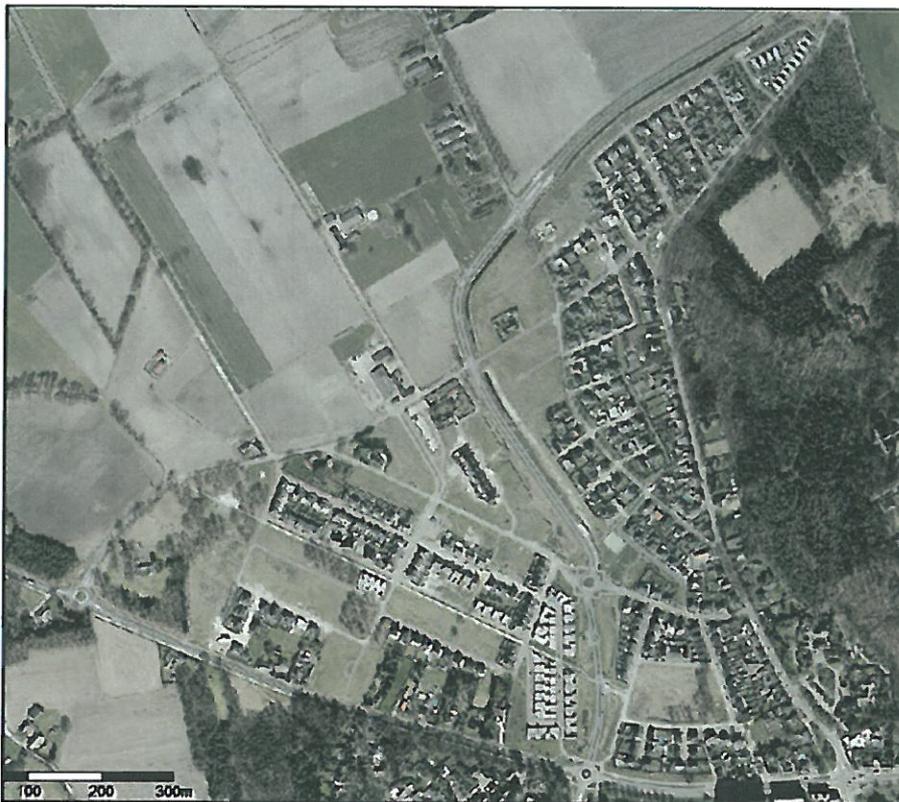


## **Beeldkwaliteitplan**

### *Brabander*



Gemeente Venray  
November 2013



## ***Inhoudsopgave***

Inhoudsopgave .....	3
Inleiding .....	4
Status en procedure .....	5
Status.....	5
Procedure.....	5
Het plangebied .....	7
2 <sup>e</sup> Fase Aan den Heuvel .....	8
De ruimtelijke structuur .....	8
De belangrijkste thema's.....	10
De groenaanleg.....	10
Het verkeerssysteem .....	12
De bebouwingsstructuur.....	14
De beeldkenmerken .....	16
Algemene kenmerken bebouwing .....	16
Voorbeelden bebouwing langs wijkweg en buurtlaan.....	17
Voorbeelden bebouwing in woonstraten .....	20
Voorbeelden bebouwing bijzondere gebieden .....	21
Mogelijke afwijkingen .....	23
Voorbeelden bebouwing .....	27
De beeldkenmerken.....	27
De Buitenkamers .....	28

## ***Inleiding***

*Woonwijken worden voor tientallen jaren gebouwd. In deze wijken wonen mensen, soms hun hele leven lang. Voor velen is het straks de plek waar zij hun jeugd doorbrachten. Alleen dat al is meer dan voldoende reden om te streven naar een goede woonomgeving.*

*De gemeente Venray heeft, vanuit de overtuiging dat plannen die bij hun ontstaan goed zijn opgezet ook op langere termijn hun waarde blijven behouden, veel energie gestoken in de opzet van de woonwijk Brabander en de uitwerking van de deelgebieden.*

*Bij de verdere ontwikkeling wordt voortgeborduurd op het succes van de reeds gerealiseerde fasen van 'Aan den Heuvel' en van 'Laagheide'.*

*Uitgangspunt is de aanleg en de bouw van een aantrekkelijk stedenbouwkundig plan met een hoge woonwaarde. Dat proces is pas geslaagd als de mensen om wie het gaat, de bewoners dus, straks met plezier en tevreden in hun wijk wonen.*



*Venray wil dan ook met de Brabander een eigentijdse woonwijk met een Venrays karakter ontwikkelen. De wijk heeft een afwijkende uitstraling ten opzichte van de bestaande wijken. In dit beeldkwaliteitplan worden handvatten geboden om die identiteit te versterken. Er wordt richting gegeven aan het beeld van de wijk, de buurt, de straat en de woning. Met als einddoel dat de toekomstige bewoners zich thuis voelen in hun nieuwe omgeving.*

*Doel van dit beeldkwaliteitplan is dan ook vooral om toekomstige bewoners, architecten en bouwers te inspireren om hun bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de Brabander. Tegelijkertijd dient deze notitie als toetsingskader voor de bouwplannen.*

## **Status en procedure**

### **Status**

*De gemeenteraad is op grond van de Woningwet verantwoordelijk voor het welstandsbeleid van de gemeente Venray. Recentelijk is door de gemeenteraad de Welstandsnota Wederzijds Vertrouwen vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt eveneens als welstandsnota vastgesteld, maar dan alleen voor de wijk Brabander. Het vervangt derhalve de criteria zoals opgenomen in de algemene welstandsnota.*

*Voor de wijk Brabander is reeds een beeldkwaliteitplan aanwezig. Aangezien een deel van de wijk al geheel ontwikkeld is en een deel nog volop in ontwikkeling, is besloten om een geactualiseerd beeldkwaliteitplan vast te laten stellen. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied van de hele wijk zijn in het beeldkwaliteitplan vastgelegd. De voorgaande beeldkwaliteitplannen voor de wijk zullen na inwerkingtreding van onderhavig beeldkwaliteitplan vervallen/*

### **Procedure**

*Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als welstandsnota in de zin van artikel 12 en 12a van de Woningwet. Dit betekent dat op grond van de Inspraakverordening 2007 het ontwerp-beeldkwaliteitplan ter inzage wordt gelegd voor een periode van 6 weken (o.g.v. afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) en er de mogelijkheid wordt geboden om zienswijze in te dienen.*

*Vervolgens wordt het beeldkwaliteitplan, samen met het bestemmingsplan Brabander, door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep meer open, aangezien het een beleidsregel betreft. De inwerkingtreding van het beeldkwaliteitplan zal gelijk worden getrokken met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zijnde de dag na verstrijken beroepstermijn.*

### Ontwerp-beeldkwaliteitplan

*Het ontwerp beeldkwaliteitplan Brabander heeft ter visie gelegen van 23 augustus tot en met 3 oktober 2013. Tijdens de inzage termijn heeft een ieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.*

*Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan is een zienswijze ingediend:*

- 1. Stichting Wijkraad de Brabander, p/a Laagheidehof 5, 5804 XB Venray, d.d. brief 10 oktober 2013, binnengekomen 14 oktober 2013.*

*De zienswijze is buiten de termijn verzonden en ontvangen. Derhalve is deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaard. In overleg met de wijkraad is echter besloten om, daar waar mogelijk, de gewenste aanpassingen in het beeldkwaliteitplan als ambtshalve aanpassingen door te voeren. Hieronder een uiteenzetting van de inhoud van de zienswijze en of deze tot een aanpassing hebben geleid.*

Zienswijze wijkraad:

- 1.1 De termen parkachtige sfeer en parkachtige uitstraling worden nog veel gebruikt in het beeldkwaliteitplan. Hier is de wijkraad blij mee, maar vraagt om de termen duidelijker te definiëren en om hierbij voorbeeldfoto's op te nemen.
- 1.2 Er wordt door de wijkraad verzocht om de gewenste beeldkwaliteit van de geplande hoogbouw in het beeldkwaliteitplan op te nemen.
- 1.3 In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat betonpannen niet gewenst zijn. Op dit moment zijn er echter wel woningen aanwezig binnen de wijk waar betonpannen zijn toegepast. Geadviseerd wordt om de betreffende passage te nuanceren.
- 1.4 Ten aanzien van zonnepanelen op schuine daken wordt gevraagd om in het beeldkwaliteitplan op te nemen, dat alleen zonne-systemen zijn toegestaan wanneer deze zijn geïntegreerd in de daken zelf.

Standpunt gemeente:

- 1.1 Hier wordt aan tegemoet gekomen. Er zijn een aantal foto's ter verduidelijking opgenomen.
- 1.2 In de desbetreffende hoofdstukken is hier aandacht aan besteed.
- 1.3 Deze passage zal genuanceerd worden, door op te nemen dat in uitstraling vergelijkbare betonpannen eveneens zijn toegestaan.
- 1.4 Aangezien deze zonne-systemen vergunningsvrij aan te brengen zijn, heeft het geen toegevoegde waarde om hier in het beeldkwaliteitplan eisen cq. verboden voor op te nemen.

## Het plangebied

De Brabander valt onder te verdelen in een viertal deelgebieden. De eerste fase van het gebied "Aan den Heuvel" is op een appartementengebouw na reeds gerealiseerd. De tweede fase van dit deelgebied is in aanbouw. Bij de verdere uitbouw zal aansluitend op de vastgelegde structuur en architectuur voortgeborduurd worden aan de toon die al gezet is.

Datzelfde geldt voor deelgebied "Laagheide".

In het plan worden ook uitspraken gedaan over het deelgebied "Ruimte voor Ruimte 2" (de Buitenkamers). Hier zijn immers op termijn ook woningbouwontwikkelingen voorzien.

De wijk als geheel vormt een logisch onderdeel van de ruimtelijke opbouw van de kern Venray. Ze zorgt voor een duidelijke afronding met vier grotere woonwijken rond een compact centrum. Feitelijk is op dit moment al zichtbaar hoe de wijk er uit zal gaan zien. De wegenstructuur, een deel van het groen, maar ook een deel van de woningbouw is reeds gerealiseerd. Het gebied wordt begrensd door de Beekweg in het zuiden, de Buitenweg en het buitengebied in het noordwesten, de Overloonseweg in het oosten.

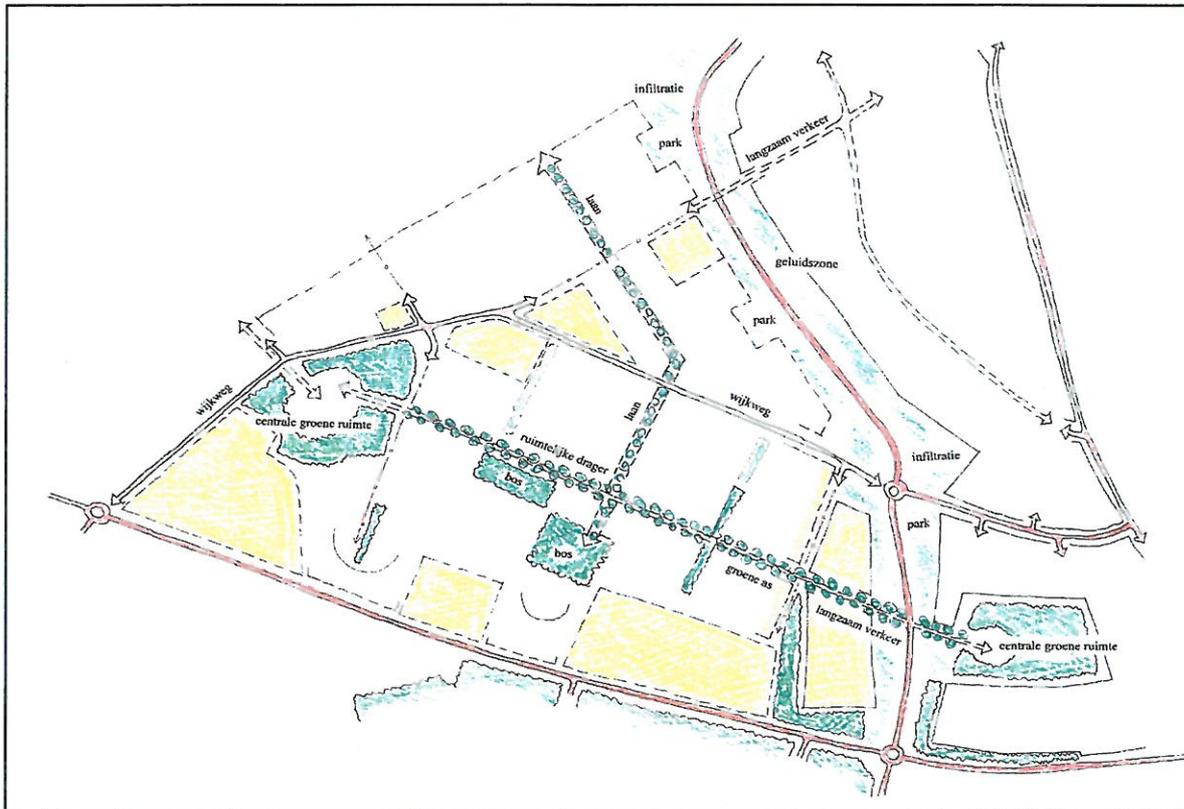


Bij de verdere uitwerking wordt verder een onderverdeling gemaakt aansluitend op de samenhangende deelgebieden. Respectievelijk wordt ingegaan op "Aan den Heuvel", "Laagheide" en "Ruimte voor Ruimte 2". Omdat de eerste fase van Aan den Heuvel praktisch is afgerond wordt hieraan verder geen aandacht meer besteed.

## 2<sup>e</sup> Fase Aan den Heuvel

### De ruimtelijke structuur

"Aan den Heuvel" is een woonwijk met een sterke ruimtelijke structuur. Daarin lopen duidelijke dragers die enerzijds de wijk helder verdelen in zeer herkenbare gebieden en anderzijds zorgen voor een sterke eigen samenhang en identiteit van de wijk. Bij de opzet is ook geprobeerd zo veel mogelijk bestaande elementen te handhaven (wegen, bosjes, woningen). Deze zorgen voor variatie en meteen al een groene uitstraling.



Bij de structuuropzet zijn de volgende dragers ingezet:

1. De Nieuwe Overloonseweg als verlenging van de Westsingel; een stedelijke ontsluitingsweg in een ruime groenstrook.
2. De Beekweg als westelijke entree van de stad met zeer grote kavels in een groene setting.
3. De Broekweg als wijkweg.
4. De nieuwe groene ruimtelijke drager centraal in de wijk die een tweetal bijzondere groene ruimten met elkaar verbindt.

Daarnaast worden deze 'grote lijnen' ondersteund door een secundaire structuur die zorgt voor onderlinge samenhang:

5. De buurtlaan die de buurten met elkaar verbindt.
6. De groenstroken met laanbeplanting.

*Sleutelbegrippen bij het realiseren van de ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe woonwijk "Aan den Heuvel" zijn samenhang en variatie. De structuur en de verdeling qua woningtype zorgt voor samenhang. De verschillen in architectuur zorgen voor variatie.*



## **De belangrijkste thema's**

*Om het ambitieniveau te kunnen waarmaken zijn aanvullende afspraken nodig die duidelijkheid bieden over de algemene opzet en beeldkenmerken per te onderscheiden thema.*

### *De groenaanleg*

*De wijk zelf ligt tussen een tweetal groenvoorzieningen met een stedelijke functie. De Beekweg met zijn bospercelen en individuele grote kavels, die als zodanig een bijdrage leveren aan de groenbeleving. De Nieuwe Overloonseweg met de daaraan grenzende forse groene ruimte. Deze zone heeft een open karakter met een ecologische functie. De meer strakke parkachtige sferen komen verder in de wijk terug.*

*De variatie in hoogte en diepte, met steile en flauwe glooiingen, de incidentele en de wat dichtere begroeiing met daaraan gekoppeld het verschil in bezonning maken dit gebied aantrekkelijk, ook voor de recreant. Door de hoogteverschillen is er ook voldoende ruimte voor de noodzakelijke opvang van het regenwater.*



*Naast deze elementen zijn een aantal groene dragers van belang die enerzijds een verbindende functie hebben en anderzijds een positieve bijdrage leveren aan de groene uitstraling. Geprobeerd is om zo veel mogelijk van het bestaande waardevolle groen (bospercelen, kleinere bosjes, laanstructuren, houtwallen en monumentale bomen) te sparen en in deze groene draagstructuur op te nemen.*

- De Broekweg/Buitenweg is dan wel de wijkontsluitingsweg maar door de groenzone van 4,5 meter heeft deze weg ook een ruime groenbeleving. Omdat de wijkweg ligt op de bestaande Broekweg/Buitenweg kan bestaande groen gespaard worden en wordt het landschappelijke karakter versterkt door de bestaande woningen met vaak ruime tuinen. Als erfafscheiding van de (nieuwe) voortuinen wordt gestreefd naar de aanleg van een haagbeuk.*
- De centrale groene drager binnen het gebied is "gemaakt". Dit lint vormt een verbinding intern in de wijk, maar ook extern richting buitengebied en centrum. De verbinding mondt uit in een tweetal bijzondere groene ruimten; een park in eerste fase van "Aan den Heuvel" en een*

bestaand bosperceel in het plangebied. In de groenstrook (die ook een functie heeft als wadi) komt een tweezijdig fietspad. Een bijzonder element in de structuur vormt het bestaande bosje.

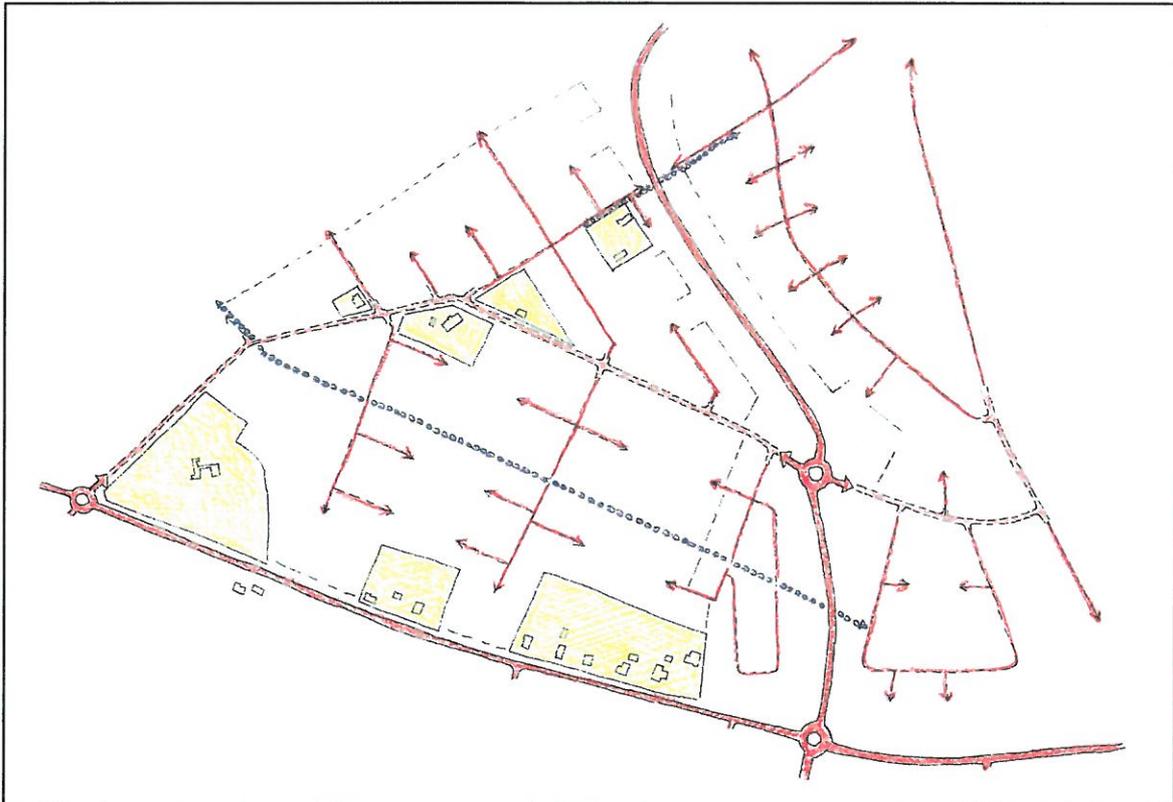


- Ook de buurtlaan is een nieuw gepland element. Ze heeft naast de verkeersfunctie een belangrijk taak als groene structuurdrager en herkenningselement. Tussen een tweetal eenrichtingsverkeerswegen komt een groenstrook met forse laanbomen. Om het wat meer statige karakter van de laan te ondersteunen krijgen de voortuinen een lage haagbeplanting.
- Binnen de woonbuurten zelf is weinig ruimte voor openbaar groen. In de woonstraten is hooguit ruimte voor een incidentele (kleinere) boom. Wel belangrijk in de beeldvorming zijn de te handhaven laanbeplanting en houtwallen, die ter versterking van de coulissen vorming (wonen tussen de bomen) zelfs hier een daar worden uitgebreid.
- Bijzonder aandacht gaat uit naar het grote bestaande bosperceel. Dit perceel wordt aan de noordzijde uitgebreid met extra bomen. De groene uitstraling wordt daarmee versterkt. Het groene gebied zal een meer parkachtige uitstraling krijgen met incidentele open ruimten. Het fietspad loopt door het gebied heen. Ook komen er speelvoorzieningen.

## Het verkeerssysteem

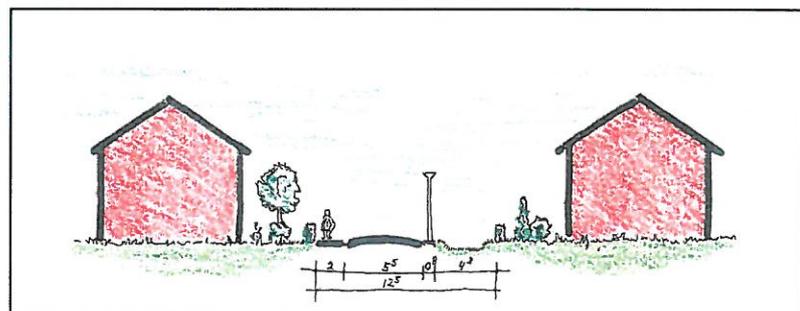
Langs de wijk liggen een tweetal stedelijke verbindingswegen die zorgen voor een belangrijke externe verbinding tussen de regio en de kom van Venray (singelstructuur).

De Beekweg is een al wat oudere verbindingsweg (richting Middenpeelweg) met incidentele lintbebouwing in een groene setting. De Nieuwe Overloonseweg is een nieuwe verbindingsweg die zorgt voor een kwalitatieve versterking van de verkeersrelatie tussen de singelstructuur en de rijksweg en de industriegebieden. De weg heeft een enigszins slingerend verloop in een ruime parkachtige groene zone.



Aan den Heuvel wordt vanuit deze wegen ten behoeve van het autoverkeer ontsloten via een rotonde aan de Nieuwe Overloonseweg en een rotonde aan de Beekweg.

- Tussen deze punten komt de nieuwe wijkweg, die het profiel van de bestaande Broekweg en Buitenweg volgt. Aan deze weg zijn via een soort boomstructuur de woonstraten gekoppeld, zodat sprake is van een geleidelijke spreiding van het verkeer door de wijk.

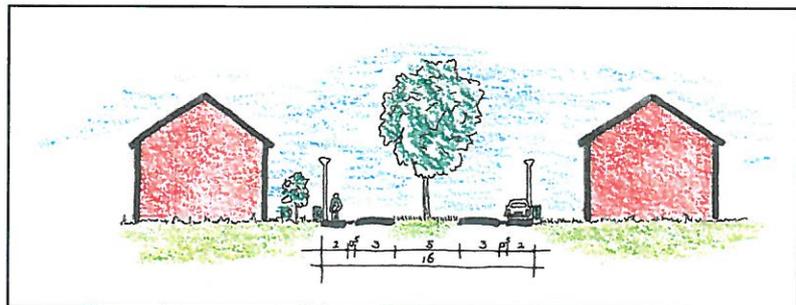


wijkweg

De wijkweg zelf krijgt een rijbaan van 5,5 meter met daarnaast aan een zijde een voetpad. De aanwezigheid van de ruime groenstrook en het handhaven van de bestaande oudere bebouwing met de forse tuinen versterken de landschappelijke uitstraling. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, in de straat zelf komen geen aparte parkeervoorzieningen.

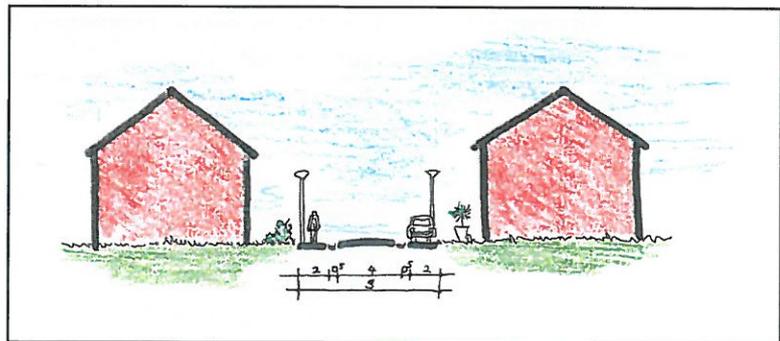


- Vanuit de wijkweg vindt een verdeling plaats via een netwerk van meerdere woonstraten. Hoewel deze straten functioneel onder dezelfde categorie (erftoegangsweg B) vallen, krijgen deze straten qua beeldvorming een aangepaste inrichting. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met maximum snelheid van 30 km/u. De belangrijkste afwijking qua beeldvorming wordt gevormd door de buurtlaan. Aan weerszijden van een groenstrook komen hier een tweetal smalle (3 meter) eenrichtingsverkeerswegen. Gescheiden door een molgoot komt langs de rijweg een verharde strook die gebruikt kan worden voor parkeren, maar ook voor voetgangers. De rijweg en de zogenaamde multistrook worden beiden



buurtlaan

- Voor de overige woonstraten geldt dat in algemene zin sprake is van een identiek profiel. Het totale dwarsprofiel is 9 meter breed en is opgebouwd uit een rijweg van 4,00 meter met aan weerszijden een parkeer/voetgangersstrook van 2 meter en een goot van 0,5 meter. Zo veel als mogelijk wordt geprobeerd het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden (norm is 2

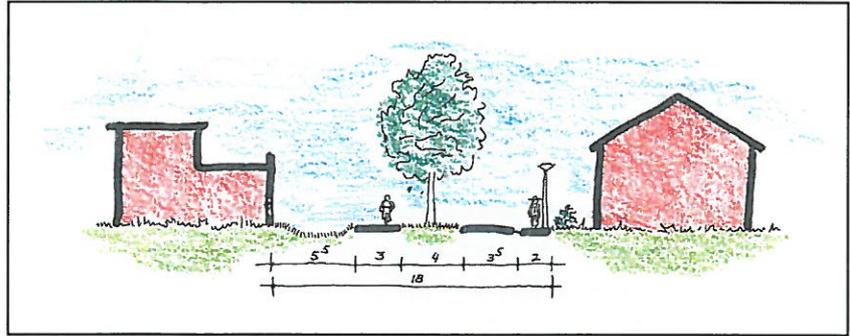


woonstraat

- Daar waar ruimte is zal de parkeer/voetgangersstrook onderbroken worden door een groenelement.
- Een bijzonder element vormt ook de centrale groene drager. Enerzijds is hier van belang de aanwezigheid van de doorgaande tweerichtings fietsroute. Deze fietsroute verbindt Aan den Heuvel met het centrum van Venray en het buitengebied.

Het fietspad is 3 meter breed en krijgt een zo continue mogelijk karakter.

Anderzijds wordt hier ook gewoond en moeten de woningen bereikbaar zijn. Er komt dus een woonstraat met dezelfde elementenverharding als de rest van de woonbuurten.



groene drager

## De bebouwingsstructuur

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldvorming van de bebouwing, maar daarvoor is het belangrijk dat er afspraken gemaakt worden over de opzet en verdeling van de woningtypes.

Waar komen de individuele vrijstaande kavels? Is er sprake van bijzondere woonvormen? Zijn er in algemene zin afspraken te maken over typologie in samenhang met hoofdstructuur.

In algemene zin zal de bebouwing mede een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de wijk. Belangrijk is dat de bebouwingsstructuur inspeelt op en samenhangt met de stedenbouwkundige opzet, de verkeers- en groenstructuur, de woningbouwtaakstelling en niet te vergeten tegemoetkomt aan wensen en behoeften bewoners.

Het is ook noodzakelijk dat er niet sprake is van een rigide planopzet. Mede gezien de langere doorlooptijd van realisatie moet er ruimte zijn om in te spelen op de marktsituatie op het moment van realisering. Toch zullen er op hoofdlijnen afspraken gemaakt moeten worden ter wille van de herkenbaarheid van de wijk.



*Voor "Aan den Heuvel" geldt dat de wijk met name ruimte biedt voor gezinnen. Het overgrote deel van het woningbouwaanbod bestaat dan ook uit grondgebonden woningen (vrijstaand, geschakeld of twee-onder-een kap). Per buurt wordt voorzien in een evenwichtige mix van deze woningen, al dan niet in de koop- of huursector.*

- Een uitzondering op dit programma vormt de zone grenzend aan de bestaande ruime kavels langs de Beekweg. Dit gebied is met name bedoeld voor de individuele vrijstaande woningen.*
- Langs de Nieuwe Overloonseweg is ook sprake van een aangepast woningprogramma. Inspelend op het reeds gerealiseerde beeld komen er diverse clusters intern georiënteerde (patio)woningen (mede gezien beeldvorming en geluidswerende voorwaarden). Ook is het de bedoeling dat de bijzondere ontmoetingsplekken (kruisingen) ook ruimtelijk benadrukt worden door te kiezen voor een afwijkende bouwvorm (appartementengebouw).*
- De wijkweg en de buurtlaan worden versterkt in hun wat meer monumentale uitstraling door hier expliciet te kiezen voor wat hogere en statige woningen.*
- In tegenstelling tot deze statige uitstraling wordt ter versterking van de groene drager gekozen voor een wat meer informele, lage en naar binnen gerichte zone van (patio)woningen (ten zuiden van drager).*

## **De beeldkenmerken**

*De bebouwing in de wijk ondersteunt de herkenbaarheid van het gewenste beeld. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van de hiervoor vastgelegde afspraken over concentratie individuele vrijstaande woningen in de zone langs de Beekweg.*

*Ook zijn er afspraken gemaakt over een onderscheid tussen bebouwing langs de randzones en hoofdstructuren en bebouwing binnen de woongebieden. De samenhang van de buurten wordt bereikt door afspraken te maken over de architectuur. Hierbij kan gedacht worden aan kapvorm, hoofdmassa, typologie gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik.*

## **Algemene kenmerken bebouwing**

*De architectuur van "Aan den Heuvel" zal een overwegend ingetogen maar ook helder karakter krijgen. De individuele woningen en de "normale" woningen (vrijstaand, geschakeld, twee-onder-een kap en aaneengebouwd) hebben een kap. De bijzondere complexen (zones langs groene drager en Nieuwe Overloonseweg) worden in hun afwijkende karakter versterkt door te kiezen voor een platte afdekking.*

*In algemene zin kiezen we in de wijk voor een heldere kleurstelling en gaan we terughoudend om met onderlinge kleurverschillen.*

*Omwille van de onderlinge samenhang wordt langs de hoofdstructuren en de randen van de buurten gekozen voor een wat formeler karakter.*

*Kenmerken daarbij zijn de strakke rooilijnen, de gelijkvormigheid van de massa en de betrekkelijk vlakke gevels.*

*Aan/ en bijbouwen dienen zo veel mogelijk achter de voorgevel te liggen met name om te voorkomen dat later toegevoegde carports*

*voor de rooilijn komen te liggen. De bebouwing zal minimaal in 2 lagen met kap worden uitgevoerd. De dakrichting volgt verplicht de weg.*

*Binnen de buurten is een informeler karakter mogelijk. Plaatsing aan/ en bijbouwen is vrij. Qua hoogte bestaan er geen voorkeuren.*



*bebouwing langs wijkweg en buurtlaan*

*Vanwege de onderlinge samenhang en de rust in de uitstraling gaat over het algemeen de voorkeur uit naar een kaprichting evenwijdig aan de weg. Echter op hoeksituaties en op andere bijzondere plekken of passend binnen een vooraf vastgelegd beeld van een woonstraat is een zogenaamde dwarskap bespreekbaar.*



*bebouwing langs de woonstraten*

*Om de gewenste*

*samenhang te bereiken zijn er naast afspraken over bouwrichting, richting noklijn, bouwhoogte per buurt ook afspraken nodig over de architectonische afstemming van de verschillende bouwelementen op elkaar en op de keuze voor gelijksoortige materialen.*

### *Voorbeelden bebouwing langs wijkweg en buurtlaan*

*Inspelend op de duidelijke stedenbouwkundige structuur is het nodig om afspraken te maken over het straatbeeld, massa, architectuur en materiaalkeuze per te onderscheiden gebied.*

*Als eerste wordt daarbij ingegaan op de woningbouw langs de wijkweg en de buurtlaan.*

*Hier dienen wat hogere woningen te komen met een kap evenwijdig aan de weg.*

*Als voorbeeld dienen daarbij de reeds gerealiseerde woningen die als zodanig de toon zetten.*



*Voorbeeld woning langs wijkweg*

*Woning langs buurtlaan*



*Hoekoplossing buurtlaan*



*Hoekoplossing langs wijkweg/buurtlaan*



*Straatwand buurtlaan*



*Woning langs buurtlaan*

*Woning langs buurtlaan*



## *Voorbeelden bebouwing in woonstraten*

*Als tegenhanger van de hogere en meer formele woningen komen langs de woonstraten lagere en meer informele woningen. Naast afspraken over materiaalgebruik (o.a. gebakken pannen) wordt ook gebruik gemaakt van bijzondere elementen als overstek goot, duidelijk gemarkeerde entrees en/of raampartijen, variatie in kaprichting, etc.*



*Woningen langs woonstraat*



*Woningen langs woonstraat*



*Woningen langs woonstraat*





*Hoekoplossing*



*Variatie op bijzondere plekken  
blijft mogelijk*

### *Voorbeelden bebouwing bijzondere gebieden*

*Als herkenningselement langs de centrale groene zone, maar ook langs de parkzone van de Nieuwe Overloonseweg komen platte, moderne alzijdig georiënteerde woningen (bij voorkeur patiowoningen).*



*Voorbeeld langs groene centrale  
zone*



*Voorbeeld vanuit woonstraat*



*Voorbeeld langs Nieuwe Overloonseweg*

*Naast de patiowoningen komen er ook een tweetal appartementengebouwen. Net als de patiowoningen dienen deze eenzijdige oriëntatie te krijgen. Ze mogen ook niet te groot en hoog worden. Voorkeur gaat uit naar een soort urban villa.*

*Als referentie kunnen de appartementengebouwen boven Jan Linders dienen.*



### *Mogelijke afwijkingen*

*De opzet van de wijk is gemaakt in een tijd dat de bomen nog tot aan de hemel groeiden. Bij de kaveldeling moest geloot worden en verkoop was bijna verzekerd. Dat is nu echt niet meer het geval. Daar waar het vroeger regende druppelt het nu. De verkoop verloopt uiterst traag en er is nog maar vraag voor een beperkt type woning.*

*In het verlengde hiervan zijn er een aantal afspraken gemaakt. In algemene zin zal niet getornd worden aan de kwalitatieve opzet van de wijk (bijvoorbeeld keuze voor materiaal zoals gebakken pan of bakgoot). Qua detaillering en maatvoering wordt wel gezocht naar acceptabele vervangende oplossingen. Maar de sfeer zoals gezet wordt niet aangetast, ook al omdat bestaande bewoners daar bewust voor gekozen hebben.*

*Het gebied ten noorden van de wijkweg (4<sup>e</sup> fase Aan Den Heuvel) ligt nog braak en biedt mogelijkheden voor een iets andere opzet. Ook zal de ontwikkeling hier pas over enkele jaren plaatsvinden. In dat kader moet het mogelijk zijn om hier te kiezen voor een andere opzet, bijvoorbeeld met het thema duurzaam bouwen. Indien voor dat thema gekozen wordt zal dat ingrijpende gevolgen hebben voor de architectuur. Waarschijnlijk zal de oriëntatie van de woningen moeten veranderen, komen er veel ramen richting zuiden en weinig ramen richting noorden, komen er zonnepanelen, etc. Op dit moment valt in dat kader nog geen vaste beeldrichtlijn te geven. Wat wel belangrijk is dat er nooit sprake mag zijn van een*

*beperkte/individuele aanpassing. Er zal gekozen moeten worden voor een voldoende grote en samenhangende ontwikkeling.*



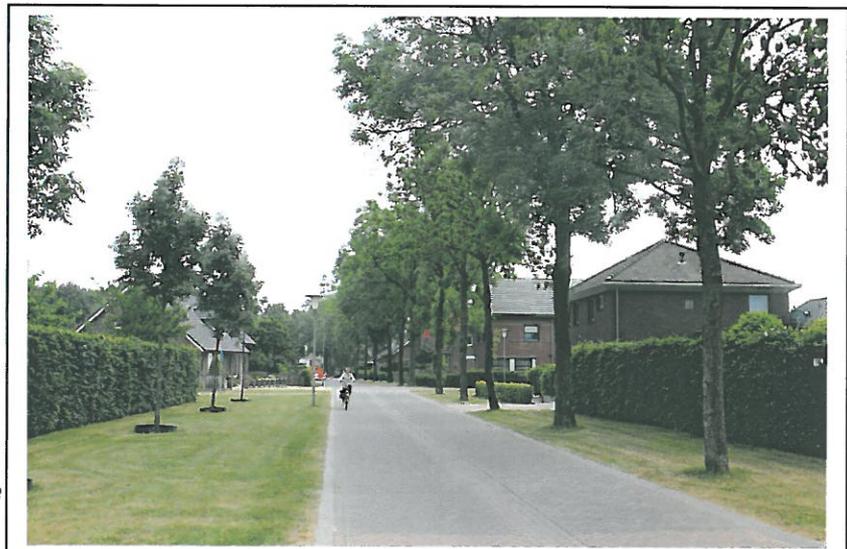
## Laagheide

Deze wijk is gelegen tussen de Nieuwe Overloonseweg en de Overloonseweg, waarbij het doorgaande verkeer verplaatst is van de oorspronkelijke Overloonseweg naar de Nieuwe Overloonseweg. Er komt alleen nog maar verkeer voor de wijk zelf. De wijk ligt mooi tussen het groen van enerzijds het park aan weerszijde van de Nieuwe Overloonseweg en anderzijds het St. Annabos aan de oostzijde van de Overloonseweg.



De Laagheidseweg met zijn bomenlaan vormt als het ware de ruggengraat van de wijk met aan weerszijden kleine hofjes (ribben). Hierdoor ontstaat een heel rustig woonklimaat.

De Overloonseweg met zijn gevarieerde en wat oudere bebouwing zorgt voor extra variatie in beeldvorming van de wijk. Met name door de afwijkende kleurstelling (wit) van de woningen grenzend aan het centrale pleintje en de bijzondere en kleurrijke architectuur van het complex bijzondere woningen aan het eind van de weg.



Laagheidseweg

*De wijk Laagheide is met name bedoeld voor individuele vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de persoonlijke voorkeur van iedere bewoner herkenbaar moet zijn binnen het algemene beeld van Laagheide. Omdat reeds een groot deel van de wijk gerealiseerd is kan een ieder zien dat per woning veel mogelijk is (modern, traditioneel). Door afspraken bijvoorbeeld over kleurkeuze is er toch sprake van samenhang in de uitstraling van de wijk.*

*De wijk heeft een groene uitstraling door bijvoorbeeld de aanwezigheid van wadi's (iets verlaagde groenzone met daaronder een voorziening ten behoeve van opslag en infiltratie van regenwater) en de groene pleintjes langs de Laagheidseweg.*



*Dwarsstraten/hofjes langs Laagheidseweg*



*Doordat de Overloonseweg zijn doorgaande verkeersfunctie heeft verloren zal ook hier op termijn extra ruimte komen voor groen (smallere weg). Als extra voorziening krijgt iedere nieuwbouwwoning een haagje. Hierdoor krijgt de wijk als geheel een samenhangende groene uitstraling.*

## Voorbeelden bebouwing



*Woning met zogenaamde dwarskap*

*Woning met kap evenwijdig  
aan de weg*



*Woning met plat dak*

## *De beeldkenmerken*

*Zoals gezegd is de buurt bedoeld voor individuele vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de persoonlijke voorkeur van iedere bewoner herkenbaar moet zijn binnen het algemene beeld van Laagheide.*

*Bij de aanvraag van woningen moet rekening gehouden worden met:*

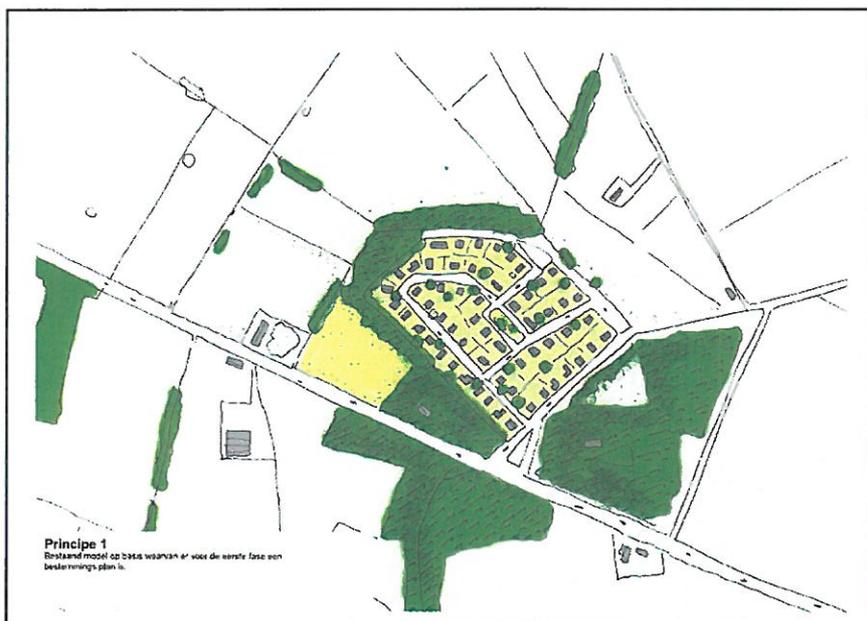
- Een ingetogen architectuur zonder toeters en bellen. Niet te veel aan-en bijbouwen/toevoegingen.*
- Een samenhangende kleurstelling tussen aan-en bijbouwen. Gevels dienen overwegend te worden uitgevoerd in baksteen met een rood-bruine kleurstelling.*
- Als er een kap gemaakt wordt moet deze goed gedetailleerd worden (overstek, dakgoot, schoorsteen). Geen dominante (opvallende) kleuren van de voorgeschreven gebakken pannen (of vergelijkbare kwaliteit).*

## **De Buitenkamers**

Ten noorden van de wijkweg ligt deze buurt, die als ruimte voor ruimte voorziening is opgezet. Van de oorspronkelijke plannen is gezien de marktsituatie niets terecht gekomen.

Tot nu toe is er nog geen nieuwbouwwoning gerealiseerd.

Dit heeft natuurlijk ook te maken met het feit dat er alleen vrijstaande woningen op relatief grote kavels gerealiseerd moeten worden.



Omdat nog niet duidelijk is wat de nieuwe plannen zijn is een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan hier niet op zijn plaats. In het bestemmingsplan Brabander is een deel van dit gebied nog niet gewijzigd in een woonbestemming. In de wijzigingsvoorwaarden is onder meer opgenomen dat er na wijziging in de woonbestemming, niet meer dan 40 woningen gebouwd mogen worden. Voor de eerste fase wordt daarbij gedacht aan kleinere woningen op een grote kavel.

Bij de aanvraag van woningen moet rekening gehouden worden met:

- Een ingetogen architectuur zonder toeters en bellen. Niet te veel aan-en bouwen/toevoegingen.
- Een samenhangende kleurstelling voor gebied als geheel, dus ook tussen aan-en bouwen.
- Als er een kap gemaakt wordt moet deze goed gedetailleerd worden (overstek, bakgoot, schoorsteen). Geen dominante (opvallende) kleuren van de voorgeschreven gebakken pannen (geen betonpan, met uitzondering van betonpannen welke in uitstraling te vergelijken zijn met gebakken pannen).