijk een vegetatiedak te realiseren. Gemetselde schoorstenen hebben sterk de voorkeur, met name aan de dorpslinten en de Pastoor Bolsiusstraat.

De dorpse woonbuurten kenmerken zich door zadeldaken, evenwijdig of dwars op de straat (of een combinatie in een rij), met uitzondering van de patiowoningen. Bij de patiowoningen zijn ook lessenaarsdaken en vlak gedekte daken toegestaan.

Zowel in de Buurt aan de Dommel als in de Bosbuurt zijn zadeldaken en lessenaarsdaken mogelijk. Kappen zijn bedekt met keramische pannen, kleur antraciet of met vegetatie.

Hoofd- en bijgebouwen dienen met elkaar een architectonisch ensemble te vormen. Dit is minimaal vereist bij de dorpslinten, de Pastoor Bolsiusstraat en de Hoeve en wenselijk bij de overige deelgebieden. Hier worden de bijgebouwen afgedekt met een kap. De dakhelling van de bijgebouwen (zoals garages en schuurtjes), die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dient hetzelfde te zijn als de dakhelling van het hoofdgebouw.

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'.

De aangegeven kaprichtingen in bijgevoegd kaartje zijn indicatief.



5.6 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. De grootte van de vakjes geeft aan of maatregelen, vanuit ruimtelijk oogpunt, als zeer kansrijk/ wenselijk worden bestempeld. Voor alle woningen geldt een EPC-norm van 0,6. Hoe deze gehaald wordt, wordt bepaald op woningniveau.

Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn zeer kansrijk bij de woningen in de Buurt aan de Dommel en de Dorpse buurten. Met name in de Buurt aan het Dommeldal zijn woningen sterk noord-zuid gericht, waardoor zonnepanelen goed op de zuidelijke dakvlakken geplaatst kunnen worden. Zonnepanelen dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- 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 electriciteit.
- 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 Bosbuurt en in 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 de dorpsbuurten zijn vegetatiedaken ook een optie, vooral bij de woningen gelegen tegenover de Bosbuurt. Aan de Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat, nieuw 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 ontwerpprojecten 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 bij de Hoeve kan het gebruik van natuurlijke materialen een meerwaarde creëren. Wellicht kan een deel gerealiseerd worden via houtskeletbouw.



vegetatiedak



zonnewering



5.7 HAGEN

Hagen

Een van de elementen die zorgdraagt voor de gewenste dorpse sfeer zijn hagen 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. Een combinatie van een haag met een hekwerk (i.v.m. veiligheid) is toegestaan. Niet toegestaan zijn met klimplanten begroeide hekwerken of andere soorten zoals coniferen. Ook hier geldt gebiedseigen beplanting.

De soortenkeuze heeft te maken met de ligging in de verschillende woonbuurten en worden hieronder beschreven. De hagen worden op privaat terrein aangelegd. Max. 0.90 meter voor de hagen die aan de voorzijde worden geplant, max 2.00 meter voor de zijtuinen. Bij de hoekkavels dient de hoge haag pas te 'beginnen' na de achtergevelvoorlijn in verband met de dubbele oriëntatie.

3 deelgebieden:

- Dorpslinten:
verschillende soorten hagen toegestaan, de verschillen benadrukken de individualiteit per woning, verschillen in soort, variëteit en hoogte / breedte
Soortenlijst: beuken (meerdere soorten), haagbeuk, liguster en esdoorn
- De Bosbuurt:
groene uitstraling van de kavels staat centraal, per woning verschillen toegestaan keuze uit beukenhaag of brede groensingel
Soortenlijst: beuken (meerdere soorten), haagbeuken en esdoorn
- Dorpse Woonbuurten en Buurt aan de Dommel:
uniformiteit in straatbeeld, alleen beuken toegestaan,
uniforme haaghoogte voorzijde (max. 0,90m) en aan zij- / achterzijde (max 2,00m)
Soortenlijst: beuken (meerdere soorten), alleen in plantvakken of gazons.



hoge haag als begrenzing van voetpad



lage haag aan voorzijde



lage goot, aandacht voor details



groot rietdak



breed front aan Pastoor Bolsiusstraat



combinatie pannendak en riet

5.8 HISTORISCH LINT (PASTOOR BOLSIUSSTRAAT)

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-onder-een kap woningen 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. In het bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte van 4,5 meter genoemd. 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) of leem voorgesteld waarbinnen de raam- en deuropeningen ingekaderd worden. Incidenteel zijn houten accenten 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.





gevarieerd dakenlandschap



variatie aan het dorpslint, geen nostalgische architectuur



dorpse sfeer



rood -bruine baksteen als basis, enkele incidenten in afwijkende kleur



5.9 DE DORPSLINTEN

Sfeer: lommerrijk, variatie, formeel, ingetogen architectuur

Samenhang: individualiteit per woning. De woningen vormen samen een architectonische familie. Aan de dorpslinten liggen daarnaast bijzondere accenten. Het kan gaan om subtiele architectonische verbijzonderingen. Echter de accenten kunnen ook zodanig zijn dat er sprake is van een incident: de kleur, materiaal of bouwvorm wijkt volledig af van de regels zoals opgenomen in deze paragraaf; echter in dien mate dat dit passend is in het geheel. Omdat incidenten in oorspronkelijke bebouwingslinten willekeurig voorkomen, worden naast de benoemde incidenten ook nog eens 3 extra vrijstaande woningen aangeduid waar afwijkingen in meer of mindere mate mogelijk zijn.

Typologie: twee-*onder-een* kapwoningen, 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. Gemetselde schoorstenen horen bij de dorpslinten. De daken hebben hellingen die variëren van minimaal 30 tot maximaal 60 graden met een goothoogte van 3 tot 7 meter (bij de incidenten aan de dorpslinten is een goothoogte van maximaal 10 meter toegestaan). In het bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte van 7 meter voorgeschreven. Een duidelijke overstek is noodzakelijk. De rooilijnen variëren sterk tussen de 3 en 7 meter, met uitzondering van de Brink waar woningen allen een voortuin van 5 meter hebben. 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. Maximaal twee identieke kapvormen naast elkaar. Dakkapellen zijn overal toegestaan, echter 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 gemeleerde/herfstkleur) als een antraciete dakpan is toegestaan. Alleen hout met FSC keurmerk is toegestaan voor kozijnen.

Duurzaamheid

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





openheid naar het hof



gebouwen vormen een ensemble rondom een groen hof



duurzaamheid is zichtbaar, typologie van een erf in eigentijdse architectuur

5.10 DE HOEVE

Hoeve: landelijk, informeel, exclusief.

Samenhang: de woningen op de hoeve vormen samen een 'erf'. Een ensemble van drie gebouwen, omringd door een haag. De Hoeve vormt een verbijzondering aan het dorpslint, geïntegreerd in de groene omgeving. De hoeve dient door één architect ontworpen te worden.

Typologie: het erf bestaat uit een drietal gebouwen: een tweetal gebouwen met ieder drie en vier woningen en een vrijstaande woning. De gebouwen zijn zodanig gesitueerd dat een maximale oriëntatie aanwezig is naar het dorpslint en de ecologische zone. De contour van de drie gebouwen is bepaald, het aantal woningen daarbinnen kan groter of kleiner worden als gevolg van gewenste m2 gbo.

Morfologie: de gebouwen vormen samen een ensemble en zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke ruimte waar ook voorzien wordt in parkeren en een haag. Dit erf is voor auto's toegankelijk vanaf een inrit aan de noordzijde, toegankelijk vanaf de buurt aan de Dommel (en niet vanaf de Venbergseweg). Het cluster van woningen verwijst naar het boerenerf, niet alleen qua stedenbouwkundige opzet maar ook qua hoofdvorm: langgerekte volumes met een grote langskap, evenwijdig aan de Venbergseweg en ecologische zone. De langskap heeft een grote overstek en de kap start vanaf de eerste verdieping. De goothoogte ligt tussen de 2,5 en 4,5 meter. In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4,5 meter voorgeschreven. De beëindiging van de entree route is aanleiding voor een accent. Dakkapellen zijn alleen aan de binnenzijde van het hof toegestaan.

Gevelindeling: de gevelindeling is eenvoudig en zorgvuldig zonder onnodige toevoegingen, met een neutrale of horizontale geleiding en een sterke oriëntatie op het centrale hof dan wel het omliggende groen. De entrees zijn gelegen aan de Venbergseweg en/of aan het centrale hof. Zij ondersteunt de typologie van de langgevelboerderij waarbij de woningen onder de kap samen een compositie vormen.

Materialen: de hoeve vormt een verbijzondering aan het dorpslint en een oriëntatiepunt in de wijk. Dit laat zich ook zien in het materiaalgebruik: meerdere opties zijn hierbij mogelijk, zoals baksteen en/of leem, met hout als mogelijk accent. Plaatmaterialen zijn niet toegestaan. De kappen zijn zeer bepalend in de architectuur en uitgevoerd in keramische antraciete dakpannen, riet of vegetatie. 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.





baksteenarchitectuur, openingen ingekaderd in metselwerk



nadruk op begane grond, samengesteld dak mogelijk



patiooningen, gevarieerd dakenlandschap



5.11 DE DORPSE WOONBUURT

Context: dorps, sober, eigentijds

Samenhang: de woningen zijn voor het merendeel gegroepeerd rondom een groen hof. Harmonie heerst rondom het hof, waarbij elke bebouwingswand verschillend is, niet alleen typologisch maar ook morfologisch. Beperkte variatie per cluster, te uiten in kleurnuances, gevelindelingen of variatie op een hoofd kapvorm. Kleine accenten zijn mogelijk op zichtassen.

Typologie: rijwoningen, patio's, vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen. Rijwoningen zijn maximaal per 6 gegroepeerd. De garages liggen op minimaal 11 meter uit de voorgevelrooilijn.

Morfologie – bouwmassa/kapvormen: alle woningen, met uitzondering van de patio's, verwijzen naar het archetype huis. Twee lagen met een herkenbare kap (duidelijke overstek). De kap wordt uitgevoerd als zadeldak met een helling tussen de 30 en 60 graden. Ook is een combinatie van langskap en dwarskap mogelijk. Gootlijnen liggen tussen de 3 en 7 meter (maximaal 7 meter in bestemmingsplan). In het straatbeeld wordt rust gecreëerd door vaste rooilijnen toe te passen: 2 meter en 3 meter voor de patiowoningen, 5 meter bij de overige type woningen. De woningen op de hoekkavels kennen een dubbele oriëntatie en de bijgebouwen worden aan de binnenzijde of achter op het perceel gesitueerd. De patio's worden vlak gedekt, een lessenaarskap of zadeldak.

Gevelindeling: de gevelindeling is neutraal met een sterke nadruk op de begane grond en de inpassing van de entree. Zij is sober en ingetogen (doelmatig) en zonder onnodige toevoegingen. De gevelopeningen zijn ingekaderd in baksteen. Seriematigheid moet niet worden benadrukt, bij voorkeur worden twee-onder-een kap woningen niet gespiegeld maar worden zij behandeld als één grote villa. De patio's zijn veelal gesloten aan de straatzijde en transparant aan de binnenzijde.

Materialen: het hoofdmateriaal bestaat uit baksteen in een rood-bruine tint. Per blok kan gevarieerd worden met de kleur. Men moet zeer terughoudend omgaan met andere materialen (alleen mogelijk ter accentuering van gevelopeningen). Metaal en andere plaatmaterialen zijn bij voorbaat niet toegestaan. Vanwege de compactheid van de patio's en de lengte van het blok, zijn lichtere toevoegingen hier wel mogelijk en/of combinaties met FSC-hout.

De hemelwatertoevoer is uitgevoerd in niet-toxische materialen (zoals zink). De kappen worden uitgevoerd in een keramische antraciete dakpan of vegetatiedaken. Alleen hout met het FSC-keurmerk is toegestaan voor kozijnen.

Duurzaamheid

Binnen de dorps woonbuurten zijn duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel van de architectuur. Vegetatiedaken zijn zeer wenselijk bij de patiowoningen en optioneel bij de overige woningen. Het gebruik van duurzame materialen zoals leem en hout zijn alleen toegestaan bij de patio's. Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) hebben de voorkeur.





vegetatiedaken



landschappelijk karakter, ook lesenaarskappen mogelijk



baksteen als basis, hout als toevoeging



landschappelijk karakter, ook lesenaarskappen mogelijk



5.12 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: de ligging aan het Dommeldal resulteert in luxere woningtypes: veel vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, twee-onder-een kapwoningen. De gerichtheid naar het buitengebied wordt ondersteund door groene wiggen en een luchtiger bebouwingsbeeld. Rijwoningen worden gesitueerd aan de Irisstraat/Narcislaan als overgang tussen de bestaande woonbuurt en de nieuwe woonbuurt. Maximaal 6 aaneengesloten woningen zijn toegestaan. In de straatwand (aan drie zijden omringd door rijwegen en/of voetpaden) kunnen maximaal twee woningtypen voorkomen, samen een symmetrisch geheel vormend.

Morfologie – bouwmassa/kapvormen: ingezet wordt op een meer landschappelijk, eigentijds beeld. Een beeld dat bestaat uit woningen in twee lagen met een zadeldak of lessenaarsdak in een architectuur die luchtiger aandoet. De kappen zijn in 1 richting geknikt. Als onderdeel van de gehele woonwijk, worden kappen voorgeschreven met duidelijke overstekken. Gootlijnen liggen tussen de 3 en maximaal 7 meter. De nok wordt vrijgegeven. De kaprichting is vrij. Eigentijds zou hier ook een strakkere vormgeving kunnen zijn. Een helling tussen de 30 en 60 graden is mogelijk.

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 rood-bruine tint. Toevoegingen zoals keimwerk, hout, beton, 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.

Duurzaamheid

Binnen de Buurt aan de Dommel zijn duurzaamheidsmaatregelen 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.





eenvondige architectuur



bebouwing en groen in harmonie



relatie binnen en buiten

5.13 DE BOSBUURT

Context: landschappelijk maar wel dorps

Samenhang: de bosbuurt bestaat uit een cluster van vrijstaande woningen en enkele twee-onder-een kap woningen, individualiteit per woning, samen vormen zij een familie van bosvilla's. Samenhang bestaat vooral tussen de woningen en het (bestaande) groen.

Typologie: vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen. De twee-onder-een kap woningen worden uitgevoerd als een grote villa.

Morfologie – bouwmassa/kapvormen: De woningen bestaan uit twee lagen met een herkenbare kap (duidelijke overstek), De woningen worden beëindigd door een zadeldak of lessenaarsdak. De woningen hebben een duidelijke overstek. Het groen domineert het beeld, onder andere door het handhaven van de bestaande bomen en de diepe voortuinen (variërend van 5 tot 10 meter, met uitzondering van de hoekkavel zie pag. 67). Gootlijnen liggen tussen de 3 en maximaal 7 meter. De kaprichting is vrij. Een dakhelling tussen de 30 en 60 graden is mogelijk.

Gevelindeling: de gevelindeling is neutraal of horizontaal en ondersteunend aan het beeld van een villa. Transparantie is wenselijk met een grote interactie tussen binnen en buiten. Zij is sober en doelmatig zonder onnodige toevoegingen. Een uitzondering geldt voor de hoekwoning, de twee gevels die grenzen aan de straatzijde dienen volledig 'doof' uitgevoerd te worden. Dit vereist een op akoestiek afgestemde architectuur.

Materialen: De gevelopeningen worden ingekaderd in baksteen in een rood-bruine tint. Toevoegingen zoals keimwerk, hout, beton, leem zijn mogelijk. Daken zijn bij voorkeur uitgevoerd in een vegetatiedak. Zoniet, dan is een keramische antraciete dakpan toegestaan. Lichte toevoegingen zijn mogelijk. Geen schreeuwerige kleuren, maar kleuren in harmonie met het landschap.

Duurzaamheid

Grasdaken passen goed bij de landschappelijke uitstraling evenals de toevoeging van natuurlijke materialen. Zonnepanelen (zonneboilers en pv-panelen) zijn ook mogelijk.







impressie brink

BRONNEN

- Provincie Noord-Brabant en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (2005). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie en Paraplunota*.
- Provincie Noord-Brabant . *Groene Schakels. Ecologische verbindingzones - voorbeeldenboek*
- Gemeente Valkenswaard. *Kwaliteitsniveau Basis Valkenswaard-Zuid. Spelen, Groen, Meubilair, Straatprofielen, Verlichting, Bestrating*
- Gemeente Valkenswaard (2007). *Bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid', BRO Boxtel*
- Gemeente Valkenswaard (2001). *Structuurvisie-plus Valkenswaard*
- Gemeente Valkenswaard (2004). *Structuurplan 'Valkenswaard-Zuid'*
- Gemeente Valkenswaard (2005). *Bodemkwaliteitskaart gemeente Valkenswaard*
- Gemeente Valkenswaard (2009). *Woningmarktonderzoek gemeente Valkenswaard*
- Gemeente Valkenswaard (2008): *Beleidsnota Parkeernormering*
- Gemeente Valkenswaard (2009). *Oplegnotitie Luchtkwaliteitstoets Valkenswaard-Zuid*.
- Natuurcompensatieplan – uitwerkingsplan Boscompensatie Valkenswaard-Zuid
- SRE Milieudienst (december 2009): *Duurzaam en comfortabel wonen in Lage Heide – van ambitie tot uitvoering*
- BRO (2009). *Akoestisch Onderzoek Lage Heideweg*
- Oranjewoud (2009). *Geohydrologisch onderzoek en watertoets Valkenswaard-Zuid woningbouwgebied*
- RAAP (2009). *Valkenswaard-Zuid Archeologisch vooronderzoek: een karterend veldonderzoek*
- Projectbureau Belvédère (2008), *Dorp + handreiking dorpseigen uitbreiden*



COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Valkenswaard
De Hofnar 15
5554 DA Valkenswaard
F: 040 2083444
www.valkenswaard.nl

Projectteam:
Chris Sandkuijl
Bart Vorster
Davy Meeuwsen
Ferry Aerts
Esther Gans
Carla Vossen

In samenwerking met SRE Milieudienst:
Wouter van Pernis

Opdrachtnemer:

Buro 5 Maastricht
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T: 043-325 32 23
F: 043-325 59 96
info@buro5.nl
www.buro5.nl

Projectteam:
Selma van Mensvoort
Remond Baselmans
Isabelle Weis
Andrea Nickisch



BURO 5 MAASTRICHT
architectuur, stedenbouw, landschap en planologie