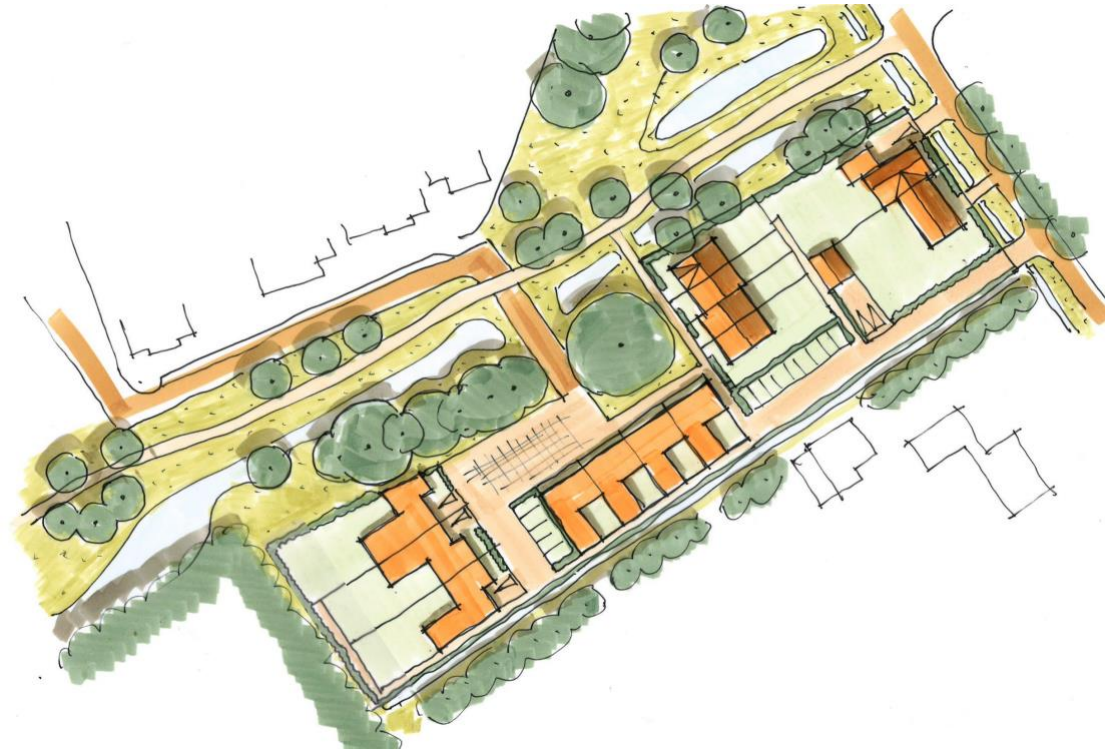


BEELDKWALITEITPLAN

Keizerstraat-Venbergseweg

Gemeente Valkenswaard



Titel:

Keizerstraat-Venbergseweg

In opdracht van:

Gemeente Valkenswaard



Opgesteld door:

NieuwBlauw

In samenwerking met :

Gemeente Valkenswaard

Datum:

30 november 2023

Rapportnummer:

20231130-VLW010-BKP KV-DOCX-2b

BEELDKWALITEITPLAN

Keizerstraat-Venbergseweg

Gemeente Valkenswaard

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Welstandsbeleid	2
1.3	Leeswijzer	4
DEEL I BEELDKWALITEIT BEBOUWING		5
2.	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	6
2.1	Algemene welstandscriteria	6
3.	GEBIEDSGERICHTE CRITERIA BEBOUWING	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Deelgebieden bebouwing	7
3.3	Gebiedsgerichte criteria Deelgebied A: Wonen op een erf	8
3.4	Gebiedsgerichte criteria Deelgebied B: Wonen aan de straat	10
DEEL II BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE		12
4.	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Beeldkwaliteit erfafscheidingen	13
4.3	Beeldkwaliteit openbare ruimte	13
BIJLAGE A	Landschappelijke kwaliteitsverbetering, Keizerstraat-Venbergsesweg, Dommelen, NieuwBlauw, 20231130-VLW010-LAND KV-IND-1c 30 november 2023	

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

In de gemeente Valkenswaard wordt de locatie Keizersstraat-Venbergseweg ontwikkeld als woongebied. Het plangebied ligt in het zuiden van Dommelen en maakt deel uit van het woongebied Lage Heide. Het plangebied vormt de overgang van de woonwijk naar het buitengebied.

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van de woningbouwlocatie Keizersstraat-Venbergseweg hanteert de gemeente Valkenswaard dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan vormt het beleidskader, ontwerp- en uitvoeringskader en toetsingskader voor het plangebied Keizerstraat-Venbergseweg.



Plangebied Beeldkwaliteitplan globaal omlind met gestippelde witte lijn

1.2 WELSTANDSBELEID

1.2.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit (2016)

De nota is bedoeld om mensen enthousiast te maken voor de kwaliteit van hun omgeving bij het maken van hun plannen. Voor elke buurt in Valkenswaard is in deze nota beschreven wat de kenmerken van de omgeving zijn. En welke inspiratie voor ontwerp en inrichting daaruit te halen valt. Per themagebied zijn naast de inspiratie ook duidelijke criteria opgesteld waarop nieuwe (bouw)plannen in ieder geval beoordeeld worden door de welstandscommissie.

Het zicht op gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van inwoners en bezoekers van Valkenswaard. Dat betekent ook dat het uiterlijk van een bouwwerk niet alleen de eigenaar aangaat. Elke voorbijganger ziet het, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt natuurlijk bij aan haar eigen kwaliteit.

Het geeft een extra impuls doordat de gemeente aantrekkelijker wordt als toeristische bestemming, als woon- en bedrijfslocatie of als vestigingsplaats voor winkels en voorzieningen. De kwaliteit van de leefomgeving is dan ook een verantwoordelijkheid van iedereen die iets bouwt. Het beleid voor ruimtelijke kwaliteit in Valkenswaard is gemaakt vanuit de overtuiging dat de gemeente samen met haar bewoners en professionals kan zorgen voor een aantrekkelijke gebouwde omgeving.

Lage Heide in de nota

In de Nota ruimtelijke kwaliteit is reeds ingegaan op de ambities op het gebied van beeldkwaliteit voor de locatie Lage Heide, waar het plangebied de afronding van vormt.

Lage Heide

Lage Heide aan de zuidzijde van Dommelen is een woongebied in ontwikkeling. De woonwijk is als één geheel ontworpen, daarbinnen drie sferen te onderscheiden, bepaald door de specifieke ligging te opzichte van de omgeving: dal, linten en bos. Het plan wordt uitgevoerd in een dorpse architectuur zonder individuele hoogstandjes. Voor de uitwerking van de buitenruimte en de architectuur is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat gedetailleerd ingaat op de gewenste vormgeving. Dit beeldkwaliteitplan dient als integraal toetsingskader bij de ontwikkeling van deze wijk.

Inspiratie Gebouw

- *Zorg dat toevoegingen of aanpassingen goed passen in de architectonische stijl van het hoofdgebouw.*
- *Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen en binnen dezelfde ontwerpserie van het hoofdgebouw.*
- *Neem veel zorgvuldigheid in acht bij de bouw of inrichting van erfafscheidingen, opritten carports en schuurtjes, en stem deze zorgvuldig af met de aanliggende tuinen en openbare ruimte. Percelen*
- *Groene voortuinen dragen bij aan een vriendelijk beeld in de straat, vooral in combinatie met veel verharde opritten. Openbare ruimte*
- *Behoud zorgvuldig vormgegeven straatprofielen en groeninrichting.*

Uit: Nota Ruimtelijke kwaliteit, Gemeente Valkenswaard (Rho, 2016)

1.2.2 Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied (2010) en Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-2^e Partiële herziening (2020)

Voor de sfeer en de uitstraling van de woonwijk Lage Heide, stelt de gemeente hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor zijn een beeldkwaliteitsplan en een beeldkwaliteitsplan eerste partiële herziening opgesteld. Dit is een samenhangend pakket om de beeldkwaliteit veilig te stellen of te verbeteren. Het beeldkwaliteitsplan is ook een kader voor beleid, ontwerp, uitvoering en toetsing. Het plan zorgt dat de ruimtelijke en architectonische ambities van de gemeente Valkenswaard worden waargemaakt. Voor heel Lage Heide is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dorps, landelijk en duurzaam zijn de 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 dorpse 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.

1.2.3 Beeldkwaliteitplan Keizersweg-Venbergseweg

Vanwege de aangepaste inrichting van het woongebied Keizersweg-Venbergseweg is voor dit woongebied een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ambities uit het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied en het Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1^e Partiële herziening zijn overgenomen zodat het woongebied Keizersweg-Venbergseweg goed aansluit op het aansluitende woongebied.

1.2.4 Toetsingskader

Het formele toetsingskader voor de ontwikkeling bestaat uit het bestemmingsplan en welstandsbeleid. Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Deel 2 van voorliggend beeldkwaliteitplan zal vastgesteld worden als welstandsbeleid. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

Het toetsingskader is leidend voor alle betrokkenen in het plangebied: architecten, de welstandscommissie, de stedenbouwkundige, de opdrachtgevers.

De welstandscommissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische

kwaliteit. Kerntaak van de commissie is het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit door deskundig en onafhankelijk te toetsen.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

1.3 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit een inleiding (hoofdstuk 1) en twee delen: beeldkwaliteit bebouwing (het toetsingskader) en beeldkwaliteit openbare ruimte (inspiratiekader).



DEEL I BEELDKWALITEIT BEBOUWING

2. Algemene welstandscriteria

Voor de volledigheid en leesbaarheid van het voorliggende beeldkwaliteitplan zijn in dit hoofdstuk de algemene welstandscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Valkenswaard.

2.1 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De welstandstoets vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelings aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene welstandscriteria geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de welstandsbeoordeling.

De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de welstandscriteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

2.1.1 Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels.
- Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingstype en de stedenbouwkundige en/of architectonische deeltypen hierbinnen.

2.1.2 Bebouwing op zich

- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.
- De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw.
- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.
- De wijze waarop nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

2.1.3 Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur

3. Gebiedsgerichte criteria bebouwing

3.1 INLEIDING

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandsc commissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand.

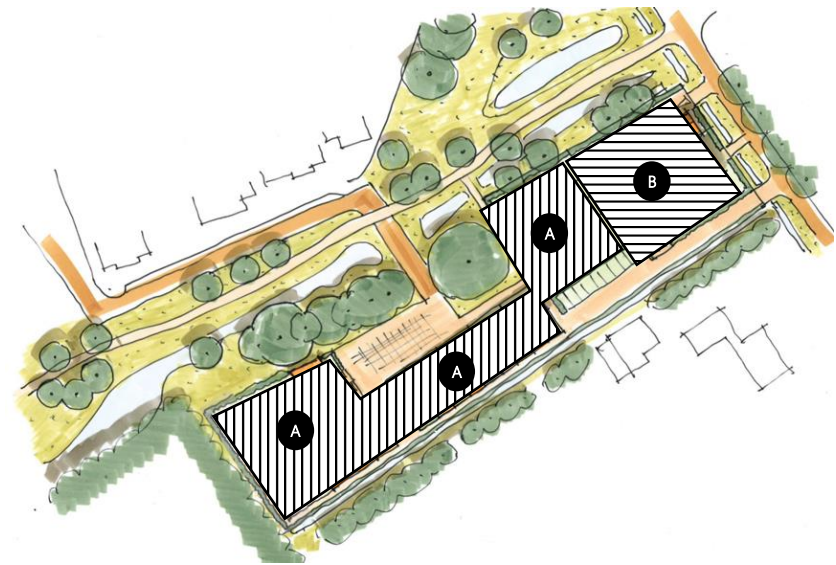
Voor de woningbouwontwikkeling Keizersweg-Venbergseweg zijn criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: gebiedsgerichte welstandscriteria. Met de gebiedsgerichte criteria wordt ervoor gezorgd dat bij de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling samenhang binnen de deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn per deelgebied specifieke welstandscriteria geformuleerd.

3.2 DEELGEBIEDEN BEBOUWING

In het plangebied zijn 2 deelgebieden onderscheiden:

- Deelgebied A:
Wonen op een erf, patio woningen en bebouwing in een rij.
- Deelgebied B:
Wonen aan de straat, tweekapper aan de Venbergseweg



Deelgebieden beeldkwaliteit bebouwing (bron: Gemeente Valkenswaard)

3.3 GEBIEDSGERICHTE CRITERIA DEELGEBIED A: WONEN OP EEN ERF



Deelgebied A (bron: Gemeente Valkenswaard)

3.3.1 Programma deelgebied A

In deelgebied A zijn zeven patiowoningen en vier rijwoning geprojecteerd.

3.3.2 Sfeerbeschrijving deelgebied A

De woningen vormen een bebouwingsensemble rondom de erfachtige ruimte in het plan. De samenhang in het ensemble wordt bereikt door een aantal gemeenschappelijk architectonische ingrepen. Hierbij kan gedacht worden aan een plint in één materiaal en een materialisering die op elkaar is afgestemd.

De toegestane stijl van de woningen is dorps, modern en/of landelijk (niet historiserend) waarbij gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen in een rustig kleurgebruik.

De hoofdmassa van is nadrukkelijk afleesbaar. Er is sprake van een overwegend horizontale geleding die een rustige wand vormt langs de erfachtige openbare ruimte.

De gevels zijn uitgevoerd in baksteen, eventueel in combinatie met glas en/of hout. Eventueel is stucwerk als ondergeschikt materiaal mogelijk (mits in rustige kleurstelling).

De patiowoningen kunnen eventueel (deels) uitgerust worden met een sedum- of groendak.

De details in het gevelbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een krachtige helderheid.

De woningen op de hoeken dienen zowel naar de voorzijde als naar de zijkant te oriënteren.

3.3.3 Criteria deelgebied A

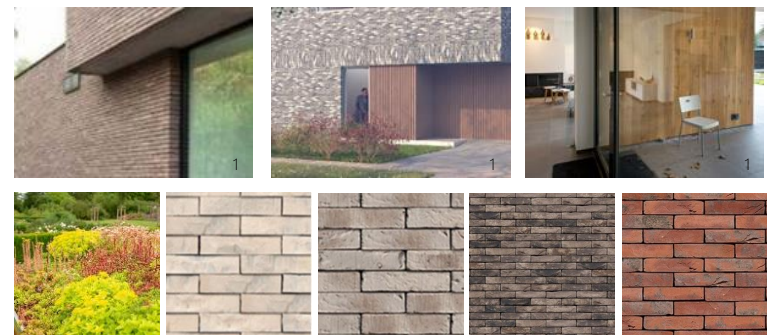
CRITERIA DEELGEBIED A	
Situering	Oriëntatie: Op het erf. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.
Hoofdvorm	Bouwmassa: Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.
	Kapvorm: Patiowoningen: plat met een gedeeltelijke opbouw of lesenaarsdak Rijwoning: zadeldak (wolfseinden niet toegestaan).
Gevelaanzicht	Kaprichting: Patiowoningen vrij Rijwoningen: langs
	Gevelopbouw: Samenhangend en evenwichtig.
Materialisering	Gevelgeleding: Horizontale gevelgeleding
	Materiaalkeuze: Baksteen, eventueel in combinatie met glas en/of hout. Dak patiowoningen en bijgebouwen: vrij, mogelijk (deels) uitgevoerd als sedum- of groen dak. Dak rijwoning: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout. Materialen ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout en stucwerk.
	Materiaalkleur: Gevel: baksteen in beige tot roodbruin gemêleerd. Schilderen, keimen of stucen niet toegestaan Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaal-eigen kleur; Dak, in geval van hellend dak: grijs/antraciet.
Detailering	Details: Detailering ingetogen. Accenten in gevel door plaatsing kozijnen, materiaalgebruik en subtiele verspingingen.
Duurzaamheid	Elementen: Toepassen van zonnepanelen: bij platte daken: niet zichtbaar vanaf openbaar terrein, bij hellende daken: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.

3.3.4 Referentiebeelden deelgebied A

Referentiebeelden massavorm

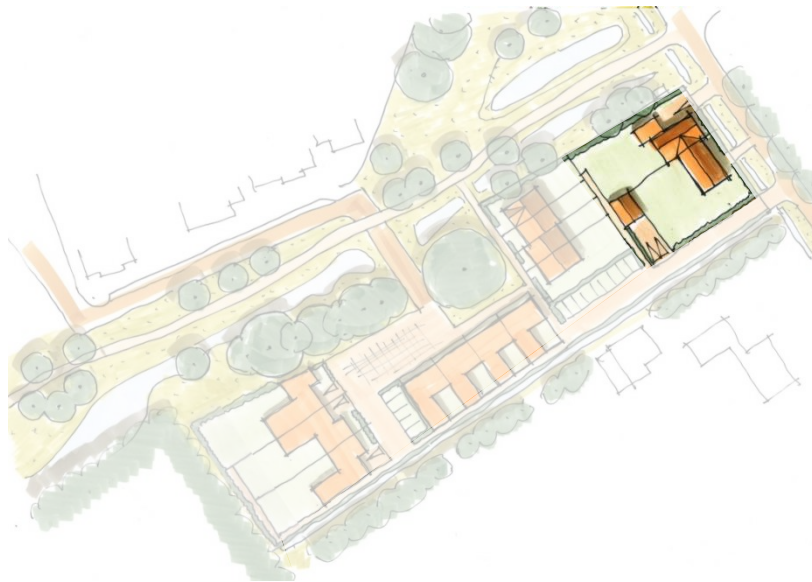


Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik



¹ EAA erik aarts architect

3.4 GEBIEDSGERICHTE CRITERIA DEELGEBIED B: WONEN AAN DE STRAAT



Deelgebied B (bron: Gemeente Valkenswaard)

3.4.1 Programma deelgebied B

Deelgebied B bestaat uit een tweekapper met twee woningen (2 twee-onder-één-kap-woningen). De woningen zijn geprojecteerd langs de Venbergseweg.

3.4.2 Sfeerbeschrijving deelgebied B

De woningen in dit deelgebied sluiten in korrel en massaopbouw aan op de bebouwing in de omgeving die langs de Venbergseweg staat.

De bebouwing bestaat uit één laag met een kap. De woningen vormen samen één bebouwingseenheid. Dit komt tot uiting in de massaopbouw en in het gebruik van materialen.

Om de rij van 3woningen met een langskap te beëindigen ter plaatse van de kruising met de ecologische verbindingzone, is een samengesteld dak (langs en haaks) wenselijk op deze locatie. Hierbij geldt de eis dat de zuidelijk gelegen woning uitgerust is met een langskap en de noordelijk gelegen woning met een dwarskap.

De toegestane stijl van de woningen is dorps, traditioneel en/of landelijk (niet historiserend) waarbij overwegend gebruik gemaakt wordt van baksteen in een rustig kleurgebruik.

De hoofdmassa van is nadrukkelijk afleesbaar. Er is sprake van een overwegend horizontale geleiding die een rustige wand vormt langs de Venbergseweg.

Stucwerk is niet toegestaan.

De woningen oriënteren zich op de Venbergseweg.

3.4.3 Criteria deelgebied B:

CRITERIA DEELGEBIED B	
Situering	Oriëntatie: Op de weg. Hoekwoning, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.
Hoofdvorm	Bouwmassa: Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.
	Kapvorm: Zadeldak (40°-60°), met dakoverstek. Wofseinden niet toegestaan
	Kaprichting: Langskap, en samengesteld (in de vorm langs met haakse kap waarbij de haakse kap zich aan de noordzijde bevindt).
Gevelaanzicht	Gevelopbouw: Samenhangend en evenwichtig
	Gevelgeleding: Overwegend horizontaal
Materialisering	Materiaalkeuze: Gevel woningen: baksteen in combinatie met hout. Stucwerk niet toegestaan. Hellende daken: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Dak bijgebouwen: vrij, mogelijk (deels) uitgevoerd als groen dak (eventueel sedum). Kozijnen: hout Materialen op ondergeschikte bouwdelen: stucwerk, beton, glas, staal, hout.
	Materiaalkleur: Gevel: baksteen in een breed palet mogelijk van beige tot grijsbruine kleuren. Schilderen, keimen of stucen niet toegestaan Materialen ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/antraciet.
Detailering	Details: Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.
Duurzaamheid	Elementen: Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.

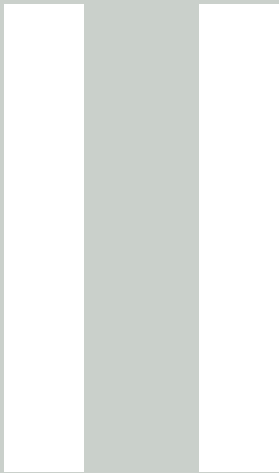
3.4.4 Referentiebeelden deelgebied B

Referentiebeelden massavorm



Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik





DEEL II BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 INLEIDING

Groen vormt de drager van dit woongebied. Bestaande waardevolle bomen vormen het decor van het woongebied. Net als in Lage Heide Wonen zullen de erfafscheidingen van beeldbepalend belang zijn.

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage A bij dit BKP opgenomen.

4.2 BEELDKWALITEIT ERFASCHIEDINGEN

De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen beperkt zich tot de perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

4.2.1 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied (zij- en achterzijde):

Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of lage beplanting heeft overal de voorkeur. Een begroeid hekwerk is toegestaan als aanvulling op een natuurlijke haag niet als vervanging van de natuurlijke haag. .

4.2.2 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied (voorzijde):

Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen zijn laag (max. 1,0m hoog), bestaande uit gemengde hagen.

4.3 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte bestaat uit een woonerf, parkeerplaatsen twee toegangswegen en groen.

4.3.1 Verharding:

- De woonstraat door het plangebied zal in materiaal aansluiten op de bestrating van de Keizersstraat.
- De straten en paden die woningen ontsluiten worden uitgevoerd in klinkers.
- Overige voetpaden worden uitgevoerd in een halfverharding.
- Bij de dimensionering van paden en parkeerplaatsen wordt er naar gestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen. Dit houdt in dat minimale maatvoeringen worden aangehouden.
- De parkeerplaatsen zullen uitgevoerd worden in grasbetonsteen.

5.3.2 Groen:

- In het plan wordt een duurzame, natuurlijk ogende openbare ruimte nagestreefd waarin een diversiteit aan flora en fauna zich kan ontwikkelen. Een duurzame beplanting houdt in dat de gradaties die in een natuurlijke beplanting aanwezig zijn (bestaand uit een kruidlaag, heesterlaag en bomenlaag) in het groengebied terug komen.
- De bestaande bomen in het plangebied zullen worden opgenomen in het groengebied.
- De openbare ruimte wordt extensief beheerd. Het beeld zal hierdoor natuurlijk en gevarieerd zijn.

A

BIJLAGE A
LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING, KEIZERSTRAAT-
VENBERGSEWEG, DOMMELEN,

LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING
KEIZERSTRAAT-VENBERGSEWEG, DOMMELEN

GEMEENTE VALKENSWAARD



LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING KEIZERSTRAAT-VENBERGSEWEG, DOMMELEN

GEMEENTE VALKENSWAARD

OPDRACHTGEVER

GEMEENTE VALKERSWAARD

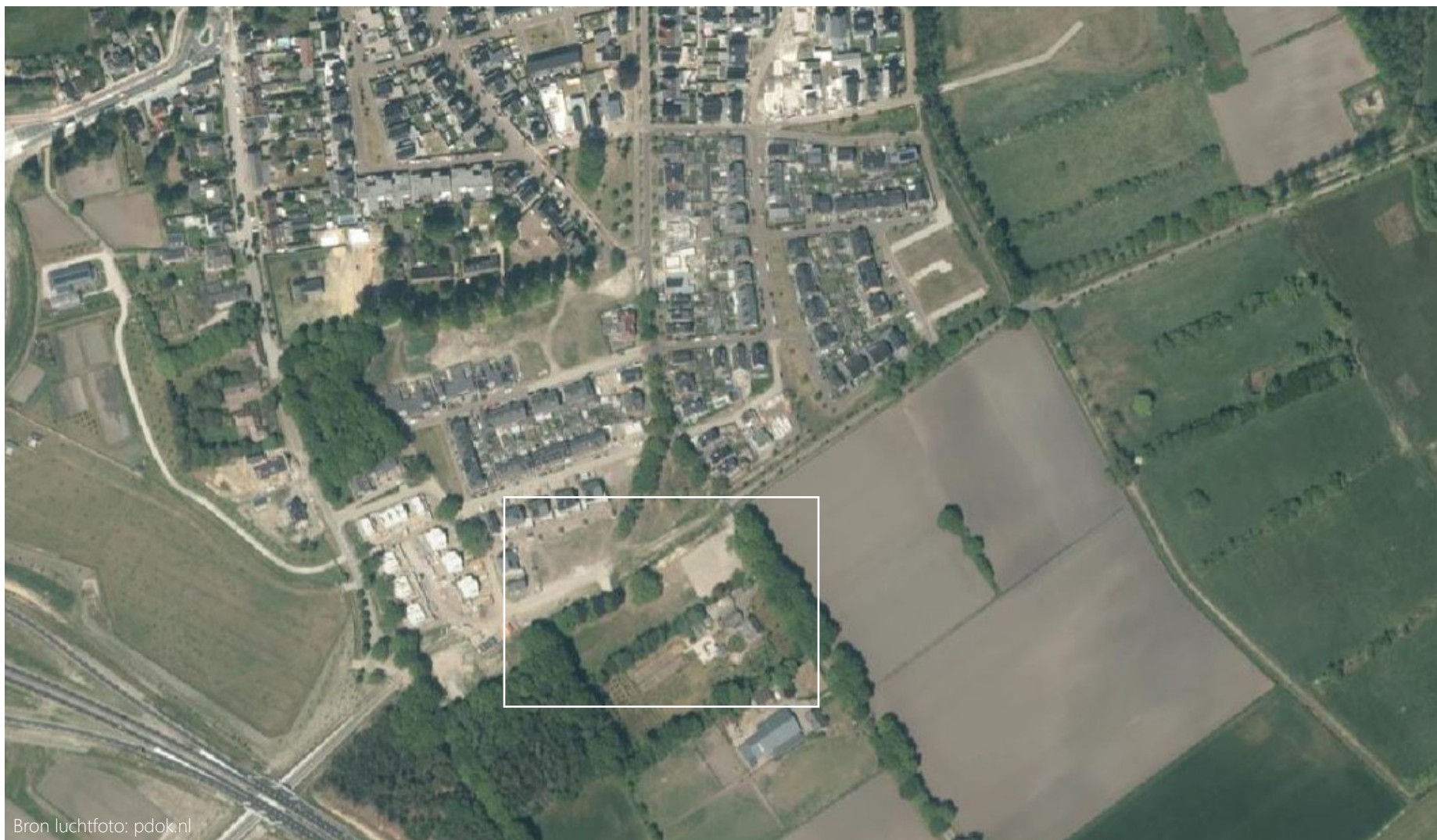
DOCUMENTINFORMATIE

PROJECTINFORMATIE:
202311130-VLW010-LAND KV-IND-1C

DATUM:
30-11-2023



NIEUWBLAUW
ontwerpen | verbinden | verbeelden



Bron luchtfoto: pdok.nl





waardevolle eik



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



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

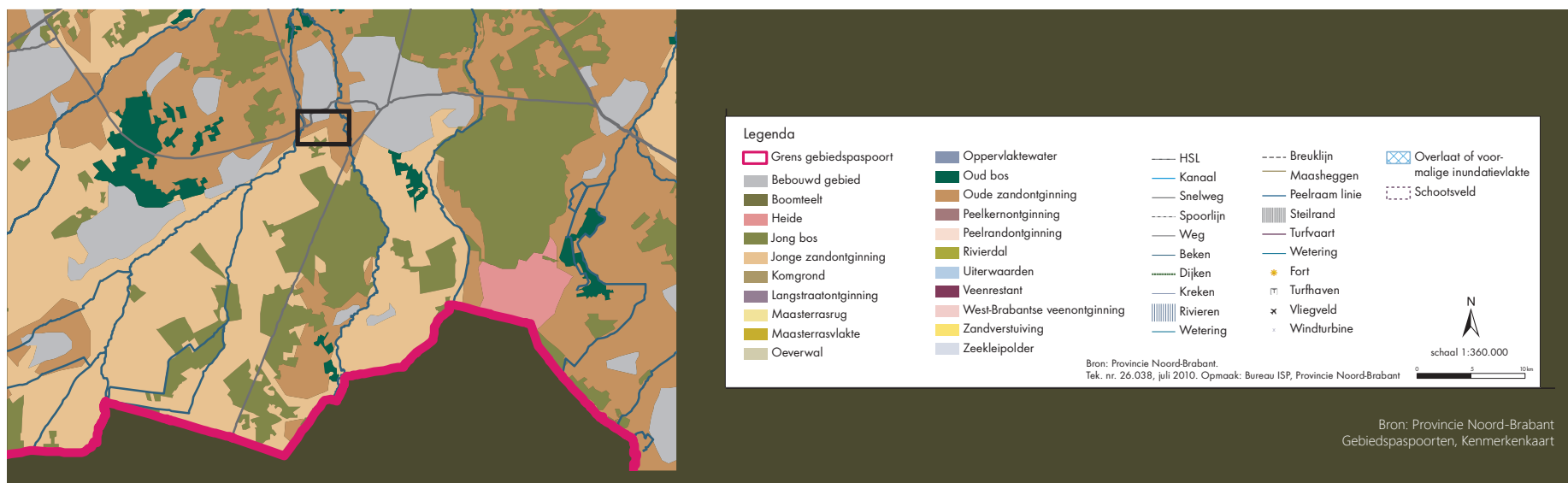


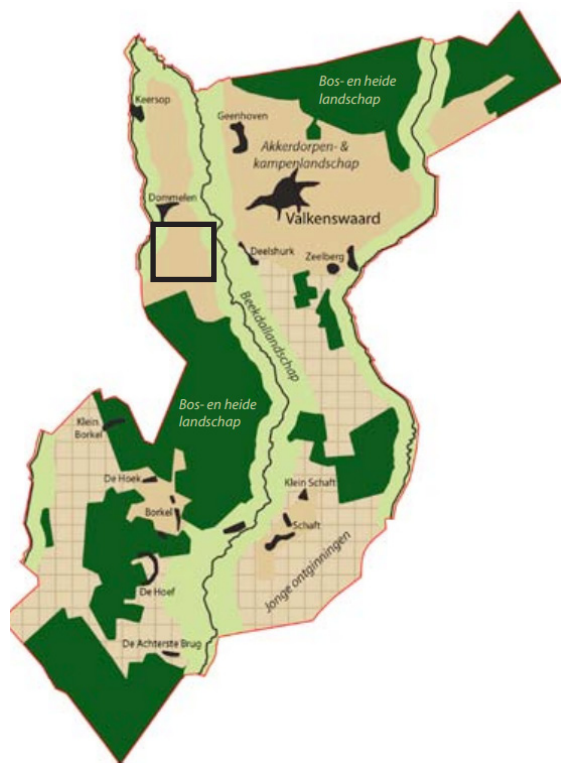
bomenrij van iep en beuk aan noordwestzijde perceel,
dichter bij het huis de waardevolle eik



nieuw gegraven waterberging aan noordzijde perceel







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

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

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

- **Het beekdallandschap:** De voedselrijke beekdalen rondom Valkenswaard werden gebruikt als hooilanden. In de volksmond werden ze aangeduid als beemden. Met uitzondering van watermolens (Venbergse Watermolen, Dommelse Watermolen) waren de beekdalen van oorsprong onbebouwd. De verkaveling was fijnmazig met singels en houtwallen op de perceelgrenzen. Het gebied was daarmee uitermate kleinschalig en besloten, in tegenstelling tot de hoger gelegen akkers en de heidevelden.

Vanaf de 20e eeuw zijn veel beekdalen ingrijpend aangepast door het recht trekken van meanders, het plaatsen van stuwen, ruilverkaveling en het in gebruik nemen van de grond voor akkerbouw. De kavelgrensbeplantingen verdwenen en daarmee de karakteristieke kleinschaligheid en beslotenheid.

Bron: Structuurvisie Valkenswaard, deel B, Landschapstypen

BEELDKWALITEITPLAN LAGE HEIDE WOONGEBIED
KAART ECOLOGISCHE VERBINDINGEN





wadi met permanent water



vuurvlindertje

4.5. ECOLOGIE

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

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

De ecologische zone is een afwisselende zone, extensief beheerd, bestaande uit gras, natuurlijke kruiden, wadi's met permanent water, struweel en bomen. Bij het oppervlaktewater worden natuurvriendelijke oevers toegepast. Planten krijgen hier meer kans om te groeien. De ecologische zone is een ideaal broed- en foeragegebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en struweelvogels. Dit zijn bijvoorbeeld de waterspitsmuis, egel, gewone pad, levendbarende hagedis, alpenwatersalamander, vuurvlindertje, koninginnepage, 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.

Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, maart 2010

Samenvatting ruimtelijke analyse

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

Bestaande bomen in het plangebied zijn behouden en opgenomen in de landschappelijke inpassing van het woongebied. Midden in het plangebied staat een waardevolle eik en westen daarvan staat een rij waardevolle iepen en beuken. Deze bomen vormen een rand naar de aangrenzende ecologische zone. Bij de entree van het plangebied aan de Venbergse weg staan een drietal fruitbomen.

Opgaaf kwaliteitsverbetering

Met dit initiatief wordt de relatie tussen het plangebied en de omgeving versterkt. De huidige landschappelijke kwaliteiten worden versterkt met een gebiedseigen inrichting voortkomend uit de kenmerken beschreven in het gebiedspaspoort provincie Noord-Brabant, de structuurvisie Valkenswaard en de bevindingen uit de gebiedsinventarisatie. We sluiten met de inrichting aan op zowel de karakteristiek van het akkerdorpenlandschap als het beekdallandschap. De opgave richt zich op het verdichten van het gebied met houtsingels en hagen, die overgaan in het bosgebied enerzijds en het aansluiten op de ecologische verbindingzone aan aan de noorzijde van de ontwikkeling.

Concrete keuzes in kwaliteitsverbetering

- Aansluiten op de aangrenzende ecologische verbindingzone en het aangrenzende bosgebied.
- Uitgangspunten ecologische verbindingzone: De ecologische zone is een afwisselende zone, extensief beheerd, bestaande uit gras, natuurlijke kruiden, wadi's met permanent water, struweel en bomen, De ecologische zone is een ideaal broed- en foerageergebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en struweelvogels. De opbouw moet zo gevarieerd mogelijk zijn.
- Realisatie van gemengde houtsingels/hagen met inheemse soorten
- Toevoegen van solitaire bomen ter versterking van het erf
- Toevoegen van fruitbomen aan de randen van de singels
- Verhogen diversiteit flora en fauna in het gebied
- Bestaand groen handhaven en waar mogelijk versterken
- Toevoegen van fruitbomen aan de randen van de singels
- Verhogen diversiteit flora en fauna in het gebied
- Bestaand groen handhaven en waar mogelijk versterken



A	Type beplanting:	Houtsingel (deels open)
	Soort:	Hondsroos - <i>Rosa canina</i> Gele kornoelje - <i>Cornus mas</i> Hazelaar - <i>Corylus avellana</i> Sleedoorn - <i>Prunus spinosa</i> Vuilboom - <i>Rhamnus frangula</i> Gewone vlier - <i>Sambucus nigra</i> Gewone hulst - <i>Ilex aquifolium</i>
	Plantwijze:	Gemixt toegepast, onregelmatig verband breedte singel min 5m
	Maat:	80-100cm
	Eenheid:	ca 740m ²
B1	Soort:	Zachte berk - <i>Betula pubescens</i>
	Plantwijze:	solitair nabij houtsingel
	Maat:	14-16
	Eenheid:	4 stuks
B2	Type beplanting	Fruitboom erf
	Soort:	Zoete kers - <i>Prunus avium</i>
	Plantwijze:	solitair
	Maat:	14-16
	Eenheid:	4 stuks
B3	Type beplanting	Leibomen erf
	Soort:	Sierappel <i>Malus 'Evereste'</i>
	Plantwijze:	solitair bij parkeren
	Maat:	stamhoogte ca. 1.60m
	Eenheid:	4 a 5 stuks

VOORBEELDEN BEPLANTING



Hondsroos



Hazelaar



Sier appel



Gewone hulst



Gele kornoelje



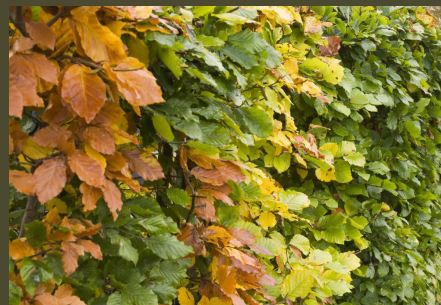
Gewone vlier



Vuilboom



Zachte berk



Beukhaag



Zoete kers

