



Herontwikkeling EMA terrein | Valkenswaard

BEELDKWALITEIT

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
HUIDIGE SITUATIE	5
DEELGEBIED	8
DEELGEBIED A	9
DEELGEBIED B	11

1 INLEIDING

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van de voormalige EMA-locatie in Valkenswaard vormt het ruimtelijk en esthetisch toetsingskader voor de bebouwing en buitenruimte binnen het plangebied. In dit plan staan de uitgangspunten beschreven voor architectuur, massa opbouw, rooilijnen, sfeer, erfafscheidingen en de overgang tussen openbaar en privé.

De wisselwerking tussen gebouw en buitenruimte vormt daarbij een essentieel uitgangspunt, evenals het kleur- en materiaalgebruik van zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als startdocument voor het ontwerp. Het beschrijft aard en hoedanigheid van gebouwen en openbare ruimte, en fungeert daarnaast als toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit bij het beoordelen van de bouwplannen. Voor deze locatie vervangt dit document de geldende welstandscriteria en wordt het separaat vastgesteld als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

In woord en beeld biedt het beeldkwaliteitsplan richtlijnen op verschillende schaalniveaus - van stedenbouwkundig ensemble tot architectonisch detail - en geeft het richting aan de ontwikkeling van een samenhangend woonmilieu. Aansluiting op de bestaande context van Valkenswaard speelt daarbij een belangrijke rol, met oog voor de schaalverschillen tussen de dorpse structuur aan de noordzijde (Kromstraat) en het meer stedelijke karakter aan de zuidzijde (Luikerweg).

De herontwikkeling vraagt om ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldige invulling die past bij de karakteristiek van de plek en bijdraagt aan een aantrekkelijk en leefbaar woongebied. Daarbij is ruimte voor differentiatie en individualiteit in architectuur, mits binnen de kaders van het stedenbouwkundig ontwerp en passend bij de omgeving.

Veel van de ruimtelijke voorwaarden zoals bouwvlakken, goothoogtes, functies en ontsluitingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan beperkt zich tot die aspecten van de verschijningsvorm die buiten het juridische kader van het bestemmingsplan vallen. Daarmee vormt het een aanvullende, niet-juridisch bindende maar wel richtinggevende laag binnen het ontwikkelproces.



2

HUIDIGE SITUATIE



Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de contouren van de kern Valkenswaard, op korte afstand van het centrum, en vormt onderdeel van de herontwikkeling van de voormalige EMa-locatie. Het gebied wordt begrensd door de Luikerweg aan de zuidoostzijde en de Kromstraat aan de noordzijde, en bevindt zich op een overgangspunt tussen verschillende ruimtelijke sferen.

Aan de noordzijde, langs de Kromstraat, sluit het gebied aan op een woonomgeving met een gemengd karakter. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met dorpse kenmerken. De openbare ruimte is hier relatief versteend, met een beperkt aandeel aan groen.

Langs de zuidoostzijde, aan de Luikerweg, is sprake van een ander schaalniveau. Hier komen enkele grotere appartementengebouwen en vrijstaande woningen voor, met een meer stedelijke uitstraling.

Het EMA-project ligt tussen de Luikerweg en de Kromstraat, nabij het stadscentrum, in een straatgerichte context binnen een gemengde woonomgeving van laagbouw en enkele appartementen tot vijf lagen, met een plint op straatpeil.

Binnen dit deel van het plan ontstaat ruimte om meer groen toe te voegen aan deze relatief verdichte omgeving. Dit gebeurt in de vorm van een aantal zorgvuldig geplaatste bomen, groene erfafscheidingen en groene parkeeroplossingen die bijdragen aan een kwalitatieve woonomgeving.

Groen vormt de verbindende factor, met randzones en groene woonstraten die een rustig, privé woonklimaat bieden. Het plan versterkt de bestaande structuur, sluit aan bij schaal en ritme van de omgeving, en behoudt belangrijke zichtlijnen.

Het plan kent een tweedelige opzet: een gebiedsdeel dat zich richt op aansluiting bij de dorpse schaal en sfeer van de Kromstraat, en een tweede gebiedsdeel dat de bestaande stedelijke structuur langs de Luikerweg versterkt. Beide delen worden ruimtelijk met elkaar verbonden, met een samenhangende invulling van de openbare groene ruimte.

De verharding sluit aan op het bestaande straatbeeld door voortzetting van het gebruik van rode keiformaat klinkers. Hierdoor ontstaat een visuele eenheid binnen het grotere geheel van de wijk, terwijl de toegevoegde groene elementen zorgen voor een verbeterde leefkwaliteit en klimaatadaptatie.



Huidige situatie - fotos

Kromstraat



Luikerweg



2 DEELGEBIED



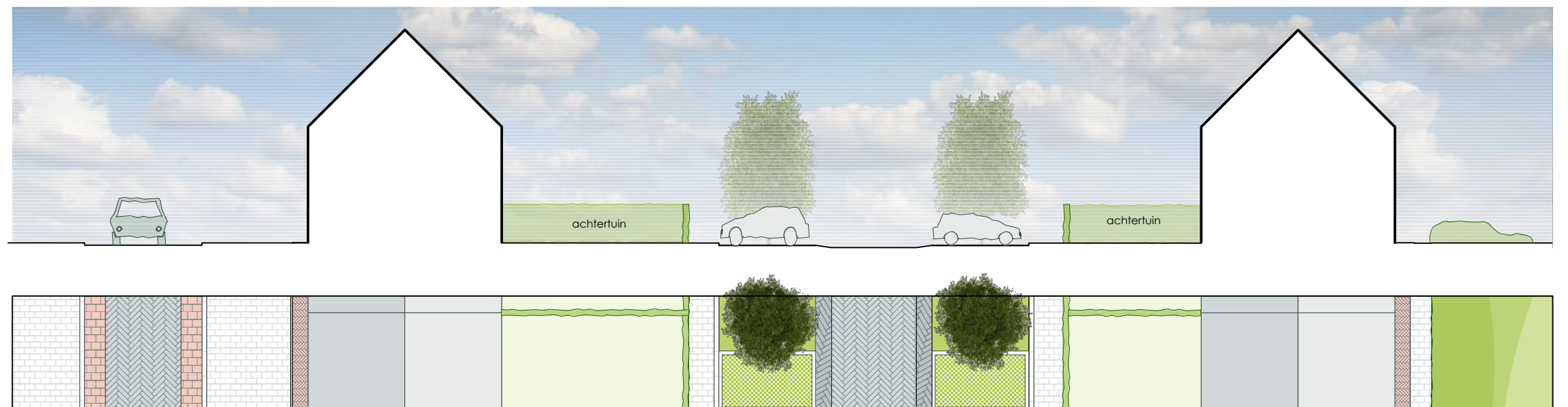
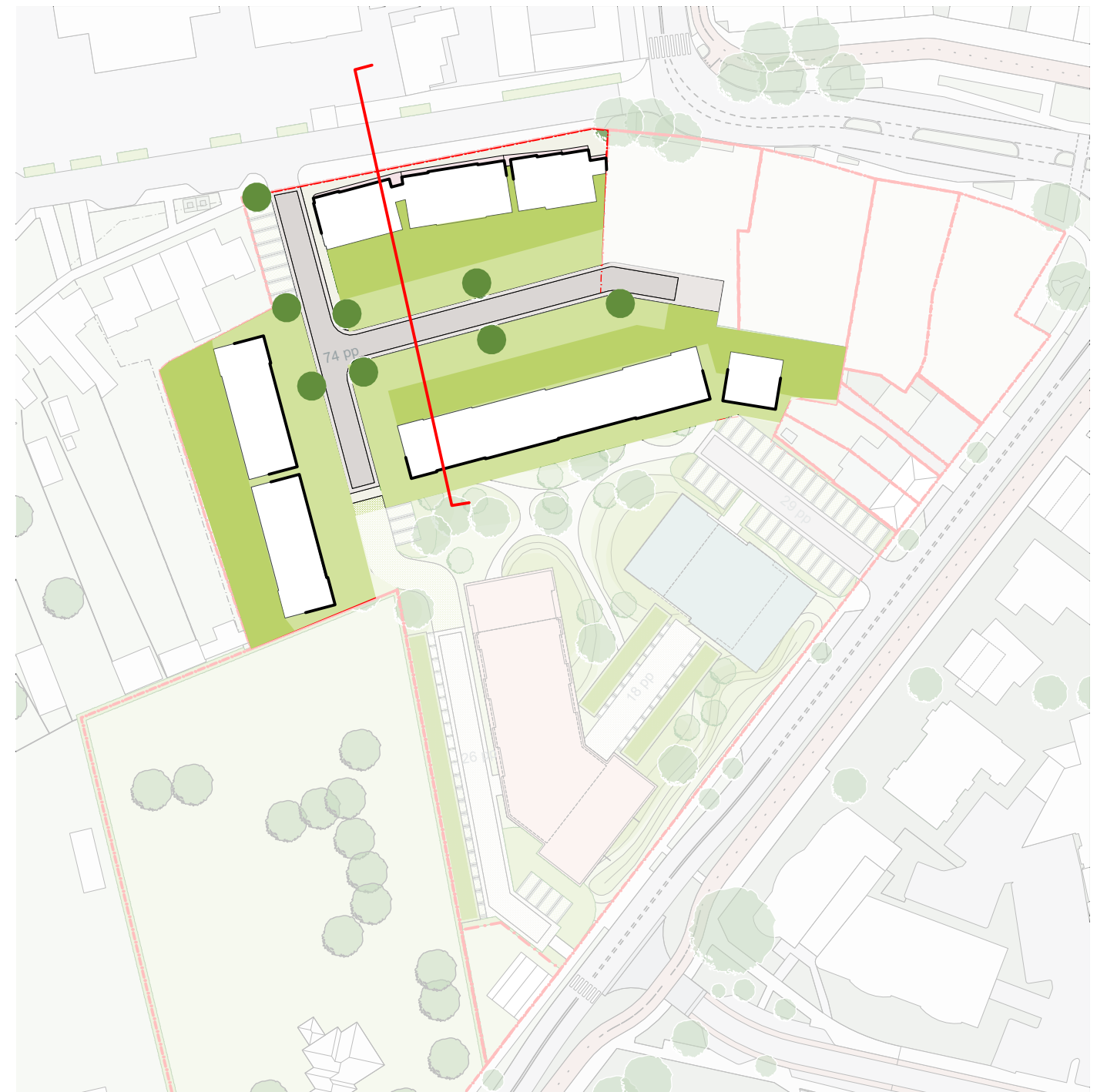
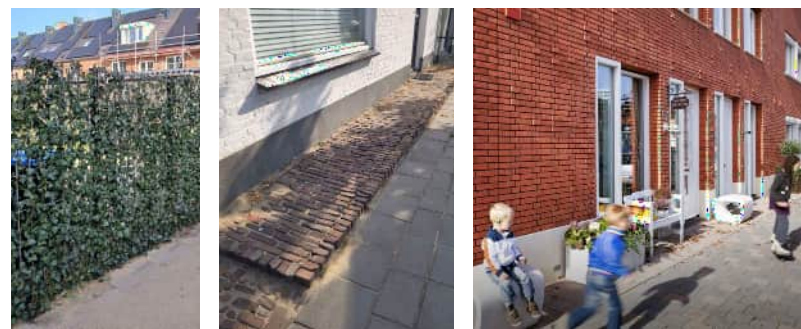
Deelgebied A - Openbare ruimte

SITUERING

De nieuwe woonomgeving is nauw verbonden met de bestaande stedelijke situatie, waarbij een duidelijk straatprofiel wordt gehandhaafd om een samenhangend straatbeeld te waarborgen. In deze woonomgeving wordt bewust groen toegevoegd in de vorm van bomen en een groene aanplant. Deze groene accenten zorgen voor meer beleving en versterken de natuurlijke sfeer. Om het stedelijke karakter te behouden, wordt dezelfde rode klinkerverharding gebruikt als in de omliggende straten, wat zorgt voor een uniforme en herkenbare uitstraling.

Aan de Kromstraat, waar de gebouwen met de gevel direct aan de straat staan, worden verharde stoepjes van ongeveer 50 cm tot 1 meter breed aangelegd. De Delfse stoep. Er zijn geen voortuinen; de overgang tussen openbaar en privé wordt direct aan de gevel gemaakt in de vorm van een Delfse stoep.

De erfafscheidingen bevinden zich uitsluitend aan de achtertuinen, op de perceelsgrens aan de privékant, en hebben een maximale hoogte van 2,0 meter. Deze worden uitgevoerd als groene afscheiding, passend bij het groene karakter van de omgeving. Tussen de parkeerplaatsen worden bomen met hagen aangeplant voor een groene inpassing.



Deelgebied A - Rijwoningen

SITUERING

- Duidelijke relatie met de straat; voorgevels zijn gericht op de openbare ruimte.
- Overhoekse oriëntatie vraagt extra aandacht; voorkom blinde gevels, zorg voor geleiding en actieve gevels op hoeken.

MAAT EN SCHAAL

- Overwegend twee lagen met kap
- Kleinschalige massaopbouw en verspringende gevels zorgen voor een dynamisch en gevarieerd straatbeeld
- Dakvormen zijn traditioneel, met voorkeur voor zadeldaken, met de mogelijkheid voor een 3e bouwlaag of een bijzonder kapvorm of accent.

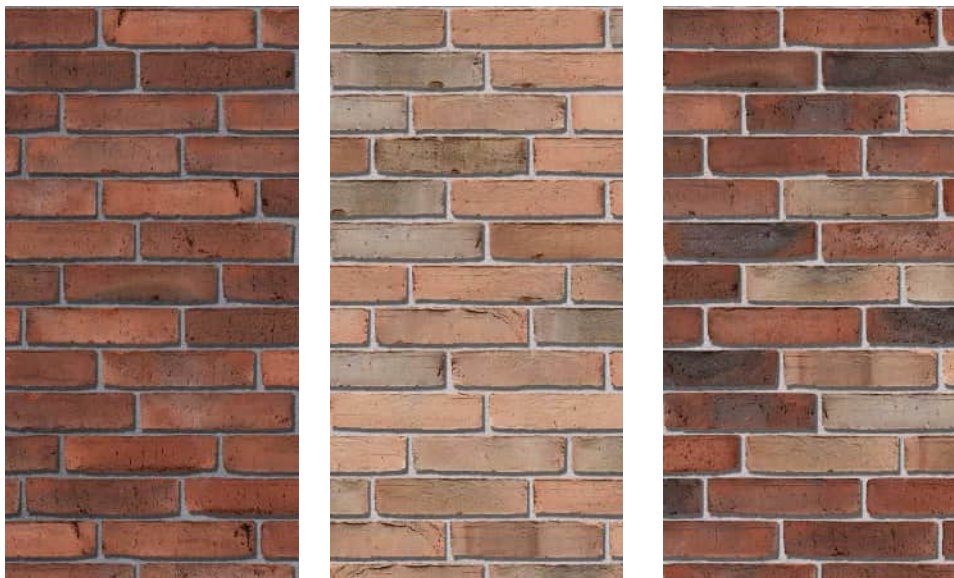
STIJL EN DETAIL

- Inspiratie uit dorpse woningtypen, met een eigentijdse vertaling.
- Diverse architectuurstijlen zijn toegestaan, mits zorgvuldig vormgegeven.
- Details zijn afgestemd op de gekozen stijl.
- Bij rijwoningen aan het groene hart geldt:
 - Eén samenhangende architectuurstijl per blok
 - Verbijzondering op de koppen

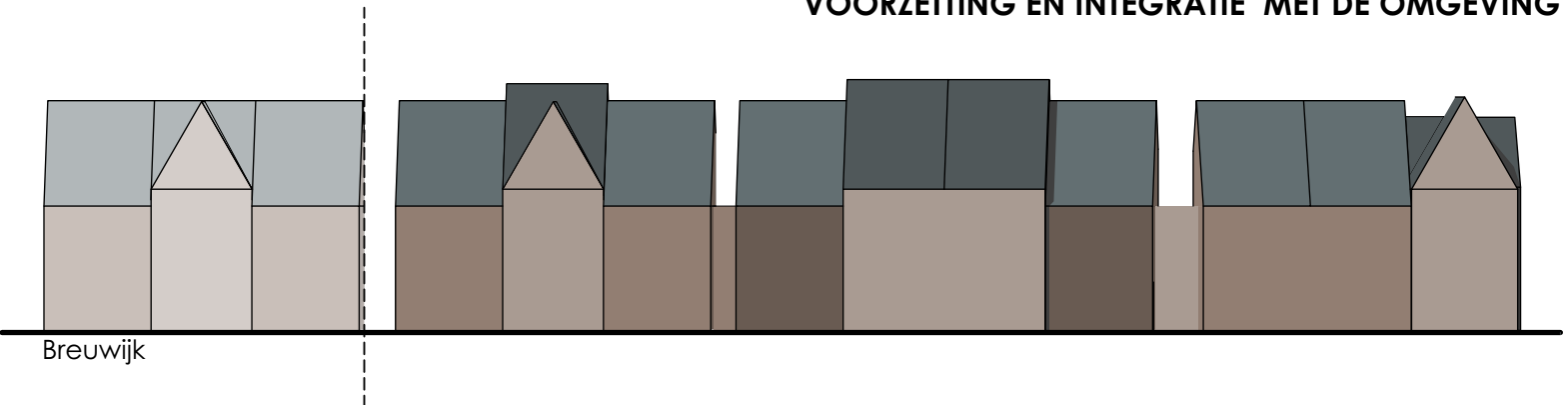
MATERIALISERING

- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten
- Materialen in aansluiting op de omliggende bebouwing
- Pannendak in grijze pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (beton, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

MATERIALEN



VOORZETTING EN INTEGRATIE MET DE OMGEVING



MAAT EN SCHAAL



Diversiteit compositie



Hoek aandacht

STIJL EN DETAIL



Entree



Tweeledige entree



Delfste stoep

Deelgebied B - Openbare ruimte

SITUERING

De nieuwe woonomgeving legt een sterke nadruk op groen en natuurlijke integratie, met de centrale groene kamer als hart van het plan. Rondom deze ruimte worden bomen van verschillende formaten geplant, gecombineerd met struiken en lage beplanting, waardoor een gevarieerd en organisch landschap ontstaat dat biodiversiteit bevordert. De paden zijn organisch gevormd, absorberend en voorzien van een mengeling van groene en stenen verharding, waardoor regenwater kan worden vastgehouden en het gebied op een natuurlijke manier wordt gedraineerd.

Parkeerzones zijn geïntegreerd in het groene netwerk of begroeide afscheidingen, met een groen-rooster of stenen elementen zodat de parkeerplaatsen visueel blijven en bijdragen aan de natuurlijke uitstraling. Meubilair en zitplekken zijn strategisch geplaatst langs paden en in de groene kamer, waardoor bewoners kunnen verblijven en genieten van de buitenruimte.

De beplanting en bestrating zijn zo opgezet dat regenwater wordt opgevangen en vastgehouden, wat waterbeheer en biodiversiteit ondersteunt.

Door deze aanpak ontstaat een woonomgeving waarin groen en wonen naadloos samengaan, met aandacht voor beleving, comfort, waterbeheer en ecologische kwaliteit. De overgang tussen privé en openbaar is subtiel vormgegeven, waarbij de directe gevelzone.



Groene parkeerplaats



De groene kamer - sfeer

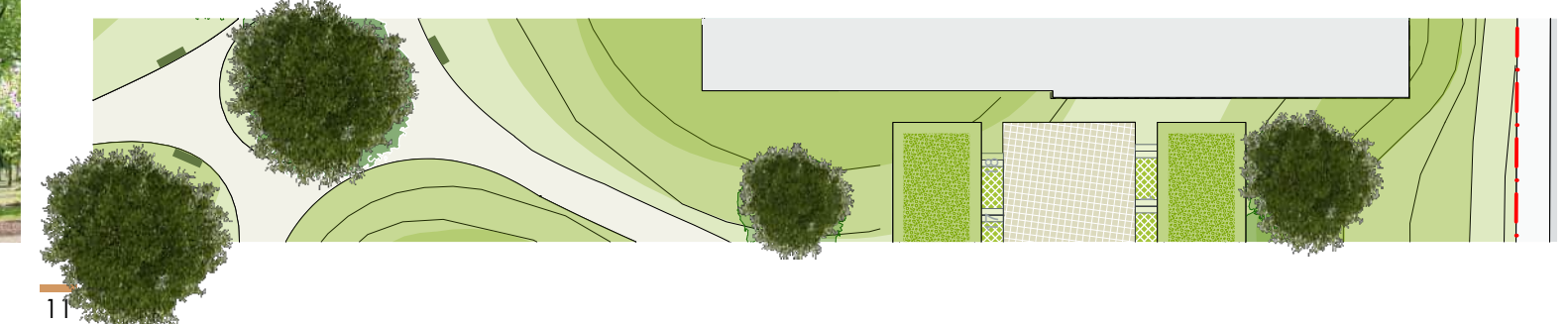
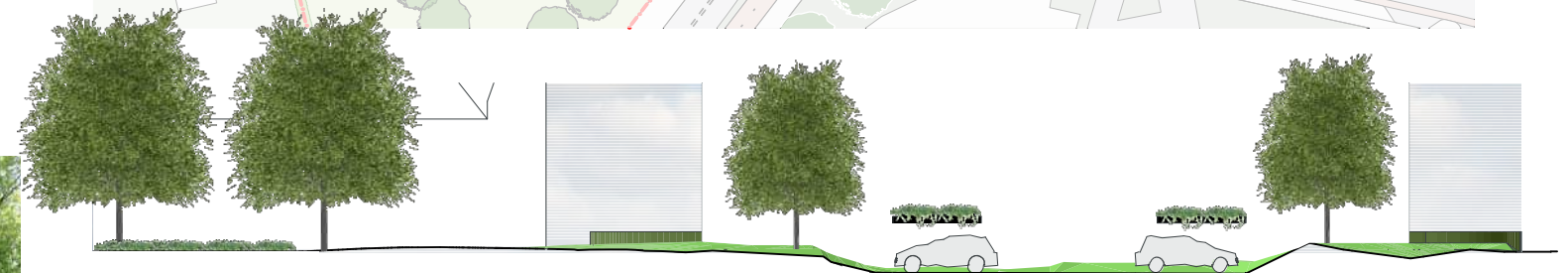


Organisch pad en meubilair



Vaste planten borders

Hoog- en laagstammige bomen



Deelgebied B - Blokken

SITUERING

- De bebouwing staat in directe relatie met het omliggende groen en het park, en vormt een duidelijke oriëntatie op de hoofdstraat.
- De voorgevels krijgen bijzondere aandacht in vormgeving en detaillering, passend bij hun zichtbaarheid vanaf zowel de straat als het park

MAAT EN SCHAAL

- De opbouw van het volume is geleed en zorgvuldig vormgegeven, met verspringende gevels die zorgen voor een dynamisch straatbeeld.
- De bovenste verdiepingen word visueel teruggelegd of lichter vormgegeven,
- De overgang op begane grond van verblijfsruimtes met wonen naar overige functies parkeren en groen verdient extra aandacht. Hierbij zal een landschapper betrokken.
- De architectonische articulatie voorkomt een blokkerige massa en draagt bij aan een verfijnd silhouet.

STIJL EN DETAIL

- De inspiratie komt voort uit een eigentijdse interpretatie van traditionele stedelijke bebouwing, met duidelijke verticaliteit, ritmiek in de gevel en een materiaalcontrast tussen onder- en bovenbouw.
- De stijl is modern, met warme, natuurlijke materialen zoals baksteen en beton, wat zorgt voor een stevige maar toch vriendelijke uitstraling in de straat. Kleine details van groen zijn subtiel toegevoegd, wat bijdraagt aan een levendige en natuurlijke sfeer.
- Geveldetails zijn zorgvuldig uitgewerkt: subtiele terugliggingen zorgen voor diepte en schaduwwerking.
- De compositie bestaat uit een robuuste bakstenen onderbouw en een verfijndere opbouw, waarbij de bovenste lagen licht kunnen terugtrekken.
- Uitpandige balkons met een bijzonder accent of balustrade dragen bij aan een duidelijke beeld.
- Open hoeken en verdiepte terrassen, wat het gebouw een herkenbaar silhouet geeft.
- Per bouwblok is er één samenhangende stijl, met interne variatie in materiaalgebruik, ritmiek, detaillering en kleine groene accenten.

MATERIALISERING

- Baksteen, beton, aluminium, groen
- Baksteen in donkere en lichtere rood-bruine paarse aardse tinten
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (beton, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

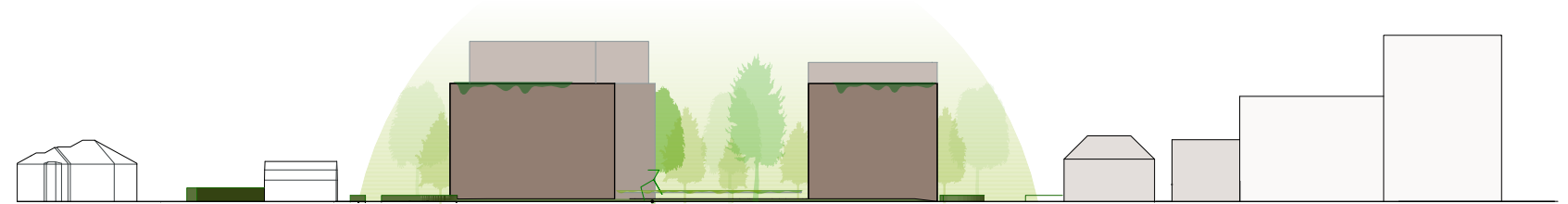
MATERIALEN



Beton - acceten



Gevelstenen - donkere en lichtere tinten



Entrees aan de binnen/zijkant van de hof

MAAT EN SCHAAL



Sfeer



Massa

STIJL EN DETAIL



Groen details



Metselwerken



Entree



Balkons