

Alle ruimte in het groen!

Wethouder Buijter blij met vaststelling plan Lage Heide

“Het wordt echt een hele mooie wijk”

‘Lage Heide, alle ruimte in het groen’.

Deze veelbelovende slogan sieraft het nieuwe projectbord op de hoek Venbergseweg – Pastoor Bolsiusstraat. Midden in het hart van de toekomstige wijk Lage Heide, die hier de komende jaren verrijst. Wie om zich heen kijkt, ziet inderdaad heel wat groen. Zal dat ook gelden voor de bewoners van de 330 huizen die hier worden gebouwd?



Wethouder E. Buijter (voorged) spreekt de belangstellenden toe die zich op de Venbergseweg hebben verzameld voor de onthulling van het projectbord Lage Heide. Naast hem H. van Breugel van Project Zuid.

“Nou en of, we hebben in het bestemmingsplan ‘Lage Heide, wonen’ ingestoken op een groene wijk met een dorps karakter. Het wordt echt een hele mooie wijk”, verzekert wethouder Egbert Buijter. Als verantwoordelijk bestuurder voor de planontwikkeling van Lage Heide onthulde hij op 2 september, samen met Harrie van Breugel van Project Zuid, het projectbord.

“Wij koesteren”, vervolgt hij, “de oude dorpslinten met hun bomenrijen en boerderijen, zoals de Mgr. Smetsstraat en Pastoor Bolsiusstraat. Sterker nog: het bestaande groen dient als inspiratiebron om de hele wijk zo in te richten. De naar de Venbergseweg doorgetrokken Crocuslaan bijvoorbeeld wordt net zo’n bomenlaan. Zo ook de zuidzijde van de Irislaan.”

Kom dat ook tot uitdrukking in de inrichting van de openbare ruimte?

“We doen ons best om het landschappelijke karakter te behouden. De

hele wijk wordt 30 km-zone, langzaam verkeer heeft dus prioriteit. De bestrating – met veel roodbruine klinkers – en de wegprofielen worden daar op afgestemd. Het pleintje midden in de wijk gaat er door boomgroepen, speelgras en bankjes als een echte dorpsbrink uitzien. In de woningbouw staat gebruik van natuurlijke materialen voorop. Aan kappen, dakhelling en goothoogte zijn in het beeldkwaliteitsplan nauwkeurige eisen gesteld. In sommige buurten zijn natuurlijke erfafscheidingen zoals hagen voorgescreven. Dus met die dorps uitstraling zit het wel goed!”

Het traject naar besluitvorming heeft een paar jaar in beslag genomen. Hoe kijkt u terug op dat proces?

“Dat was zeker niet eenvoudig. Nadat de Raad van State grote delen van het oorspronkelijke plan had afgekeurd, hebben we hard gewerkt aan een verbeterde versie. Met de hand op mijn hart kan ik zeggen dat er nu

een uitgebalanceerd plan ligt, waarin zorgvuldig naar alle natuurwaarden is gekeken. Je ziet ook steeds meer draagvlak ontstaan. Bij de laatste tervisielegging in september zijn nog maar twee beroepschriften op het plan ingediend. Ook in de gemeenteraad zijn uiteindelijk alle neuzen dezelfde kant op gegaan. Voor een bestuurder is het altijd plezierig als een bestemmingsplan unaniem wordt vastgesteld. Dat gebeurde op 7 juli jl. Daarnaast hebben we de afgelopen twee jaren stevig ingezet op goede communicatie met de bewoners en de Wijkraad Dommelen. Dat heeft eveneens vruchten afgeworpen.”

Wat niet wegneemt dat er vanuit de bevolking keer op keer zorgen zijn geuit over de toekomstige verkeerssituatie.

“Inderdaad. Die hebben we ook heel serieus genomen. Mede op verzoek van de Wijkraad hebben we diverse

verkeersonderzoeken en –tellingen gehouden, waaruit is gebleken dat we het verkeer via de bestaande wegen goed kunnen verwerken. Ook de raad zit er bovenop. Momenteel onderzoeken we nog een motie waarin wordt gevraagd om maatregelen die sliepverkeer tegengaan. En we zijn stellig van plan om het bouwverkeer uit Oud-Dommelen weg te houden!”

Over bouwverkeer gesproken: wanneer kunnen we dat verwachten?

“In 2012 zullen de omwonenden zeker de eerste activiteiten gaan waarnemen. En niet alleen met grondverzet en bouwrijpmaken. In de tweede helft van het jaar hoop ik dat er hier en daar al funderingen worden gestort.”

De schijnwerper op: LAGE HEIDE

Deze zomer is er flink schot gekomen in de ontwikkeling van Lage Heide. Op deze themapagina's over Lage Heide bliken we terug en kijken we vooruit, onder meer met wethouder Buijter, de Wijkraad Dommelen en de commissie straatnaamgeving. U kunt meer lezen over de huidige stand van zaken - ook wat betreft het uitgestrekte natuurdeel van Lage Heide - en wat er in 2012 staat te gebeuren.

Dit is een uitgave van de gemeente Valkenswaard.

**Meer informatie over Lage Heide kunt u vinden op www.valkenswaard.nl, kies 'lopende projecten'.
Telefoon: 040-2083444.**

Fotografie: Heidi Wils, Valkenswaard.
Vormgeving: Studio De Gewone Jongens.



Een toast op de vaststelling van bestemmingsplan 'Lage Heide, wonen!'



Hoe gaat de nieuwe wijk eruit zien? De tentoonstelling over Lage Heide geeft uitsluitsel.

Welke huizen komen in Lage Heide?

Qua woningtypes wordt Lage Heide een gevarieerde wijk. Met een verdeling 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector voldoet de gemeente aan het eigen volkshuisvestingsbeleid én aan de regionale afspraken. Momenteel ziet het woningbouwprogramma voor Lage Heide er als volgt uit:

PROJECT ZUID:			
Sociale sector	99	83 rijenwoningen	16 patio-woningen
	waarvan:		
Vrije sector	147	19 rijenwoningen	20 patio-woningen
	waarvan:	80 tweekappers	18 vrijstaand geschakelde woningen
GEMEENTE:			
Vrije sector kavels	81		
Woonwagenaanvragen	8		

Straatnaamgeving Lage Heide: viertal thema's

“Historie en bekende Dommelnaren eren”

Veel kansen had de commissie straatnaamgeving niet meer om bekende personen uit Dommelen te eren. Dus werd Lage Heide als laatste grote uitbreiding van het dorp aangegepen om alsnog verdienstelijke Dommelnaren uit het verleden met een straatnaam te gedenken. Andere inspiratiebronnen waren het gildewezen, oude toponiemen en de Brabantse beken.

Dat laatste was de minst verrassende keuze: Lage Heide ligt immers tussen de Dommel en de Keersop en in dat beekdal komen nu andere Brabantse beken min of meer ‘op bezoek’. Namen als Tongelreep, Dieze, Beerze, De Aa en de Westbrabantse riviertjes Mark en Amer klinken redelijk bekend in de oren. “Daarmee is het vroegere natte natuurgebied met de naam Lage Heide recht gedaan”, meent burgemeester Anton Ederveen, voorzitter van de commissie straatnaamgeving.

Industrieel en priesters

Die bekendheid geldt toch een stuk minder voor de Sniederslaan en zeker de Abt van den Eijndenstraat en Pastoor Verreepstraat. “Maar die mensen hebben hun sporen echt verdiend in het vooroorlogse Dommelen, dat tot 1934 nog zelfstandig was”, legt oud-ambtenaar Leo Hiksloops uit, al decennialang mede-bedenker van straatnamen. “Snieders was een echte industrieel, die met een riskante investering van liefst 1 miljoen gulden in de jaren dertig de Dommelse Brouwerij tot grote bloei heeft gebracht. En ook de geestelijken, die vanuit het boerendorp van toen mochten studeren, hebben het ver gebracht en Dommelen bekendheid gegeven.”

De hogere geestelijken hebben een straatnaam gekregen, terwijl Pater Staessen het met een pad moet doen. “Maar aan dat pad komen geen woningen. We hebben ook rekening gehouden met de lastig te spellen naam Staessen”, lacht de burgemeester. De



De commissie straatnaamgeving aan het werk. De heren L. Hiksloops en A. Ederveen kijken toe terwijl mevrouw J. Peels de betekenis van een oude naam opzoekt in een naslagwerk.

nieuwe straatnamen in het westelijk deel sluiten goed aan bij de bestaande Mgr. Smetsstraat en Pastoor Bolsiusstraat.

Martinusgilde

Een heel ander thema betreft het gildewezen, met het Dommelse Sint-Martinusgilde als voornaamste inspiratiebron. Namen als Keizerstraat, Koningstraat en Vendelierstraat verwijzen direct naar de bekendste gilde activiteiten.

“De gildes zijn al in de middeleeuwen opgericht ter bescherming van kerk en gemeenschap. Valkenswaard heeft er vijf in totaal”, aldus Leo Hiksloops.

Joke Peels, de heemkundige in de straatnamencommissie, weet uit oude stukken dat het Martinusgilde minstens 400 jaar oud is. Anton Ederveen wijst ook op de locatie van het schietterrein van dit gilde, dat op een steenworp van Lage Heide ligt.

Hoewel iedereen achter de gekozen (en al vastgestelde) straatnamen staat, bekent Joke Peels dat zij wel graag wat meer toponiemen in Lage Heide had verwerkt. Maar er waren onvoldoende oude veldnamen in het gebied te vinden. Daarom is zij blij met de naam ‘Heidehorst’ voor de terp waarop de vijf landgoedwoningen worden gebouwd.

“Dat is een wat hoger gelegen beemd aan de Dommel. Zeer toepasselijk dus voor het landgoed!”

Er is ook nog even gedacht aan bekende boerengeslachten uit Dommelen, maar dat werd toch te riskant geacht: welke naam en in welke niet? “We zijn alle drie dik tevreden met de namen uit de cultuurhistorie, de natuur en van bekende Dommelnaren. Een goede mix, waar ook de Wijkraad en het college prima mee kunnen leven”, besluit burgemeester Ederveen.

2012: grondwerk en eerste bouwactiviteiten

Waar wachten we eigenlijk nog op in Lage Heide?

Op het definitieve groene licht van de Raad van State. Die buigt zich de komende maanden over twee beroepschriften en één verzoek om voorlopige voorziening. Die zijn in september ingediend bij de laatste tervisielegging van het op 7 juli door de raad vastgestelde bestemmingsplan ‘Lage Heide, wonen’.

Wat gebeurt er daarna?

- Het hoogste beroepscollege neemt binnen een half jaar een besluit, zodat het bestemmingsplan naar verwachting in maart 2012 onherroepelijk is.
- Komend voorjaar verschijnen de eerste bulldozers op het terrein; de gemeente start dan met bouwrijpmaken: terrein egaliseren, bouwstraten aanleggen, riolering, kabels en leidingen in de grond leggen etc.
- Project Zuid hoopt - eveneens in het voorjaar van 2012 - de eerste omgevingsvergunningen te kunnen aanvragen.
- De uitgifte van bouw kavels door de gemeente start naar verwachting eind 2011. Particuliere bouwers kunnen dan eveneens aan de slag met bouwplan en vergunningaanvraag.
- De bouw van de eerste huizen start dan op zijn vroegst na de zomervakantie van 2012.

Wijkraad Dommelen blijft Lage Heide nauwlettend volgen

Cas Kreijns is er heel eerlijk over. “Door de bank genomen zijn alleen de Dommelnaren die zuidelijk van de Bergstraat wonen geïnteresseerd in de ontwikkeling van Lage Heide. De rest voelt zich daar toch minder bij betrokken. Dat was goed merkbaar als we het onderwerp op de agenda van de Wijkraad zetten.”

Als Wijkraad-voorzitter heeft hij er begrip voor. “Dommelen is geen echt dorp meer en de betrokkenheid in de nieuwbouwwijken is gewoon minder. Maar in Oud-Dommelen is die er beslist wel. Ik snap goed dat sommigen hun vrije uitzicht niet graag kwijt-raken, terwijl de Martinusschool aan de Groenstraat weer blij is met de verwachte aanwas van leerlingen uit de nieuwe wijk.”

Ten tijde van het eerste bestemmingsplan Lage Heide bestond er nog geen wijkraad. Die werd pas ruim drie jaar geleden opgericht en had volgens Cas Kreijns direct veel belangstelling voor Lage Heide. Zelf heeft de Wijk-

raad Dommelen nooit een zienswijze ingediend; dat werd aan de direct betrokkenen overgelaten. Wel werden vergaderingen over het onderwerp belegd met - zoals gezegd - meestal een matige opkomst.

‘Altijd serieus genomen’

Een speciaal voor Lage Heide opgerichte werkgroep vanuit de Wijkraad hield zich wel intensief met de bestemmingsplanprocedures bezig. “Ik moet zeggen: we zijn altijd serieus genomen. Als ik de projectleider op het gemeentehuis bel of mail, krijg ik direct antwoord. Voor ons stond de leefbaarheid van de wijk voorop, daar hebben we het ontwerp op beoordeeld. Of wij

‘Lage Heide natuur’ in 2012 in uitvoering

Niet alleen in de woonwijk Lage Heide, maar ook in het gelijknamige natuurgebied worden in 2012 de eerste activiteiten zichtbaar. Weliswaar is het begin 2011 vastgestelde uitwerkingsplan ‘Lage Heide, natuur’ nog in behandeling bij de Raad van State, maar eind van dit jaar wordt een uitspraak van dit beroepscollege op de ingediende beroepschriften verwacht. Dan staat niets meer de uitvoering van het plan in de weg.

Het natuurdeel van Lage Heide, waar de Dommel doorheen meandert van Luikerweg tot Bergstraat, is met 80 ha vele malen groter dan het woningbouwdeel. Versterking van de natuurwaarden staat voorop. De kenmerkende kleine bospercelen, akkers, weilanden, zandwegen en boomseinen blijven behouden.

Een deel van het gebied is aangewezen als overstromingsgebied. Voor dat doel gaat Waterschap De Dommel een overval aanleggen. Zo ontstaat bij zware regenval een overlooppgebied, waardoor mensen die stroomafwaarts in het Dommeldal wonen droge voeten houden. Waterschap en gemeente Valkenswaard denken in het vroege voorjaar van 2012 alle vergunningen hiervoor rond te hebben. In verband

met het broedseizoen kan de aanleg pas na de zomer beginnen.

Ontsluiting Dommeloovers

Ook andere projecten wil de gemeente volgend jaar opstarten: de aanleg van een fietspad dwars door het gebied, een fietsbrug over de Dommel en wandelpaden op gronden die al in eigendom zijn. Die leggen het nu nog besloten gebied open en maken van Lage Heide natuur een uitlooppgebied voor omwonenden. En dan is er nog de inrichting van de landgoederenzone in het westen van het plangebied, waarin ook ruimte is voor vijf landgoedhuizen op een terp. Er komt hier extra beplanting en agrarische grond zal veranderen in bloemrijk grasland. Dat zal in diverse fasen ongeveer een jaar in beslag nemen.



Plankaart van de toekomstige wijk Lage Heide.

Lage Heide
alle ruimte in het groen!