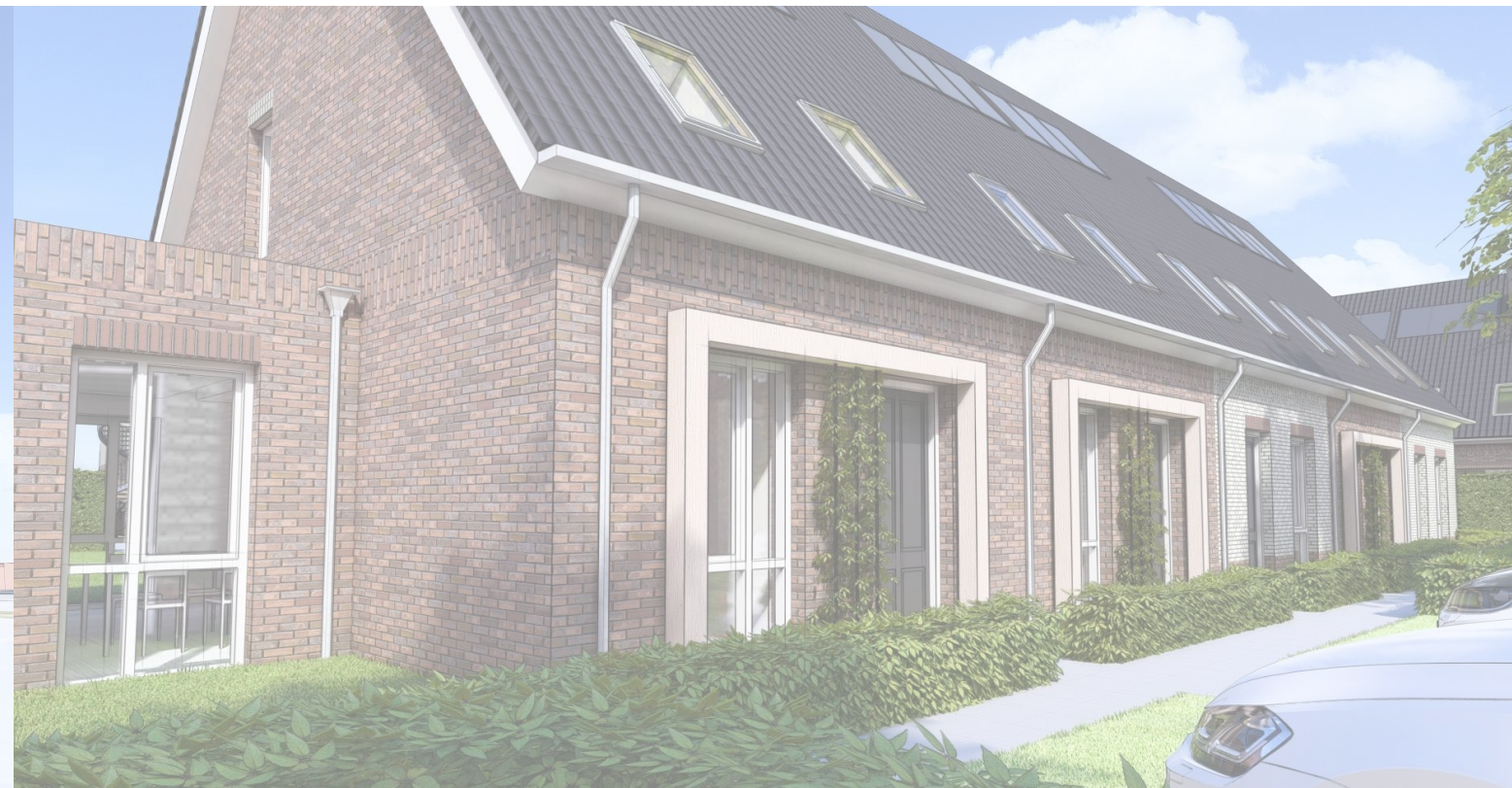




# **BEELDKWALITEIT "DE VLASROOT"**

**DATUM: 01-09-2025**



## Beeldkwaliteit bebouwing plan De Vlasroot, Valkenswaard

Datum: 01-09-2025

Dit document beschrijft de voorwaarden voor de beeldkwaliteit van plan de Vlasroot te Valkenswaard, met als doel een samenhangend, aantrekkelijk en hoogwaardig architectonisch geheel te realiseren dat naadloos aansluit op de omgeving en bijdraagt aan de leefbaarheid van het gebied. Het plangebied wordt begrensd door de Leenderweg, Vlasroot en de Weteringstraat. In het plan zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen opgenomen. Voor beide categorieën zijn aparte criteria opgenomen.



*Houten accent, differentiatie in metselwerk*



*Hoekaccent, 2 zijdlige oriëntatie*



*Kopgevel en overstekken*

## Grondgebonden woningen:

### Massa en vorm:

De woningen worden gebouwd in een eenduidig rechthoekig volume met een zadeldak. Incidenteel is een verbijzondering door middel van een kopgevel mogelijk. De bebouwing bestaat deels uit volumes van 1 laag met een kap en deels 2 lagen met een kap. Eventuele aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven en plat afgedekt.

### Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de straat waarbij de hoekwoningen zijn voorzien van een dubbele oriëntatie. De kopgevels grenzen hierbij aan het openbaar gebied. Daar waar de woningen aan de achterzijde grenzen aan openbaar gebied wordt een eenduidige groene erfafscheiding geplaatst.

### Gevels:

Voor de gevels worden robuuste, karaktervolle materialen gebruikt. De woningen worden voornamelijk opgetrokken in baksteen. Een accent in hout is incidenteel mogelijk. Het gebruik van kunststof gevelbekleding is niet toegestaan. De kozijnen worden uitgevoerd in hout of kunststof (blokprofiel) en zijn zodanig vormgegeven dat een verticaal ritme ontstaat in de gevels. Lange rijen woningen worden onderbroken door het toepassen van topgevels, verbijzonderingen in hout en afwijkende kleuren metselwerk. Het schilderen of keimen van de gevels is niet toegestaan.

Om de interactie tussen de woningen en het openbaar gebied te waarborgen is voldoende transparantie in de voorgevel noodzakelijk. De ramen op de begane grond beginnen op peil waarbij het dichtzetten van de onderste panelen in het kozijn niet is toegestaan.

Bijgebouwen worden ondergeschikt vormgegeven met materialen die aansluiten op de hoofdbebouwing. Ter plaatse van de gevels gericht naar openbaar gebied is voldoende transparantie noodzakelijk. Erkers en aanbouwen aan de voorgevel zijn niet toegestaan.

Eventuele screens of rolluiken worden in de dagkant geplaatst en niet op het metselwerk bevestigd.



*Houten accent, differentiatie in metselwerk, overstekken*



*Houten accent, differentiatie in metselwerk, overstekken*

## Grondgebonden woningen:

### Daken:

De daken van de hoofdbouw bestaan uit zadeldaken die voornamelijk met de nok parallel aan de weg zijn georiënteerd. Incidenteel is een topgevel als accent mogelijk. Ter plaatse van de zij- en topgevels is de kap voorzien van een overstek.

Zonnepanelen op het dak zijn mogelijk mits deze worden geplaatst in een duidelijke rechthoekige vorm zonder onderbreking van dakvensters of dakdoorvoeren.

Voor eventuele dakkapellen wordt een onderscheid gemaakt tussen de voor- en achtergevels. In het voordakvlak zijn relatief compacte dakkapellen toegestaan die qua maatvoering, positie en materiaalgebruik zijn afgestemd op de kozijnen in de gevel. Het kozijn in de dakkapel is nooit breder dan een kozijn in de gevel (breedte van het kozijn maximaal 1,20 m). Ter plaatse van het achterdakvlak is meer flexibiliteit. Hier hebben de dakkapellen een minimale afstand tot de woning scheidende wand of zijgevel van 0,5 meter. Zowel in het voor- als achterdakvlak is de voet van de dakkapel gelegen tussen 0,5 meter en 1 meter boven de goot en heeft deze een totale hoogte van maximaal 1,75 meter. De dakkapellen zijn plat afgedekt.

### Perceelafscheidingsen en groen:

De perceelafscheidingsen grenzend aan openbaar gebied dienen uitgevoerd te worden als groene haag (bij voorkeur een gemengde haag van liguster, beuk en meidoorn) of als transparant hekwerk met begroeiing (gaashekwerk met heder). Het plaatsen van doeken tegen het hekwerk is niet toegestaan.

De erfafscheidingsen aan de voorzijde van de woningen kennen een maximale hoogte van 1 meter. Indien de erfafscheiding is gelegen op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Voortuinen worden groen ingericht zodat een prettige leefomgeving is gewaarborgd. Daar waar de gevels van oorsprong zijn voorzien van een begroeiing tegen de gevel dient deze in stand te worden gehouden.

### Natuurinclusieve maatregelen:

De in het ontwerp van de woningen opgenomen natuurinclusieve maatregelen dienen ten alle tijden te worden gehandhaafd.



*Differentiatie in metselwerk, verticale geleding*



*Accent ter plaatse van hoofdentree*



*Verticale geleding kozijnen*

## Appartementen:

### Massa en vorm:

De appartementen aan de Leenderweg hebben een eenduidige plat afgedekte bouwmassa van voornamelijk vier lagen. Het meest rechter stramien heeft een afbouw in hoogte naar de naastgelegen grondgebonden woningen aan de Vlaskam. Ondergeschikt aan de hoofdmassa zijn op het achter terrein nog enkele losse bergingen geplaatst.

### Oriëntatie

De appartementen zijn georiënteerd op de Leenderweg en het achter terrein. De buitenruimten bevinden zich aan de zijde van de Leenderweg en de ontsluiting vindt plaats door middel van een galerij aan de achterzijde. Het trappenhuis en de entree bevinden zich aan de Vlasroot.

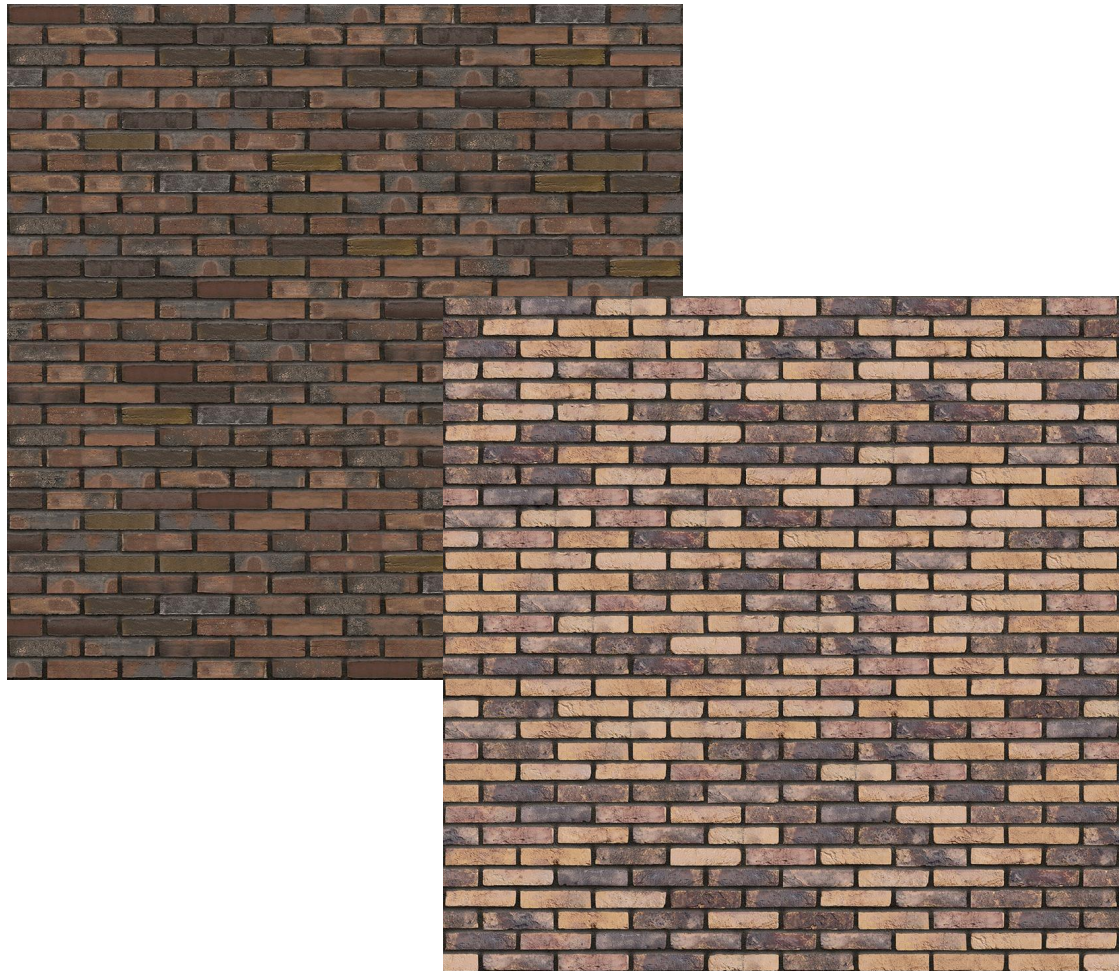
### Gevels:

Voor de gevels worden robuuste, karaktervolle materialen gebruikt. De appartementen worden opgetrokken in baksteen. Een differentiatie in de kleur van het metselwerk zorgt voor een levendig gevelbeeld. De kozijnen worden uitgevoerd in hout of kunststof (blokprofiel) en zijn zodanig vormgegeven dat een verticaal ritme ontstaat in de gevels.

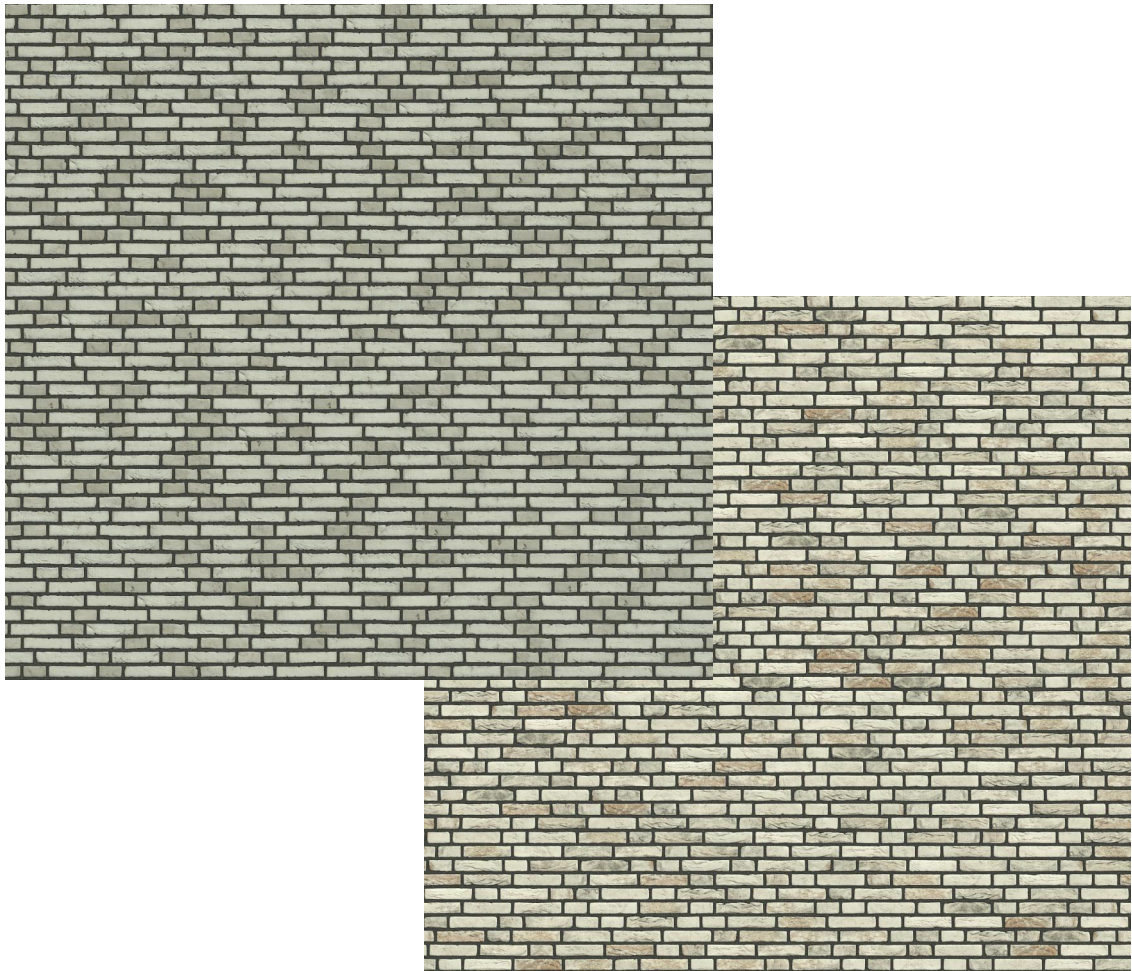
Om de interactie tussen de appartementen en het openbaar gebied te waarborgen is voldoende transparantie in de voorgevel noodzakelijk. Alle kozijnen in de voorgevel beginnen op vloerniveau en de balustrades van de buitenruimte zijn transparant. Het dichtzetten van deze balustrades (bijvoorbeeld door middel van doek of rietmatten) is niet toegestaan.

De hoofdentree is zodanig ontworpen dat deze duidelijk herkenbaar is. Het toepassen van veel glas en het aanbrengen van een accent in bijvoorbeeld de vorm van een luifel is noodzakelijk.

Eventuele screens worden in de dagkant geplaatst en niet op het metselwerk bevestigd. Rolluiken zijn niet toegestaan. De installaties op het platte dak worden zodanig gepositioneerd dat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.



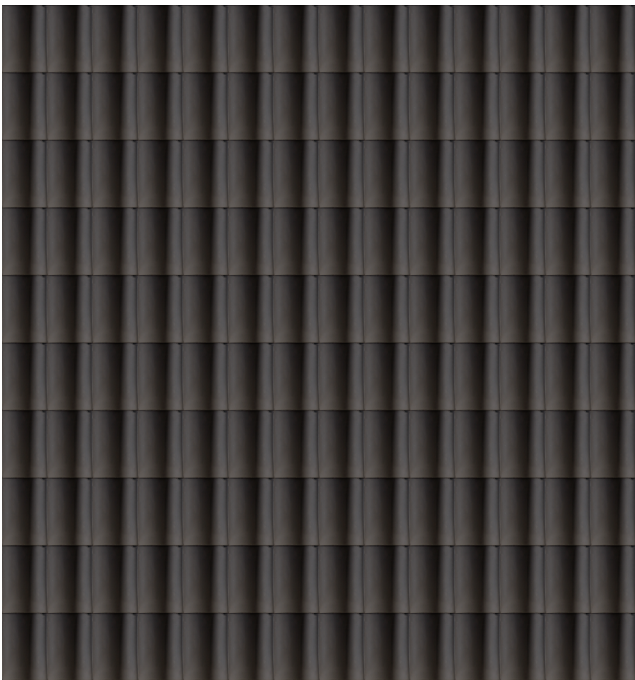
Metselwerk rood-bruin



Metselwerk grijs-beige



Hout accent



Keramische dakpan antraciet - blauw gesmoord