



ruimtelijke visie op
BEELDKwaliteit



LUIKERWEG 100
VALKENSWAARD

Inhoud

Inleiding	03
Stedenbouwkundig plan	04
1.1 Ruimtelijk concept	04
1.2 Stedenbouwkundig plan	05
1.3 Ontsluiting	07
2 Beeldkwaliteit	08
2.1 Deelgebieden	08
2.2 Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	09
2.3 Beeldkwaliteit erfafscheidingen	15
2.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte	16

Inleiding

De betreffende locatie (Luikerweg 100 te Valkenswaard) kent een rijke geschiedenis. De oorspronkelijke villa, die op deze buitenplaats stond, is afgebrand. Hierna heeft het terrein lange tijd braak gelegen. SDK Vastgoed heeft het terrein verworven. Na de verwerving is men gaan op zoek gegaan naar een passende invulling. Met dit doel voor ogen heeft SDK Vastgoed Buro Hofsteden bv ingeschakeld om een ruimtelijke visie voor de locatie op te stellen. Dit heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan. Na afstemming met zowel de gemeente als de bewoners in de omgeving heeft de gemeente Valkenswaard het stedenbouwkundig plan goedgekeurd.

Een stedenbouwkundig plan leidt echter pas tot werkelijke kwaliteit als ook de beeldkwaliteit passend is. Om die reden heeft Buro Hofsteden bv in opdracht van SDK Vastgoed de voorliggende visie op beeldkwaliteit opgesteld. In deze visie op beeldkwaliteit is de wenselijke beeldkwaliteit voor zowel de gebouwde omgeving als voor de openbare ruimte uiteen gezet.



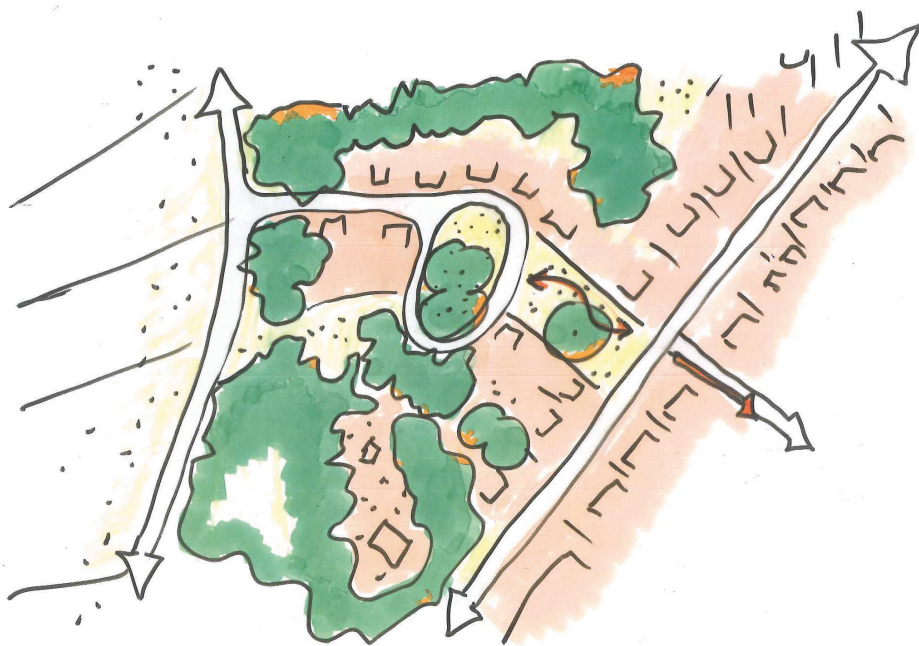
Plangebied locatie Luikerweg 100 te Valkenswaard

1. Stedenbouwkundig plan

1.1 Ruimtelijk concept

Een goed stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een sterk ruimtelijk concept. Het ruimtelijk concept dat onder het voorliggende stedenbouwkundige plan ligt, heeft de naam 'Central Park' gekregen. Deze naam is gebaseerd op het ruimtelijk concept, waarbij er centraal in het plan een ruime, groene ruimte wordt gecreëerd. Een groot deel van de woningen is hierop georiënteerd. Door de toepassing van dit concept kunnen de monumentale bomen, die op het terrein aanwezig zijn, op een goede manier worden ingepast in het plan. Naast het feit dat deze bomen behouden blijven, krijgen ze ook een prominente plek in het plan. Hierdoor kunnen zowel de bewoners als de bezoekers van het plan optimaal van deze bomen genieten. Daarnaast zorgen de monumentale bomen door hun hoogwaardige uitstraling ook voor een hoge basiskwaliteit in het plan.

Naast het behoud en het creëren van een prominente plek voor de monumentale bomen, kan ook een groot deel van de overige behoudenswaardige bomen behouden blijven. Hierdoor kent het plan direct bij realisatie al een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het 'groene decor', dat door de behouden bomen wordt gevormd, zorgt ervoor dat er geen sprake is van een 'doorsnee-nieuwbouwplan'. Het plan voelt al direct als onderdeel van de 'gevestigde orde'.



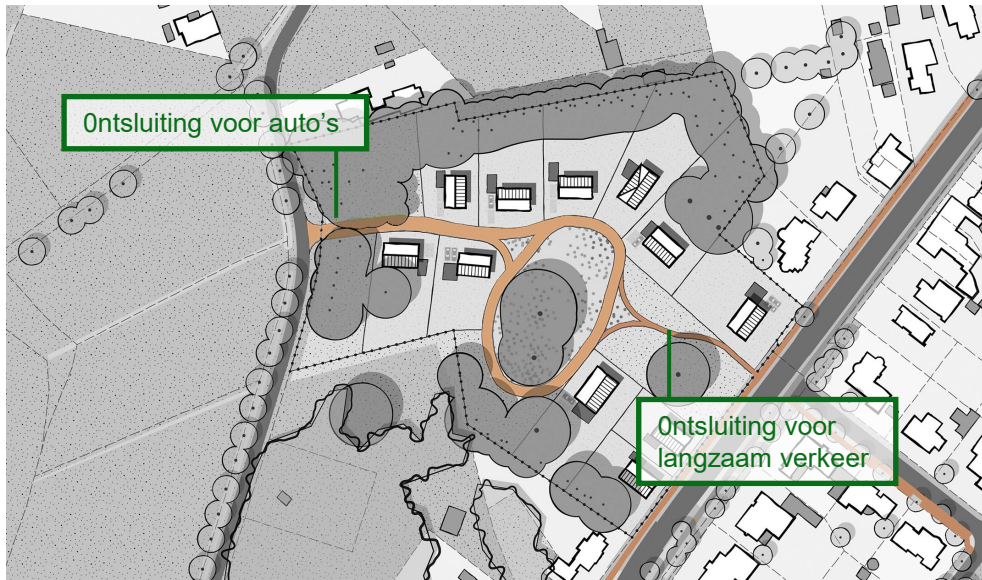
Ruimtelijk concept stedenbouwkundig ontwerp

1.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan omvat 11 kavels, die allen uitzicht op groen hebben. Een deel van de woningen is aan de centraal gelegen parkruimte gelegen. Deze woningen hebben aan de voorzijde zicht op groen. Andere woningen, bijvoorbeeld die in het meer westelijk gelegen deel van het plan, grenzen met hun tuinen aan een stevige groene basis. Deze basis wordt grotendeels gevormd door bestaande bomen. Deze woningen hebben vanuit de achter- en/of zijgevel zicht op (opgaand) groen. Naast het feit dat uitzicht op groen zorgt voor een hoge woonkwaliteit heeft dit ook een positieve uitwerking op de gezondheid. Uit steeds meer wetenschappelijk onderzoek blijkt dat uitzicht op groen ervoor zorgt dat mensen langer gezond blijven, gemiddeld ouder worden en sneller genezen wanneer ze ziek zijn.



Stedenbouwkundig plan d.d. 29-10-2020



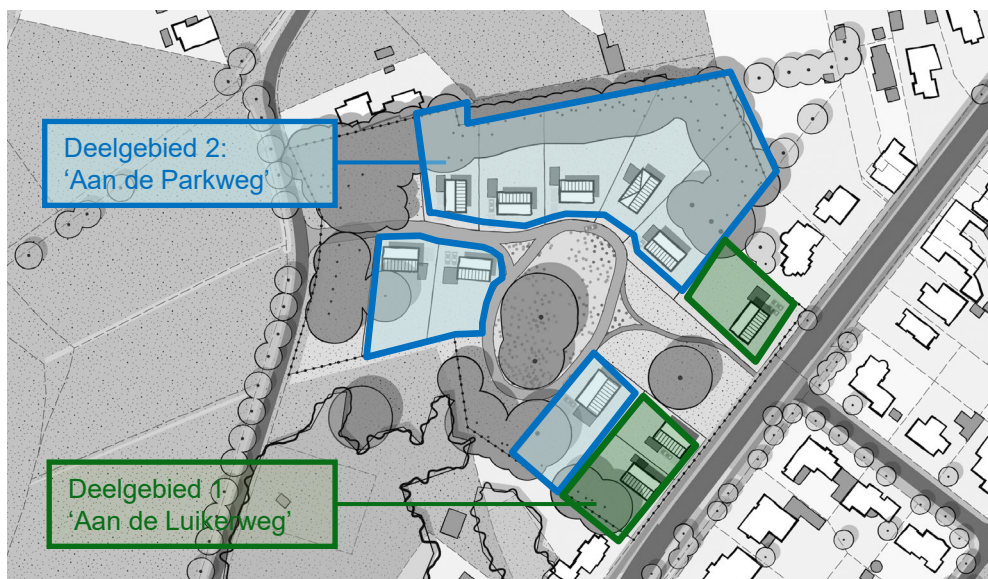
1.3 Ontsluiting

Drie van de elf woningen zijn aan de Luikerweg gelegen. Deze woningen zijn ook met hun voorzijde op deze weg georiënteerd en worden ook direct via de Luikerweg ontsloten.

De overige 8 woningen zijn georiënteerd op de nieuwe 'parkweg' of 'parkway'. Deze nieuwe straat heeft een organisch karakter en is aangesloten op de Kromstraat. Het grootste deel van het plan (8 van de 11 woningen) wordt via de Kromstraat ontsloten. Dit laatste heeft betrekking op de ontsluiting voor auto's.

Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt het plan vanuit twee kanten ontsloten. Naast de ontsluiting via de Kromstraat zorgt een langzaam-verkeerroute, die aangesloten wordt op de Luikerweg, ook voor een ontsluiting vanuit deze zijde voor voetgangers en fietsers. Deze route is zodanig geprojecteerd, dat hij op een logische wijze aansluit op het voetpad in de tegenovergelegen woonstraat, 'De Lentenier' geheten.

De woningen dienen (tenminste) twee parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben. Dat betekent dat er een obstakelvrij vlak van 5 bij 5 meter op het kavel aanwezig moet zijn. Het parkeren voor bezoekers) dient informeel aan de rand van de weg.

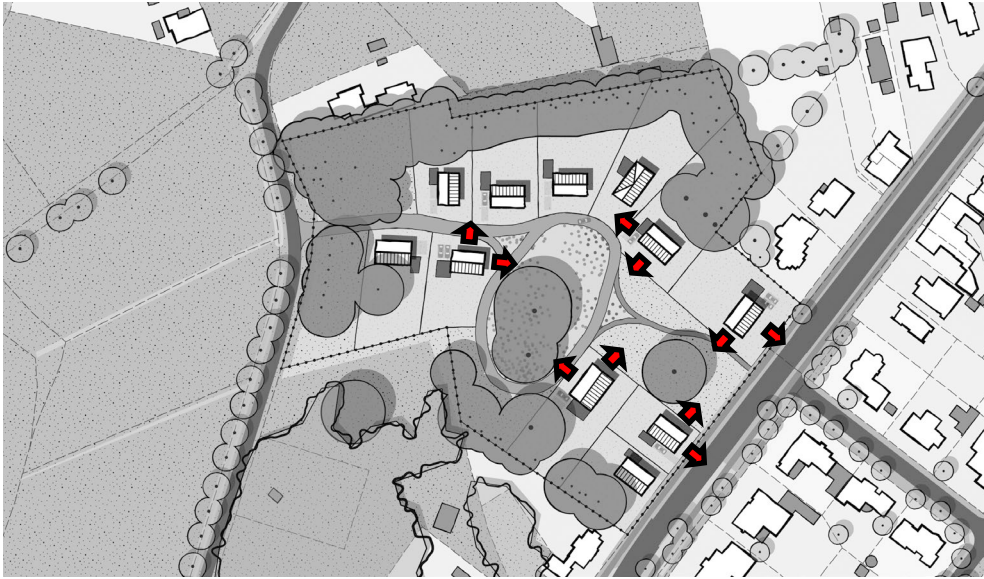


2. Beeldkwaliteit

2.1 *Deelgebieden*

Zoals hierboven reeds beschreven bestaat het stedenbouwkundige plan uit een opzet van elf vrijstaande woningen op ruime kavels. Acht woningen zijn aan de centraal gelegen parkruimte gelegen. De overige drie van de elf woningen zijn aan de Luikerweg gelegen

Drie van de woningen in het plan grenzen direct aan de Luikerweg en sluiten hier ook ruimtelijk op aan. De overige acht woningen hebben een meer intrinsiek karakter en vormen het zogenaamde 'middengebied'. Om die redenen is er met betrekking tot de beeldkwaliteit voor gekozen om twee deelgebieden te formuleren. Deelgebied 1 betreft de drie woningen, die aan de Luikerweg zijn gelegen. Dit deelgebied is dan ook 'Aan de Luikerweg' genoemd. Deelgebied 2 bevat de overige acht woningen aan de zogenaamde 'parkweg'. Dit deelgebied draagt dan ook de naam 'Aan de Parkweg'. Op de afbeelding hiernaast zijn de twee deelgebieden weergegeven.



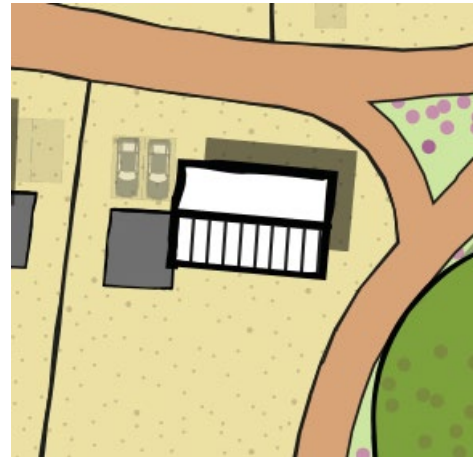
2.2 *Beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur*

Oriëntatie

Zoals gezegd is een groot deel van de woningen direct op groen georiënteerd. Door het organische verloop van zowel de 'parkweg' als de langzaamverkeersroute in combinatie met de ligging van de woningen aan een van deze routes en/of aan de centrale groene ruimte is het voor een deel van de woningen van groot belang dat deze op een goede wijze op de openbare ruimte gericht zijn.

De hoofdopzet van het plan zorgt er reeds voor dat het grootste deel van de woningen met hun voorzijde naar de straat en/of openbare ruimte georiënteerd zijn. Een deel van de woningen grenst daarnaast met twee zijden aan de openbare ruimte. Voor deze woningen is het extra belangrijk dat ze een zogenaamde dubbele oriëntatie hebben. Dit houdt in dat ze met meer dan één zijde op een representatieve en passende wijze op de openbare ruimte zijn georiënteerd. Men zou als het ware kunnen spreken van 'tweede voorzijden'.

Natuurlijk is er sprake van één werkelijke voorzijde, waarin bijvoorbeeld de hoofdentree gelegen is. Daarnaast is er echter nog sprake van een tweede gevel, die op zodanige wijze is vormgegeven, dat hier geen sprake is van een 'gewone zijgevel'. Ook deze tweede, op de openbare ruimte gerichte gevel heeft namelijk een representatief karakter. Men kan hierbij bijvoorbeeld denken aan een gevel met een erker, een serre of een bloemraam.



Positie op de kavel

De woningen zijn zoveel mogelijk op de straat en/of de openbare ruimte gericht. Om die reden is de minimale afstand van het hoofdegebouw tot de voorste perceelsgrens 3.0 meter. In het licht van het woningtype (ruime vrijstaande woning) is 5.0 meter vaak het meest passend, maar gezien het organische verloop van de 'Parkweg' met de bijbehorende bochten en 'hoeksituaties' is dit niet overal mogelijk. Om die reden is de streefafstand 5.0 meter, maar wordt dit in de kritische gevallen beperkt tot minimaal 3.0 meter. Dit is de minimale afstand, om te voorkomen dat de woningen te dicht op de straat worden gebouwd. Het is daarnaast ook wenselijk dat de woningen 'goed zichtbaar' zijn vanuit de openbare ruimte' zijn. Ze dienen dan ook niet te ver naar achteren te worden gebouwd. Om die reden wordt er ook een maximale afstand tot de voorste perceelsgrens gedefinieerd, te weten 10.0 meter.

Door de positie van enkele woningen met een zogenaamde 'dubbele oriëntatie' geldt een vergelijkbare benadering voor de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook hier is een minimum van 5.0 meter het meest wenselijk. Dit is echter niet overal haalbaar, waardoor ook hier het absolute minimum van 3.0 meter wordt gehanteerd.



Massaopbouw

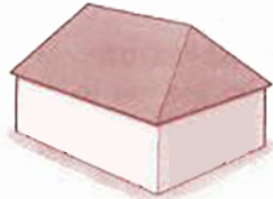
Wat de massaopbouw aangaat, wordt er verschil gemaakt tussen de woningen aan de Luikerweg en de woningen in het 'Aan de Parkweg'. Voor de woningen, die aan de Luikerweg grenzen, geldt een wensbeeld, dat refereert aan 'klassieke villa's'. Dit dient echter niet 'te letterlijk' te worden genomen, in die zin dat er geen werkelijk klassieke villa's hoeven te worden gebouwd. Er is ruimte voor het bouwen van eigentijdse woningen. Sterker nog: deze zijn meer wenselijk dan woningen, die een te historiserende benadering hebben.

De basis voor de massaopbouw bestaat uit een volume van (maximaal) twee bouwlagen met een kap. Wat de hoofdvorm aangaat, geldt daarnaast dat dit meer 'samengestelde volumes' mogen zijn. Hier mag sprake zijn van een opbouw, bestaande uit een hoofdvolume en één of meerdere 'subvolumes'. Deze laatste moeten worden gelezen als uit- en aanbouwen. Ook mogen hier zogenaamde 'dwarskappen' worden toegepast. Er dient wel sprake te zijn van een evenwichtige opbouw en niet van verschillende stijlen.

Voor de woningen in het deelgebied 'Aan de Parkweg' geldt het uitgangspunt dat de gebouwen in beginsel dienen te bestaan uit een vrij basaal hoofdvolume. Dit volume bestaat uit een basis van één bouwlaag met een kap. Dit volume heeft een vrij eenvoudige footprint'. Een kap in de vorm van een zadeldak is verplicht op deze woningen. Woningtypen met een plat dak, zoals 'bungalows' en 'patiowoningen' zijn dan ook niet toegestaan.



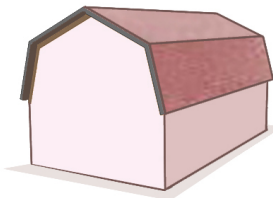
zadeldak



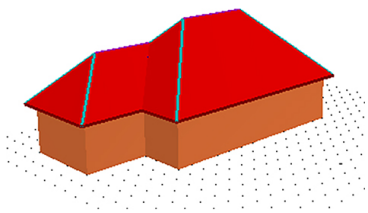
schilddak



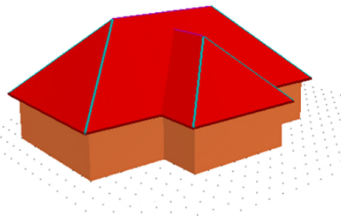
mansardekap type 1



mansardekap type 2



samengestelde kap type 1

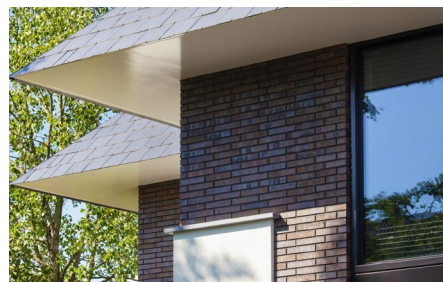


samengestelde kap type 2

Bouwhoogte

Vergelijkbaar met de massa-opbouw gelden ook voor dit aspect afwijkende spelregels voor de woningen aan de Luikerweg en de woningen in 'Aan de Parkweg'. Aangezien voor de woningen aan de Luikerweg een basisvolume van twee bouwlagen is toegestaan, geldt voor deze drie woningen een maximale goothoogte van 6 meter. De maximale nokhoogte (en daarmee ook de maximale bouwhoogte) bedraagt 10 meter.

Aangezien de woningen in het middengebied een basis van één bouwlaag met kap hebben, geldt hiervoor een goothoogte van maximaal 4.0 meter. Eén reguliere bouwlaag is normaal gesproken 3.0 tot 3,5 meter hoog. De goothoogte van 4.0 meter biedt mogelijkheden om een wat hogere ruimte op de begane grond te realiseren. De maximale nokhoogte (en daarmee de maximale bouwhoogte) bedraagt ook hier 10.0 meter. Dit is gelijk aan de woningen aan de Luikerweg. In verhouding tot die woningen met twee bouwlagen is dit relatief gezien wat hoger. Hiervoor is gekozen om in dit deelgebied de hoogte (en daarmee de uitstraling) van de kap wat uit te breiden. Hiermee kunnen expressieve kappen worden gerealiseerd, hetgeen goed aansluit bij de sfeer van dit deelgebied.



Referentiebeelden deelgebied 1 'Aan de Luikerweg'



Referentie beelden deelgebied 2 'Aan de Parkweg'

Kapvorm

Zoals bij het aspect massaopbouw reeds besproken is, gelden er diverse verschillen tussen de spelregels voor de woningen aan de Luikerweg (deelgebied 1) en die van de woningen in het middeengebied (deelgebied 2). De woningen aan de Luikerweg mogen naast een zadeldak ook een schilddak hebben. Daarnaast is, om de verwijzing naar de 'klassieke villa's' te versterken, ook een samengestelde kap toegestaan.

Voor de woningen in het middeengebied geldt in beginsel een zadeldak met een vrij eenvoudige vorm als uitgangspunt. Het is hier de bedoeling om de 'hoofdvorm' zo eenvoudig mogelijk te houden. Samengestelde kappen zijn hier dan ook niet gewenst. Wel mag er een samengesteld ensemble worden gerealiseerd, waarbij hoofdvolume en bijgebouw een eenheid vormen. Ook mag het hoofdvolume worden verrijkt met een (moderne) toevoeging zoals een doorgestoken erker (zie ook de afbeeldingen hiernaast).

Voor de uitvoering van de dakrand gelden geen of nauwelijks restricties. Zowel woningen met een (groot) overstek als woningen met een strakke, gelijk met de gevel lopende, dakrand zijn toegestaan. Hetzelfde geldt voor de woningen in deelgebied 1 ('Aan de Luikerweg').



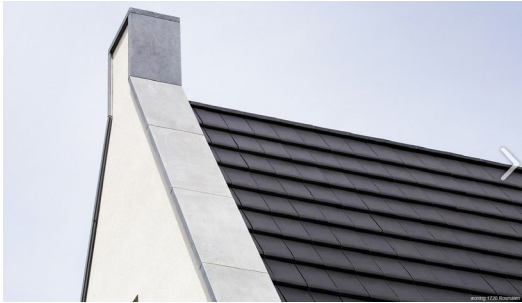
Kleur- en materiaalgebruik

Ook met betrekking tot het aspect 'kleur- en materiaalgebruik' zijn er verschillen tussen de woningen in deelgebied 1 en 2.

In deelgebied 1 ('Aan de Luikerweg') wordt in het kleurgebruik enerzijds gerefereerd aan de (klassieke) villa's, die in de huidige situatie als in het verleden aan de Luikerweg te vinden zijn/waren. Klassieke en duurzame materialen als bakstenen/metselstenen en gebakken pannen, hout en natuursteen vormen hierin de basis. De bakstenen vallen in het kleurenschaal rood tot donkerbruin.

De dakpannen zijn gebakken en mat, niet glanzend. De pannen zijn antraciet van kleur. Hiervoor is gekozen omdat de voorzijde van het dak op de straat gericht is. Daarnaast ligt deze kant van het dak op het zuiden. De kans dat er aan de straatzijde zonnepanelen op het dak zullen worden gelegd is erg groot. Door te kiezen voor antracietkleurige pannen kunnen deze beter worden geïntegreerd in het dakvlak. Naast dakpannen mogen ook leien worden toegepast.

Naast de klassieke materialen wordt er echter ook ruimte geboden voor moderne accenten en toevoegingen. Dit heeft onder meer als doel om leesbaar te maken dat de woningen uit de huidige tijd komen. Puur historiserende bouw is hier niet wenselijk. Zo mag een deel van de gevel afwijken van het metselwerk. Ondergeschikte accenten, bijvoorbeeld in de vorm van wit stucwerk of 'gekeimde' bakstenen zijn toegestaan.



In deelgebied 2 (Aan de Parkweg) gelden in beginsel dezelfde spelregels voor kleur- en materiaalgebruik als in deelgebied 1. Ook hier vormen de bovengenoemde, natuurlijke materialen het uitgangspunt. In deelgebied 2 mogen de toevoegingen echter een grotere impact op de gehele woning hebben. In plaats van witte accenten (bijvoorbeeld stucwerk) mag hier de gehele woning in wit (stucwerk) worden uitgevoerd. Ook een antracietkleurige gevelsteen is toegestaan. Daarnaast is de toepassing van meer hout in de gevel hier ook wenselijk.

In deelgebied 1 (Aan de Luikerweg) zal hout voornamelijk worden gebruikt voor kozijnen. In deelgebied 2 mag een groter deel van een gevel in hout worden uitgevoerd. Sterker nog: de toevoeging van grotere delen hout in de gevels, wordt positief gewaardeerd. Naast dakpannen en leien is ook riet in dit deelgebied toegestaan. Het is wenselijk dat platte daken als vegetatiedaken worden uitgevoerd (sedum). Dit draagt bij aan het duurzame en groene karakter van het gebied.

2.3 *Beeldkwaliteit erfafscheidingen*

Erfafscheidingen dragen namelijk in hoge mate bij aan de beleving van de ruimte. Om op een goede wijze invulling te geven aan het thema 'Wonen in het groen' is het vereist dat de erfafscheidingen in een groene vorm worden uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld worden ingevuld door het toepassen van groene hagen. Men kan hierbij denken aan geschoren hagen van beuk, liguster en/of veldesdoorn. Op andere plekken (bijvoorbeeld zijtuinen) mogen ook donkere hekwerken met een klimmende begroeiing (bijv. Hedera) worden toegepast.



Referentiebeelden groen hagen; links: veldesdoorn, rechts: liguster



Referentiebeelden verharding; boven: gebakken klinkers in rijbaan, onder: toepassen van geleidebanden en oppervlakkige afvoer van hemelwater.

2.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

Ook voor de openbare ruimte geldt het thema 'groen wonen' als uitgangspunt. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de materiaalkeuze moeten dit thema ondersteunen. De materiaalkeuze dient in het algemeen naar de traditionele kant te neigen. 'Over-design' moet worden vermeden. Vormen zijn eenvoudig en logisch, de kleuren rustig en harmonieus. De gekozen materialen zijn duurzaam en stralen kwaliteit uit.

Verharding

De wegen in de omgeving van het plangebied hebben in de huidige situatie een zeer wisselende verharding. In verband met de combinatie van 'klassiek' en het streven naar een duurzame inrichting, zorgen gebakken klinkers op de beste manier voor het wensbeeld m.b.t de inrichting van het plan. Gebakken klinkers zorgen, zeker in combinatie met groene grasbermen, voor een hoogkwalitatief en duurzaam karakter. Ook asfalt, zonder kantopsluiting, zorgt voor het juiste beeld en past goed in het gewenste karakter van het plan.

In het licht van het concept 'groen wonen' dient de verharding in het plan tot een minimum te worden beperkt. Dit wordt o.a. bereikt door de profielen zo smal mogelijk te houden. Te veel parkeerplaatsen doen namelijk afbreuk aan het wensbeeld. Om die reden is er voor gekozen om het parkeren zo informeel mogelijk op te lossen. De (gast)auto's staan dan ook óp de rijbaan en/of op grasstenen in de grasberm.. (Te) stedelijke oplossingen worden hierdoor voorkomen.



Referentiebeelden halfverharding (links en midden) en groen parkeren (rechts).



Referentiebeelden groen: gemaaid gazon (linksonder) en gemaaid pad (rechtsonder).

De langzaamverkeersroute vanaf de Luikerweg wordt uitgevoerd in halfverharding van een gelige natuursteensplit of in asfalt met een slijtlaag van ditzelfde materiaal. Dit gebeurt om het beeld van een (oorspronkelijk) informeel zandpad zo dicht mogelijk te benaderen.

Groen

Ook binnen het aspect 'groen' dient het 'duurzame, klassieke' concept in ieder facet naar voren te komen. Het groen bestaat voornamelijk uit bestaande (monumentale) bomen, groenstroken en solitaire bomen en/of boom(groepen) in gras (wadi's, bermen en gazons). Op meerdere plekken vinden we (achter) op de bestaande kavels boomgroepen met grote bomen, voornamelijk beuken en eiken. Deze bomen zijn zo beeldbepalend dat zij, waar mogelijk, worden behouden.

Het beeld van de centrale groene ruimte wordt voor het grootste deel bepaald door de te behouden bomen. De bestaande beeldbepalende en monumentale bomen dienen dan ook zoveel mogelijk te worden ingepast, zichtbaar en beleefbaar voor zowel bewoners als bezoekers.

Op sommige plekken kan het wensbeeld mogelijk worden aangevuld door nieuw te planten bomen. Om de centrale, groene ruimte een zo informeel mogelijk karakter te geven, dienen de bomen in deze ruimte niet op een formele wijze (met bomen op een vaste afstand) te worden gepositioneerd. De bomen dienen zo aritmisch en informeel mogelijk in de ruimte te worden geplaatst.



Referentiebeelden water: informele verlagingen in gasvelden t.b.v. berging

Water

Het grootste deel van de voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater wordt bovengronds en zichtbaar opgelost. Dit watersysteem bestaat in zijn basis uit voorzieningen in de straat (goten) en infiltratiebekkens in de centrale groenzone. Deze bekkens bestaan uit verdiepte grasvelden met daarin robuuste bomen en boomgroepen. Daarnaast kunnen ook de groene bermen langs de parkweg een rol spelen in de (eerste) opvang van hemelwater. Zowel de bekkens als de bermen dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. Het wensbeeld voor de bermen is een vrij vlakke berm, begroeid met gras met hooguit een lichte verlaging van het maaiveld. Er zullen geen daadwerkelijke wadi's worden ingericht met alle daarbij horende technische voorzieningen als 'slokops' e.d. Ook de grotere bergingsvoorzieningen zien er zo informeel mogelijk uit. Het lijken natuurlijke laagten in het gras, die eventueel een wat ruiger, minder gecultiveerd beeld mogen hebben dan de bermen langs de parkweg.

Naast de groene middelen om water 'af te voeren en te bergen', bestaan er ook nog 'harde' voorzieningen (bijv. in de 'parkweg') om water naar de bermen en 'groene laagten' te transporteren. Hierbij moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen als molgoten. Oplossingen met een sterk technische inslag en verschijningsvorm, zoals roostergoten, dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. De molgoten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijwegen en parkeervakken (gebakken klinkers).



Referentiebeelden verlichting: houten masten met LED-verlichting



Referentiebeelden spelen en straatmeubilair

Verlichting

Om het groene beeld zoveel mogelijk vast te houden dient verlichting tot een minimum te worden beperkt. Het motto 'verlichten is goed, niet verlichten is beter' zou hier leidend moeten zijn. De randen van het plangebied, grenzend aan het landschap, zouden bij voorkeur zo donker mogelijk moeten blijven.

Natuurlijk dient men wel rekening te houden met verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Langs de 'parkweg' dient natuurlijk wel voldoende verlichting aanwezig te zijn. Bij de keuze voor lichtmasten dient 'sober en klassiek' met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn. (Te) historisch getinte masten worden al snel 'kitscherig'. Te moderne masten gaan voorbij aan het historische karakter van de plek. Een goede balans hierin, in aansluiting op de architectuur, is de meest gewenste koers voor het plan. Een goed voorbeeld zijn houten masten. Deze zijn duurzaam en vrij neutraal in stijl.

Spelen en straatmeubilair

Vooralsnog worden er in nieuwe wijken, conform gemeentelijk uitgangspunt, in beperkte mate speelobjecten geplaatst. Bij de keuze van zowel speelobjecten als overig (straat)meubilair geldt dat het thema 'groen wonen' het uitgangspunt is. In het algemeen geldt dat felle, schreeuwerige kleuren in ieder geval dienen te worden vermeden. De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en robuuste uitstraling. Een belangrijke gedachte hierbij is: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'.

