



VALKENSWAARD

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT



R
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



VALKENSWAARD

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

OPDRACHTGEVER

Gemeente Valkenswaard

OPSTELLER

Rho Adviseurs voor leefruimte

ing. S. la Grand Murb / Ir. G. van Loenen

DATUM

8 JUNI 2016 (VASTGESTELD 24 MAART 2016)



12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	7
1. INLEIDING	8
2. THEMAGEBIEDEN	12
Centrumgebied	14
Toetsingscriteria	20
Historische dorpsgebieden	22
Toetsingscriteria	36
Historische dorpslinten	38
Toetsingscriteria	50
Bijzonder woongebied	52
Tuindorp	
Toetsingscriteria	54
Reguliere woongebieden	56
- Gemengde bebouwing	58
- Individuele woningbouw	62
- Parkachtige woongebieden	68
- Traditionele blokverkaveling	72
- Het nieuwe bouwen	82
- Forumbeweging/ woonerven	90
- Thematische inbreiding	98
- Thematische uitbreiding	102
Toetsingscriteria reguliere woongebieden	106
Bedrijven en kantoren	108
Toetsingscriteria	114
Grootschalige voorzieningen/ complexen	116
Toetsingscriteria	120
Sportterrein, parken en groen	122
Toetsingscriteria	124
Natuurlandschap	126
Toetsingscriteria	128
Agrarisch landschap	130
Toetsingscriteria	132
3. MONUMENTEN	134
4. KLEINE BOUWWERKEN EN RECLAME	136
5. BIJZONDERE BEPALINGEN	150



VOORWOORD

Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt voor een mooi Valkenswaard.

Een nota ruimtelijke kwaliteit, is dat nu eigenlijk wel nodig? Mensen die kijken of ingediende voorstellen wel voldoen aan de nota (Welstand en ambtenaren) moet dat nu echt? Kunnen mensen die hierin iets willen niet vrij worden gelaten in wat ze doen? Allemaal vragen die steeds weer opnieuw naar voren komen. En als je ze bespreekt heeft iedereen er een mening over en die zijn niet altijd gelijk. Daarom hebben we een nota gemaakt die richting moet geven aan wat er nu wel en niet kan met die ruimtelijke kwaliteit. Samen met inwoners, vakmensen, gemeenteraad, architecten en nog diverse andere partijen zijn we rond de tafel gaan zitten om te kijken wat we nu eigenlijk willen met Valkenswaard. En natuurlijk is er een ruime mate van vrijheid voor wat mensen willen. Maar ook zullen we moeten kijken naar de uitstraling van een gebied. Tenslotte leven we allemaal in ons Valkenswaard en willen we allemaal dat het er goed uitziet. Ook willen we voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen niet passen in het beeld dat we van een bepaald gebied hebben. Neem nu bijvoorbeeld de Markt. De meningen hierover zijn duidelijk.... En gebouwen staan er per slot van rekening voor een heel lange periode. Met zijn allen vinden we dan ook dat het moet passen in het gebied.

Met deze nota willen we daar richting aan geven. Veel is vrij, veel is mogelijk, er is ruimte, maar we hebben wel aangegeven wat we graag in bepaalde gebieden willen. Kijk eens bij de onderdelen "inspiratie", daar vindt u (en ook de architecten) hoe we het met zijn allen graag zouden willen hebben in een gebied.

Het resultaat mag er zijn. Een nota die hanteerbaar is, opgesteld door partijen uit de gemeente Valkenswaard. Samen hebben we dit gemaakt (en ik noem niet alle partijen op) en samen willen we ook op deze manier zorg dragen voor een ook in de toekomst prachtig Valkenswaard.

Mart Wijnen,

Wethouder Ruimtelijke Omgeving.



1. INLEIDING



INLEIDING

Deze nota is bedoeld om mensen enthousiast te maken voor de kwaliteit van hun omgeving bij het maken van hun plannen. Voor elke buurt in Valkenswaard is in deze nota beschreven wat de kenmerken van de omgeving zijn. En welke inspiratie voor ontwerp en inrichting daaruit te halen valt. Per themagebied zijn naast de inspiratie ook duidelijke criteria opgesteld waarop nieuwe (bouw)plannen in ieder geval beoordeeld worden door de welstandscommissie.

Het zicht op gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van inwoners en bezoekers van Valkenswaard. Dat betekent ook dat het uiterlijk van een bouwwerk niet alleen de eigenaar aangaat. Elke voorbijganger ziet het, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt natuurlijk bij aan haar eigen kwaliteit. Het geeft een extra impuls doordat de gemeente aantrekkelijker wordt als toeristische bestemming, als woon- en bedrijfslocatie of als vestigingsplaats voor winkels en voorzieningen.

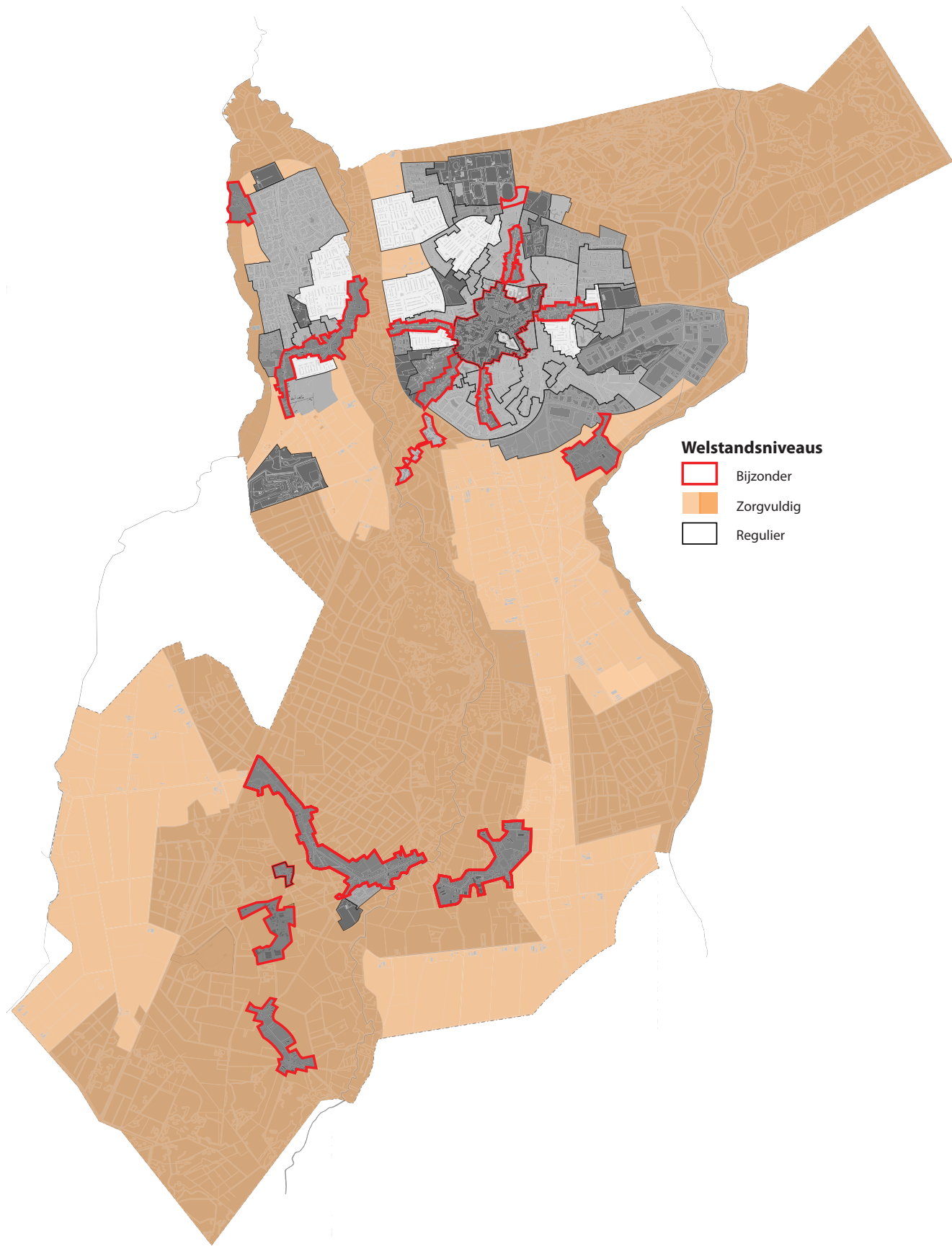
De kwaliteit van de leefomgeving is dan ook een verantwoordelijkheid van iedereen die iets bouwt. Het beleid voor ruimtelijke kwaliteit in Valkenswaard is gemaakt vanuit de overtuiging dat de gemeente samen met haar bewoners en professionals kan zorgen voor een aantrekkelijke gebouwde omgeving.

Themagebieden

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in **themagebieden**. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Binnen de themagebieden vallen verschillende buurten, per buurt is een daarop toegesneden inspiratiekader toegevoegd, waar aspecten worden uitgelicht die bijvoorbeeld ook te maken hebben met het perceel en de openbare ruimte. Per thema is tenslotte een overkoepelend toetsingskader opgesteld voor de uiteindelijke welstandstoets door de welstandscommissie. De reguliere woongebieden worden onder één thema gebracht, en hebben daarom één toetsingskader, maar zijn onderverdeeld in samenhangende buurten met een eigen inspiratiekader.

Welstandsniveaus

Met de vastlegging van **welstandsniveaus** wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit is een strenge toets, maar vooral gedetailleerde toets door de welstandscommissie. Bij een industrieterrein kan de toetsing oppervlakkiger, op hoofdpunten. In een historische omgeving kan de detaillering van bijvoorbeeld een boeiend belangrijk zijn.



Voor kwetsbare gebieden waar vooral de ruimte, openheid en/of natuur belangrijke kwaliteiten zijn is een zorgvuldige toetsing nodig. In de overige gebieden is een regulier toetsingsniveau van toepassing.

Bijzonder

Deze gebieden zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de kernen en de relatie met het aanliggende landschap. Hieronder vallen de gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarde hebben.

Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische context. Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, kapvorm, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Uiteraard is ook de relatie met de openbare ruimte een belangrijk aspect. Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij een goede inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.

Zorgvuldig

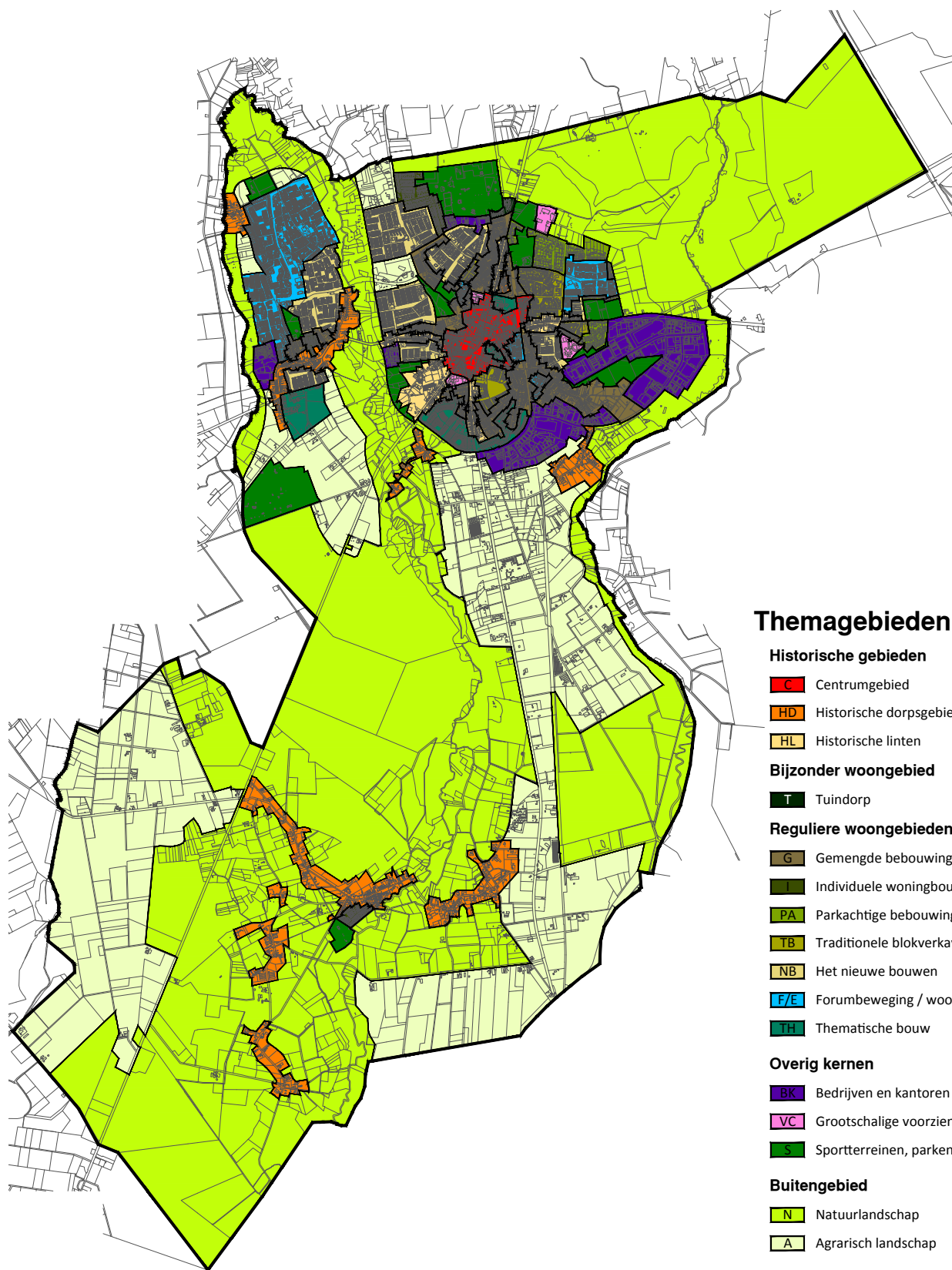
Het buitengebied valt onder het zorgvuldige toetsingsregiem.

In deze gebieden waar een zorgvuldige toetsing van kracht is wordt gevraagd om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en met name landschappelijke karakteristieken te behouden dan wel te versterken. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op behoud, herstel of verbetering van de waardevolle (landschappelijke) elementen en structuren, waardoor een extra inspanning dient te worden geleverd tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit.

Regulier

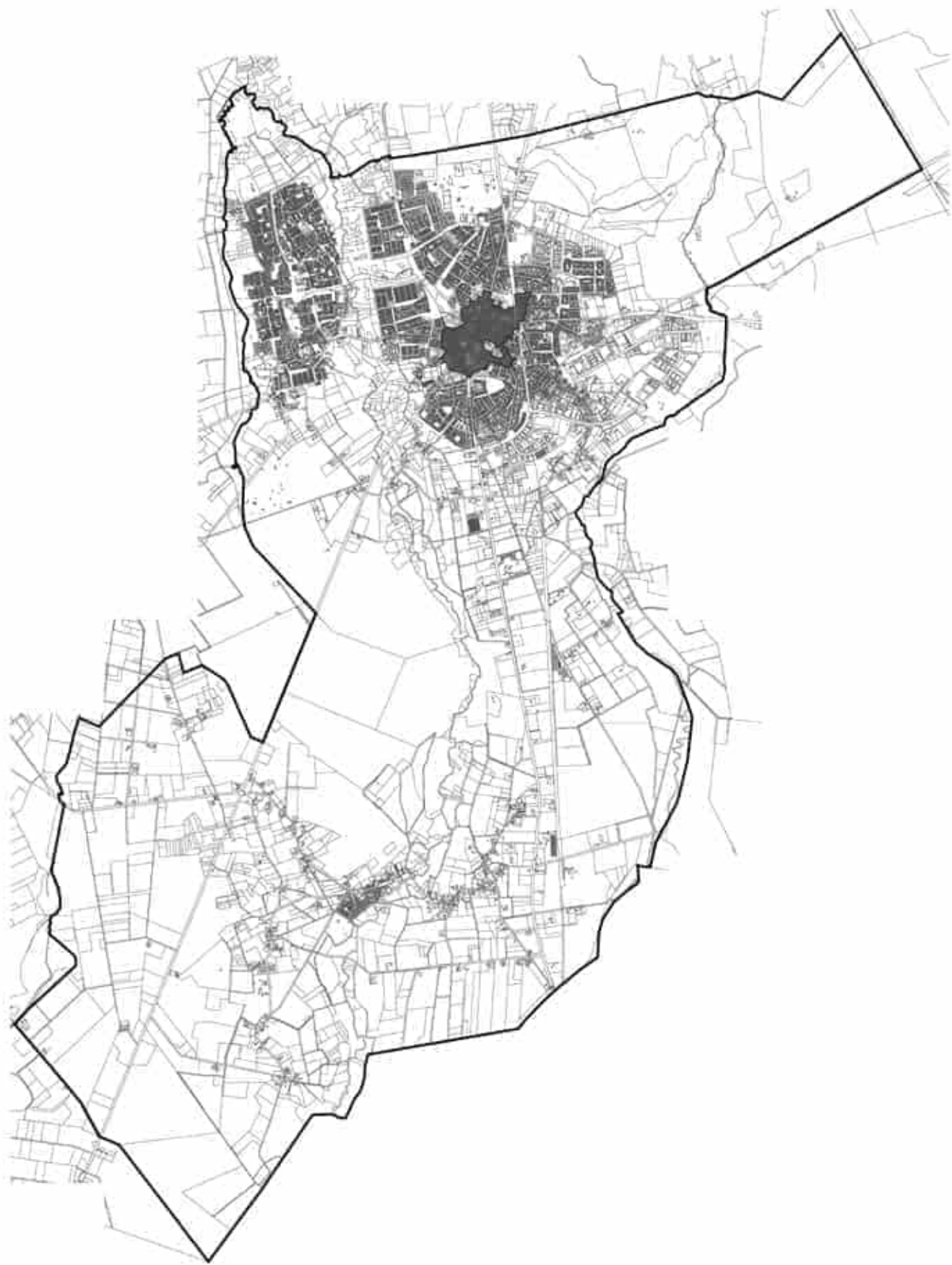
Gebieden die een regulier toetsingsniveau hebben, zijn gebieden waar die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. Er zal onder meer worden beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de gebouwen en vraagt een normale inspanning.

2.THEMAGEBIEDEN





CENTRUMGEBIED



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Het centrum van Valkenswaard is in de loop der tijd flink veranderd. Kenmerkend voor het oude Valkenswaard was de centrale Markt met een groene uitstraling. Van hieruit liepen verschillende linten richting het buitengebied. Het kleinschalige karakter van de linten is voor het grootste deel verdwenen door de ontwikkeling van winkels en appartementengebouwen.

Door schaalvergroting en de toename van het de verkeersdruk is de openbare ruimte voor een groot deel verkeersruimte geworden. De stedenbouwkundige samenhang is op plekken verstoord waardoor soms een onduidelijke afbakening van openbare ruimte en bouwblokken is ontstaan met in restruimten onduidelijke invullingen met functies zoals parkeren.

Het centrum wordt gescheiden in twee delen door de Waalreweg-Leenderweg met een eigen identiteit en dynamiek. Ten noorden van deze lijn ligt het winkelgebied en ten zuiden ervan een concentratie van openbare functie, (zakelijke) dienstverlening en horeca.

Het kernwinkelgebied (binnen de parkeerring) is onderhevig aan verandering. Het is van belang dat per ontwikkeling het stedenbouwkundig weefsel wordt versterkt zodat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen openbaar gebied en privaat onbebouwd gebied en het gebruik ervan.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang de bouwblokken af te ronden en het benodigde parkeren van het maaiveld te halen om de openbare ruimte vooral als aangename verblijfsruimte te kunnen vormgeven.

In het zuidelijk deel rond de Markt is minder ontwikkelingsdynamiek. De kwaliteit van de openbare ruimte is niet optimaal. Na de omleiding van een groot deel van het verkeer via de Europalaan en de Westparallel is de verblijfsvriendelijke inrichting van De Markt en de delen van de radialen gelegen binnen het centrumgebied van belang.

Naast de stedenbouwkundige structuur dient ook de cultuurhistorie aandacht te krijgen. Dit gaat dan vooral om individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de bijbehorende erfinrichting en de omliggende openbare ruimte.

Het centrum kent een aantal cultuurhistorisch waardevolle plekken die gezien de stedenbouwkundige opbouw en architectuur behouden moeten blijven. Het gebied rond het Verzetsstrijdersplein met uitlopers in de Karel Mollenstraat en de Bakkerstraat is zeer waardevol vanuit cultuurhistorisch perspectief en de beeldkwaliteit met een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten.

Kenmerkend voor het hele centrum is de grote variatie in bouwstijl en architectuur waardoor de gebouwen op zichzelf staan en weinig samenhang vertonen.

In het kernwinkelgebied zijn de verschillende panden door de tijd heen ook veelal flink aangepast waardoor vooral de samenhang tussen de plint(winkelpui) en de bovenbouw is vervaagd.

Voor het centrum is het van belang dat er een heldere ruimtelijke structuur ontstaat met een prettig verblijfsgebied. Dit is een langdurig proces waarbij vooral bouwblokken moeten worden afgemaakt en het parkeren voor een deel uit het openbaar gebied verdwijnt.

Daarnaast is de beeldkwaliteit van de panden van groot belang. Een gevarieerd maar tevens voldoende samenhangend straatbeeld zorgt voor een aantrekkelijk centrumgebied. Hierin spelen ook de samenhang van de gevels (onder en bovenbouw en reclame uitingen) van de afzonderlijke panden een belangrijke rol.

SAMENVATTING RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Kernwinkelgebied, horeca én belangrijkste concentratie van openbare functies en (zakelijke) dienstverlening;
- Historisch gegroeid rond kruising van de oude linten naar buitengebied;
- Individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Afwisselende bebouwing van oudere en nieuwere panden naast elkaar;
- Grote variatie aan architectuur en vormgeving;
- Veel verkeersdruk: aandacht nodig voor een prettig verblijfsgebied.
- Samenhang van de openbare ruimte in het hele gebied (nog) niet optimaal.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Het centrum is hét visitekaartje van Valkenswaard! Maak er iets moois van.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op massa, de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte: de straat.
- Neem bij ontwikkeling de herkenbare opbouw met overwegend individuele panden als uitgangspunt.
- Nieuwe ingrepen mogen een eigen architectuur hebben, binnen de gegroeide gevarieerde omgeving, maar neem de spelregels in acht van maat en schaal, rooilijnen, open en gesloten wand, rustige en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de kapvorm. In de stijl en de detaillering zit vooral de variatie. Deze zullen zorgvuldig moeten zijn en van een passend niveau.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling: rust in variatie door een eenduidige architectuur per pand.
- Hou in het kernwinkelgebied rekening met gesloten gevelwanden en sluit hier bij aan / hou ze gesloten.
- Zorg bij winkels dat de onderbouw (etalage/entree) een geheel vormt met de bovenbouw.

Percelen

- Maak duidelijke begrenzingen van openbaar en privaat gebied.
- Probeer het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te situeren, bijvoorbeeld in pandig, ondergronds of binnen bouwblok.

Openbare ruimte

- Zorgvuldig beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een belangrijk aspect van de centrumbeleving denk hierbij aan bestrating, straatmeubilair en bomenstructuur).
- Probeer de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen (meer ruimte voor verblijfsgebied) en zorg voor duidelijke parkeerlocaties.
- Zorg voor een aangener verblijfsgebied door vergroening en aantrekkelijke inrichting.
- Beperk de losse bebording, reclame-uitingen en uitstallingen in de openbare ruimte ten behoeve van een ordelijk en overzichtelijk openbaar gebied.

CENTRUM



CENTRUM



CENTRUMGEBIED



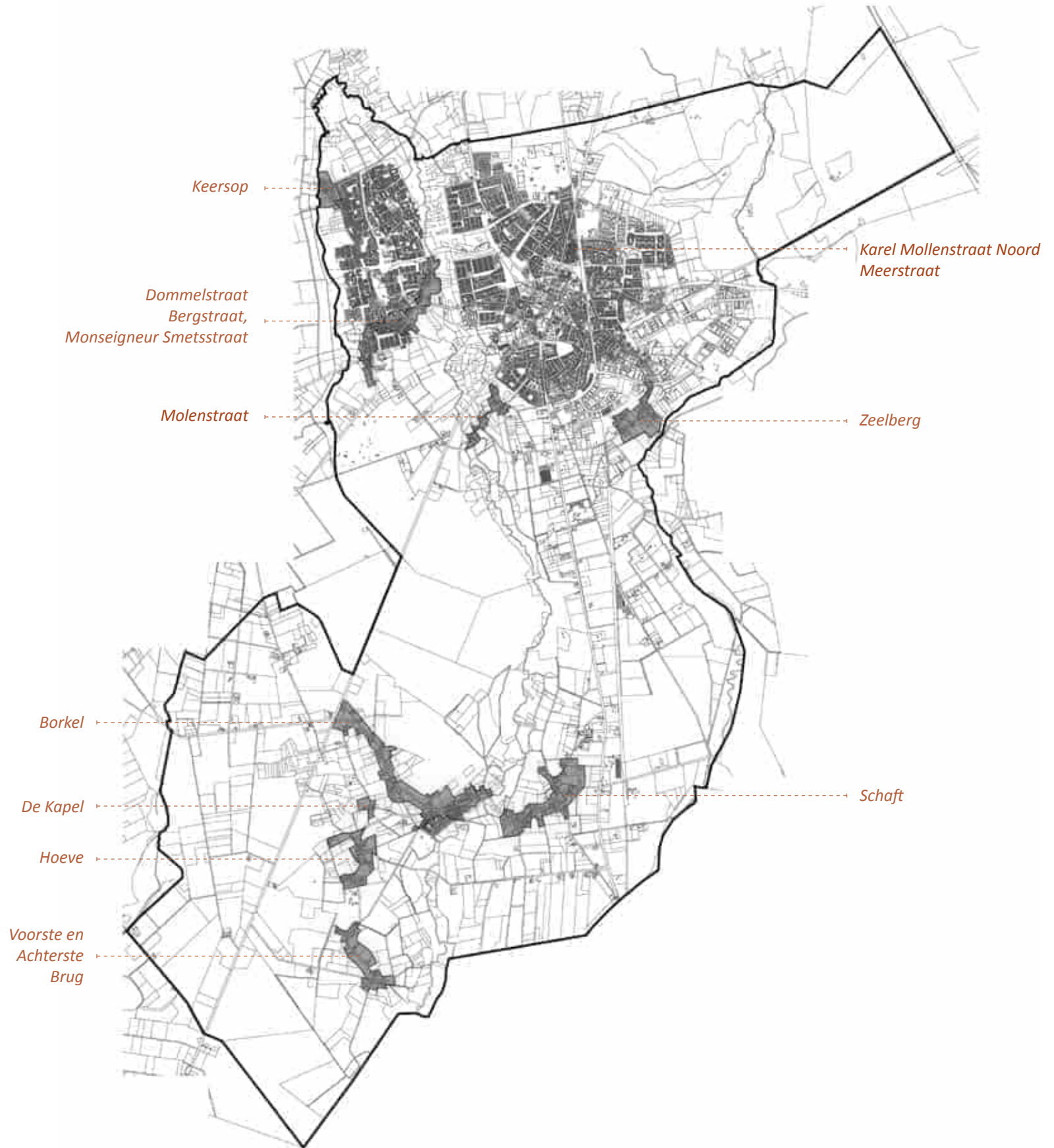
TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie. Wandvorming en duidelijke rooilijnen zijn belangrijk.
Maat/Schaal:	Behoud en herstel van het diverse ruimtelijk karakter van de bebouwing met respect voor de cultuurhistorische karakter van het centrumgebied. Ritmiek van individuele gevels met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering: variatie overeenkomstig het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur.
Vorm/Oriëntatie:	Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend en dient deze qua vormgeving en massa te passen in de bestaande bouwblokken, de bestaande parcelering is het uitgangspunt. Sterk straatgerichte gevels met aandacht voor de kapvorm: in het algemeen zijn zadeldaken, schilddaken of mansardekappen het meest wenselijk.
Stijl/architectuur/detail:	Nieuwbouw in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken; (eigentijdse) toevoegingen/ aanpassingen respecteren de bestaande stijl, architectuur en detaillering; Samenhang onderbouw (plint) en bovenbouw van winkelpanden, ook bij samenvoeging van winkelpanden/puien op begane grond; Per pand een eenduidige architectuur – geen mengvorm van stijlen; Aan de vormgeving van de gevels aan de straat worden hoge eisen gesteld: vanuit context én het gebouw. Zorgvuldige detaillering en een evenwichtige opbouw zijn van belang. Blinde zijgevels moeten worden voorkomen evenals dichte gevels op maaiveldniveau; Bij toevoegingen en renovatie dienen de oorspronkelijke (gevel)details behouden: dakranden, plinten, banden, rol- en speklagen.
Materiaal/Kleur:	Kleurstelling: traditioneel en natuurlijk. Kleurstelling van metselwerk/gevel en pannen op elkaar afstemmen. Materiaalgebruik in overeenstemming met de centrumomgeving is overwegend traditioneel: keramische pannen, baksteen in aardtinten en lichte kalksteen als basis met mogelijk moderne materialen zoals beton, glas en zink.



HISTORISCHE DORPSGEBIEDEN



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Veel Brabantse dorpen en bebouwingslinten zijn ontstaan langs historisch belangrijke doorgaande wegen. Ook in de gemeente Valkenswaard zijn een aantal karakteristieke (lint) dorpen en bebouwingslinten aanwezig. Deze oorspronkelijke dorpsgebieden en de bebouwingslinten zijn herkenbare elementen in de historische opbouw van de gemeente en zijn belangrijk voor de oriëntatie binnen de gemeente, zij zijn belangrijke herkenbare schakels in het routenetwerk.

De oude dorpsgebieden zijn vooral agrarische nederzettingen en lintdorpen met een relatief open structuur en kleinschalige bebouwing en een zekere variatie aan stijlen en vormen. Binnen deze dorpen komen nog onbebouwde percelen voor die in gebruik zijn als tuin of weilandje. Op de kruisingen is vaak sprake van een verdichting. Kerken, oude molens, hoeves en (woon)boerderijen refereren nog sterk aan het verleden.

In de gehuchten zijn nog enkele agrarische bedrijven, zoals in de Hoeve en Voorste en Achterste Brug. Daarnaast wordt in de dorpen vooral gewoond. Daarnaast komen functies als agrarische activiteiten, detailhandel, ambachten en bedrijfsmatige activiteiten op zij- en achterterreinen voor.

De openbare ruimte in de dorpsgebieden bestaat uit smalle wegen en straten met vaak groene grasbermen en soms smalle trottoirs die de overgang maken naar de aanliggende kavels.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Historisch gegroeid langs oude landelijke wegen;
- Afwisselende bebouwing met oude boerderijen, landhuizen en nieuwere woningen;
- Individuele bebouwing op ruime kavels, verschillen in dichtheid en bebouwingstypologie, soms nog onbebouwde plekken aanwezig;
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, overwegend met een nokrichting evenwijdig aan de straat;
- Doorzichten tussen de woningen op achterliggend landschap;
- De historische dorpsstraten zijn smal met (brede) groene bermen, in Borkel is een deel van de Dorpsstraat uitgevoerd met een trottoir.

BORKEL EN SCHAFT

De historische gegroeide dorpen Borkel en Schaft zijn ontstaan als agrarische lintdorpen langs de Dorpsstraat. Deze van oorsprong agrarische dorpen zijn de afgelopen decennia meer en meer veranderd in woondorpen, zonder dat het agrarische karakter al te zeer is aangetast.

Borkel ligt tussen het halfopen landschap van de Dommel en de bossen van de Borkelsche Heide en heeft de grootste uitbreiding gekend. Hierdoor zijn enkele karakteristieke waarden enigszins aangetast. De meer planmatige verkavelingen wijken af van het agrarisch karakter en door de uitbreidingen en verdichting zijn een aantal doorkijkjes vanaf de Dorpsstraat vervallen.

De witte molen met de bijbehorende bebouwing centraal in het dorp nog heeft nog betrekkelijk veel ruimte om zich heen. Aanvullende bebouwing in deze zone is niet gewenst.

Ook het Kerkplein langs de Dorpsstraat is een karakteristieke plek. De bijzondere compositie van de kerk, de kiosk en de losse bebouwing langs de zuidzijde van het plein met enkele centrale horecafuncties dient te worden gekoesterd.

Schaft heeft in de loop der tijd duidelijk minder uitbreidingen en verdichting gekend en heeft daarom het cultuurhistorische karakter van een lint met losse bebouwing en doorkijken naar het achterliggende open agrarische landschap behouden.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog in deze historische dorpen. Zij zijn een belangrijk visitekaartje van Valkenswaard.
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen;
- Zoek naar streekgebonden bouwtypologieën en architectonische vormgeving, variatie is goed maar voorkom een kakofonie van niet streekgebonden stijlen;
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling (stijl-vast),
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen;
- Laat verharding zoveel mogelijk achterwege in voortuinen.
- Houdt ruimten open, gebruik lage erfscheidingen langs de straten: hagen of lage open hekwerken;
- Behoud doorkijkjes over de kavels richting het achterliggende landschap

Openbare ruimte

- Behoud van het eenvoudige profiel en een eenduidige materialiseren in traditionele materialen.
- Zorg voor een rustige eenduidige vormgeving in de bestrating en de aansluitingen op andere straten. Gebruik in de historische dorpen traditionele materialen zoals klinkers.
- Behoud van groene bermen. Niet opofferen voor parkeerruimte of een veelheid aan inritten: combineer deze zoveel mogelijk om de ruimte zo groen mogelijk te houden.

BORKEL



karakteristieke details

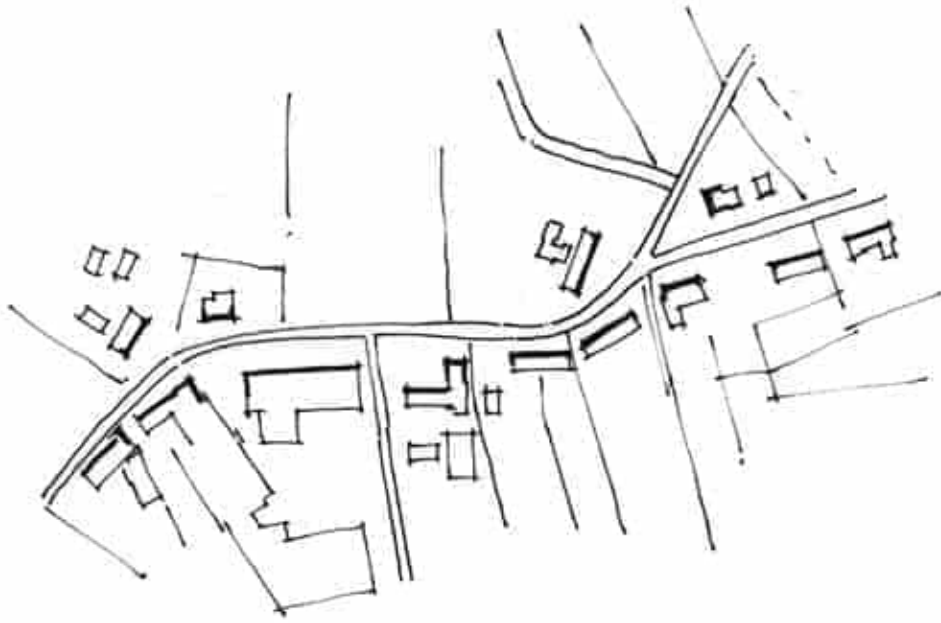
*streekgebonden
gebouwtypologie*

*lage erfscheidingen
ruimte en doorzichten*

*eenvoudig profiel
groene bermen*



SCHAFT





ZEELBERG

Zeelberg is een kleine enclave net buiten de zuidrand van de kern van Valkenswaard. Het cluster van bebouwing is ontstaan op de kruising van enkele landweggetjes. De grootste dichtheid ligt rond een groene driehoek die wordt gevormd door kruisende landwegen. De bebouwing ligt nog in het open veld, weliswaar op korte afstand van het nieuwe bedrijventerrein.

De kwaliteit bestaat uit de goed geconserveerde historische bebouwing, en de ligging in het open buitengebied. De opbouw van het lint met duidelijke afstanden tussen de verschillende panden is overeind gebleven en benadrukt het solitaire karakter van de agrarische bebouwing terwijl het tevens een fraaie samenhangende enclave vormt. Dit fragiele evenwicht tussen samenhang en individualiteit kan snel verstoord worden door nieuwe bouwinitiatieven of het slopen van bebouwing. Ook de afstand tot het bedrijventerrein is tot een minimum beperkt. Het vrijliggende karakter moet worden bewaakt.

MOLENSTRAAT (buiten de kom)

De Molenstraat is een oud dorpslint in het dal van de Dommel. De bebouwing bestaat uit enkele boerderijensembles met fraaie grote oude boerderijen.

De opbouw van het lint is zorgvuldig met (relatief) smalle straatprofielen met groene bermen en hagen langs voorerven. De kwaliteit bestaat uit relatief goed geconserveerde bebouwing (met zelfs enkele monumentale gebouwen) aangevuld met nieuwere bebouwing.

De ligging aan de Dommel in het kleinschalige Dommeldal net buiten Valkenswaard maakt het gebied een uitvalsbasis voor toerisme. De toeristische potentie moet gezien worden als een kans voor het gebied om de bebouwing en het landschap zorgvuldig vorm te geven passend in deze historische omgeving.

Nieuwe bebouwing mag de samenhang in de bebouwingsclusters niet verstoren of het lint te veel verdichten.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen, denk daarbij ook aan een eigentijdse vertaling van streekeigenbebouwing.
- Behoud het open veld rond Zeelberg (afstand tot bedrijventerrein!).
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen.
- Zoek naar streekgebonden bouwtypologieën en architectonische vormgeving, waak voor de samenhang in deze enclave.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling (stijl-*vast*).
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen;
- Hou ruimten open, lage gebruik groen erfscheidingen langs de straten: hagen;
- Behoud doorkijkjes over de kavels richting het achterliggende landschap.
- Privacy dient te worden gerealiseerd door een goede situering van gebouwen en gebouwdelen. Toegevoegde gebouwde elementen t.b.v. privacy passen niet in het beeld.

Openbare ruimte

- Behoud van de groene centrale driehoek.
- Behoud van het eenvoudige profiel en een eenduidige materialiseren in traditionele materialen zoals gebakken klinkers.
- Behoud van groene bermen. Niet opofferen voor parkeerruimte of inritten.

Voor meer inspiratie voor het gebied Molenstraat wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Molenstraat (2012).

ZEELBERG



MOLENSTRAAT



DE KAPEL | HOEVE | VOORSTE EN ACHTERSTE BRUG

Dit snoer van dorpen en gehuchten liggen in de zuidpunt van de gemeente in het landelijk gebied. De Kapel en Hoeve zijn kransakkerdorpen rond een akker op een hoger gelegen dekzandrug. Het verloop van de wegen en boszones en de situering en vormgeving van de agrarische gebouwen laat, ondanks (infrastructurele) aanpassingen in het moderne verleden, nog een hoefijzervorm in het landschap zien, waarbij de verschillende boerderijen (hoeven) rond een open landschap liggen. Aan de onbebouwde zijde ligt een bosstrook zodat de binnenruimte duidelijk is gemarkeerd.

De Voorste en Achterste Brug zijn agrarische gehuchten op de kruising van verschillende landwegen. De vrije ligging van de agrarische bebouwing in het open akkerlandschap is zeer kenmerkend. Vooral bijzonder is het bebouwingscluster rond de kruising van Achterste Brug. De onderlinge samenhang is harmonieus: zeer fraaie historische bebouwing met deels grote rieten kappen op groen ingepaste open kavels aan de landweg. Dit beeld dient zorgvuldig te worden bewaard.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Behoud van de vrije ligging van bebouwing in open veld.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen.
- Zoek naar streekgebonden bouwtypologieën en architectonische vormgeving
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen nauw aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

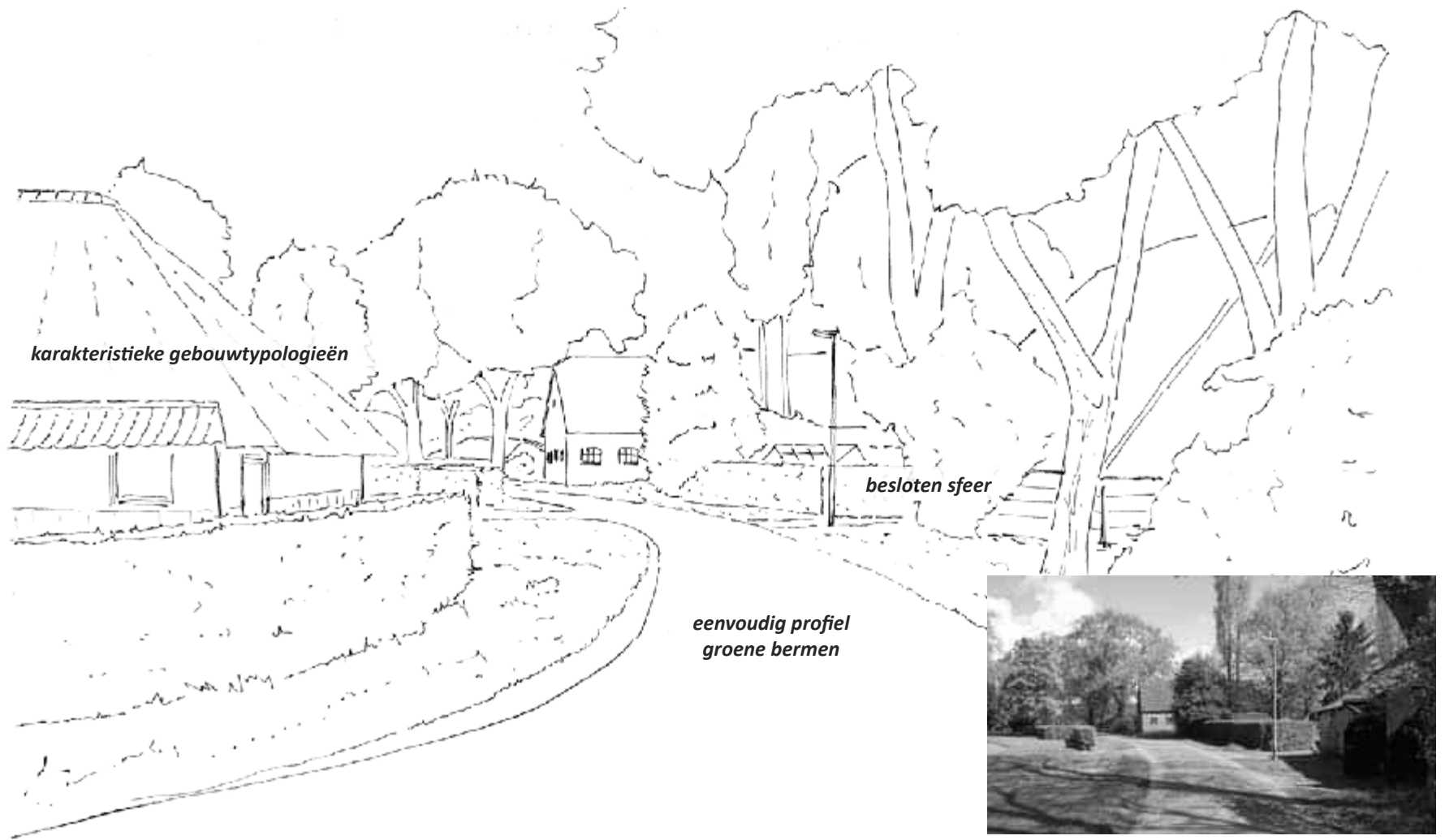
Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen;
- Houd ruimten open en groen, gebruik lage hagen en geen hekwerken.
- Behoud doorkijkjes over de kavels richting het achterliggende landschap.

Openbare ruimte

- Behoud van het eenvoudige profiel en een eenduidige materialiseren in traditionele materialen zoals gebakken klinkers.
- Behoud van groene bermen. Niet opofferen voor parkeerruimte of inritten.

DE KAPEL |
HOEVE |
VOORSTE EN ACHTERSTE BRUG



KEERSOP

De agrarische enclave Keersop ligt aan de noordwestzijde van Dommelen en is ontstaan op een hogere oever van de beek ontstaan. De naoorlogse nieuwbouw van de kern ligt tegen het gehucht aan. Echter de unieke sfeer van de agrarische losse gebouwen rond het kruispunt van de landwegen is bewaard gebleven. De bebouwing ligt in een zeer groene omgeving met ruime voortuinen en smalle wegprofielen met grasbermen. Nieuwe bebouwing is qua oriëntatie, schaal en vorm goed ingepast.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen.
- Zoek naar streekgebonden bouwtypologieën en architectonische vormgeving (geen gebiedsvreemde architectuur!).
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling (stijl-vast).
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen;
- Houd ruimten open, gebruik open hekwerken lage groene erfscheidingen

Openbare ruimte

- Behoud van het eenvoudige profiel en een eenduidige materialiseren in traditionele materialen zoals gebakken klinkers.
- Behoud van groene bermen. Niet opofferen voor parkeerruimte of inritten.



KAREL MOLLENSTRAAT NOORD | MEER- STRAAT

De Karel Mollenstraat en de Meerstraat zijn ontstaan rond een knooppunt van verschillende historische routes in alle windrichtingen. De doorlopende structuur is teniet gedaan door de nieuwe belangrijke infrastructuur van de Eindhovenseweg, de Europalaan en de Valkeniersstraat.

Hierdoor is een groot contrast ontstaan tussen de moderne infrastructuur met nieuwe bebouwing aan deze lijnen en daartussen ingeklemd een enclave met historische kleinschalig stratenpatroon met historische dorpse bebouwing, aangevuld met nieuwe bebouwing. Hierdoor is de oorspronkelijk structuur weliswaar verdicht naar een meer aaneengesloten lint, maar blijft de historische context herkenbaar. De straten slingeren licht en hebben afwisselende profielen zowel qua breedte als inrichting. Het karakter van het buurtje wordt gevormd door de karakteristieke bebouwing in combinatie met het aanwezige groen van laanbomen en voortuinen (met name in de Karel Mollenstraat) van fraaie jaren 30 woningen op ruime kavels, afgewisseld met panden direct aan de straat. De bebouwing heeft gevarieerde kapvormen en gevelindeling. In de oude sigaren fabriek Lord Caravan huist nu een kinderdagverblijf.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling (stijl- vast) en rust in de variatie.
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen;
- Houd ruimten open, gebruik lage open hekwerken, tuinmuurtjes of hagen langs de straten.

Openbare ruimte

- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in bestrating en aansluitingen.
- Streef naar zorgvuldige aansluiting van materialen in de openbare ruimte onderling en op de privé percelen.

DOMMELSTRAAT | BERGSTRAAT | MONSEIGNEUR SMETSSTRAAT

Langs de oude route van Valkenswaard naar Bergeijk en Eersel is het dorp Dommelen ontstaan. Het dorp heeft van oorsprong een lintstructuur langs deze wegen met een groene sfeer. De bebouwing aan de Dommelstraat is afwisselend met historische villa's en grote nieuwere woningen op ruime percelen. Nabij de kruising met de Bergstraat staan fraaie arbeiderswoningen. Enkele nieuwere grote woningen passen niet in dit fraaie beeld door een onsamenvangende architectuur.

Langs het oostelijke deel van de Bergstraat staan grote losse panden met veel hoogwaardig groen er omheen. In dit deel ligt ook de cultuurhistorisch belangrijke watermolen in de Dommel en de begraafplaats.

Het oostelijk deel tot aan de brouwerij heeft een ander karakter. De gevarieerde bebouwing staat dicht op elkaar, dichter op de weg en de sfeer is minder groen. Op enkele plekken staan ook hier grote panden op ruimere kavels met meer groen. Deze vooral vooroorlogse villa's geven een belangrijke kwaliteit aan het lint.

Het cultuurhistorische deel van de grote brouwerij is een belangrijk beeldbepalend element aan de bocht met de Westerhovenseweg. Men rijdt hier van beide richtingen op aan en het is vanuit de omgeving te zien.

Rond de Monseigneur Smetsstraat heeft dit oude lint een heel ander karakter. De bebouwing ligt verder van de weg en bestaat uit historische agrarische bebouwing, oudere dorpswoningen met daartussen enkele nieuwere exemplaren. Vooral het profiel van de Monseigneur Smetsstraat is zeer fraai met brede groenstroken tussen de weg en de trottoirs begeleid stevige laanbomen. Kavelgrenzen bestaan uit hagen en lage muurtjes langs voortuinen. In samenhang met de bebouwing biedt dit een gewaardeerd straatbeeld.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling (stijl- vast) en rust in de variatie.
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe op de kavels;
- Houd ruimten open, gebruik lage open hekwerken, tuinmuurtjes of hagen langs de straten.

Openbare ruimte

- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in bestrating en aansluitingen. Duidelijke rijbaan.
- Behoud van het groen in de openbare ruimte

DOMMELSTRAAT |
BERGSTRAAT |
MONSEIGNEUR SMETSSTRAAT



TOETSINGSCRITERIA

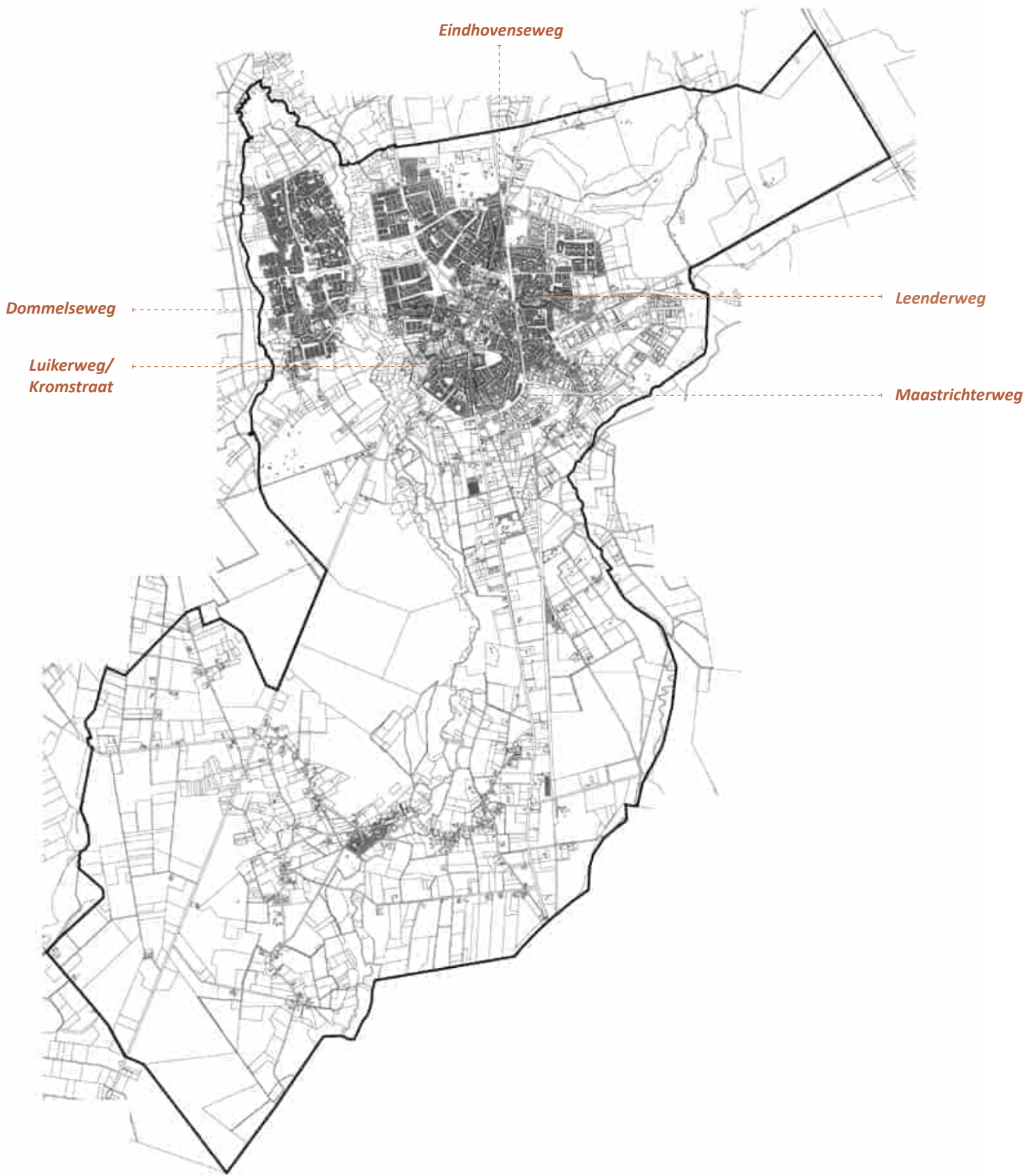
TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden. Behoud historische straatprofielen.</p>
Maat/Schaal:	Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext
Vorm/Oriëntatie:	<p>Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (tentdak, zadeldak, schilddak, mansarde) en kaprichting</p> <p>Samenhang gebouwen op de kavel</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorpse straat</p> <p>Kleurstelling: gedekt / traditioneel/aardetinten</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet</p>

Voor het deelgebied Molenstraat wordt daarnaast verwezen naar het beeldkwaliteitplan Molenstraat (2012)

chap
e Zwaan

HISTORISCHE DORPSLINTEN



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De historische bebouingslinten liggen nu in de kern van Valkenswaard en zijn ontstaan vanuit het centrumgebied. Zij vormen een radiaalstructuur met de belangrijke entrees van het centrumgebied. De bebouingslinten zijn in de loop der tijd opgenomen in de nieuwere wijken rondom. De bebouingslinten bestaan uit een verschillende losstaande gebouwen met soms open en onbebouwde terreinen langs de oudere uitvalswegen. De oorspronkelijke samenhang van deze wegen is nog te herkennen in een nieuwere omgeving door aanliggende nieuwere bebouwing of nieuwe bebouwing in de structuur. Van oudsher zijn deze invalswegen aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor economische activiteiten. Hierdoor hebben de linten vaak verandering ondergaan door functiewisselingen, aanpassingen, verdichting en herontwikkeling van percelen. Door de ontstaansgeschiedenis kennen de historische bebouingslinten zowel een grote samenhang als diversiteit in oriëntatie, bouwmassa, bouwstijl en functie.

De bebouwing in de historische gebieden bestaat uit één of twee lagen met een kap en duidelijke gevel naar de belangrijkste openbare ruimte: de straat. De ontginningswijze bepaald veelal de (grote) kavelmaten, de plaats van de bebouwing op de kavel en oriëntatie. Oudere van oorsprong agrarische bebouwing staat vaak dicht op de weg, nieuwere (woon) bebouwing van na 1880 staat iets verder van de weg met een voortuin.

In de linten is sprake van enige dynamiek: functieverandering, schaalvergroting, soms verdichting en een betere presentatie van individuele bedrijven aan de straat.

–De openbare ruimte is geheel ingericht als verkeersruimte met verschillende plekken voor voetgangers, fiets en auto. De ruimte is erg verstedend, er is weinig plaats voor groen.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Historisch gegroeid langs belangrijke verbindingsweg;
- Afwisselende bebouwing van vrijstaande panden: oudere dicht op de weg, nieuwere panden verder van de weg met voortuin;
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, soms drie bouwlagen in geval van nieuwere gebouwwormen zoals appartementen langs de historische invalswegen;
- Individuele bebouwing op ruime kavels, verschillen in dichtheid en bebouwingstypologie, soms nog onbebouwde plekken aanwezig;
- Stenig karakter van straatprofiel, veelal weinig openbaar groen;
- Overgangen van openbare ruimte naar privé: lage hagen, muurtjes of hekjes al dan niet gecombineerd.



LUIKERWEG EN KROMSTRAAT

De Luikerweg verbindt Hasselt (België) en Valkenswaard. De Luikerweg heeft een breed profiel en vrij groene uitstraling. Dit komt vooral door de groene randen van voortuinen met grote bomen en onbebouwde groene ruimten. De openbare ruimte is nagenoeg geheel ingericht als verkeersruimte met verschillende plekken voor voetgangers, fiets en auto. Zuidelijker nabij de overgang met het buitengebied wordt het profiel groener met bomen in een smalle groene berm tussen fietspad, voetpad en rijbaan.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit (vooroorlogse) villa's op grote kavels met veel groen. Dichter naar het centrum is de bebouwing meer aaneen gebouwd, is de massa soms steviger met appartementengebouwen en zijn er meerdere functies langs de weg zoals een groot garagebedrijf, kantoor of detailhandel. Vooral het garagebedrijf is een dissonant door de vorm, architectuur, hoge hekwerken en de grote hoeveelheid verharding op de kavel. Sommige panden staan niet haaks op de weg maar onder een hoek als gevolg van de oude verkavelingsrichting.

De oudere bebouwing bestaat uit één laag met een kap en staat dicht op de weg. Nieuwere villa's zijn groter met twee lagen en hebben grote kappen en staan verder van de weg met ruimere voortuinen.

Het brede profiel biedt op enkele ruimte voor vergroening door stroken aan de wegwand in te zetten voor bomen en gras zoals in het zuidelijk deel van dit wegsegment.

Nieuwe bebouwing dient te passen tussen de bestaande bebouwing: vrijstaand met relatief grote voortuin en groen ingericht, zodat de oude naar voren geschoven bebouwing goed herkenbaar blijft. Bebouwingshoogte is over het algemeen twee lagen met een kap, op enkele plekken kan drie lagen met kap worden ingepast.

De Kromstraat is een oud lint en ligt evenwijdig aan de Luikerweg. Het heeft een duidelijk ander karakter. Het is een oud en rustig historisch gegroeid lint met een eenvoudig en relatief smal profiel, met aan een zijde een parkeerstrook. De woningen staan met ondiepe voortuinen dicht op de weg.

De bebouwing is gemengd met oude boerderijen, landelijke woningen en nieuwere villa's. Kwaliteiten zijn het landelijke karakter en de bebouwingsstructuur dicht op de weg in clusters. Samen met de zone Luikerweg heeft het gebied daarom een bijzonder toetsingsniveau's.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Deze gebieden zijn een belangrijk visitekaartje voor Valkenswaard: historische entrees van het centrum van Valkenswaard;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen;
- Respecteer de positie van de panden: oude panden vooraan de weg, nieuwe panden op afstand met grote voortuin.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling, variatie zonder kakofonie van stijlen per gebouw (stijlvast);
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

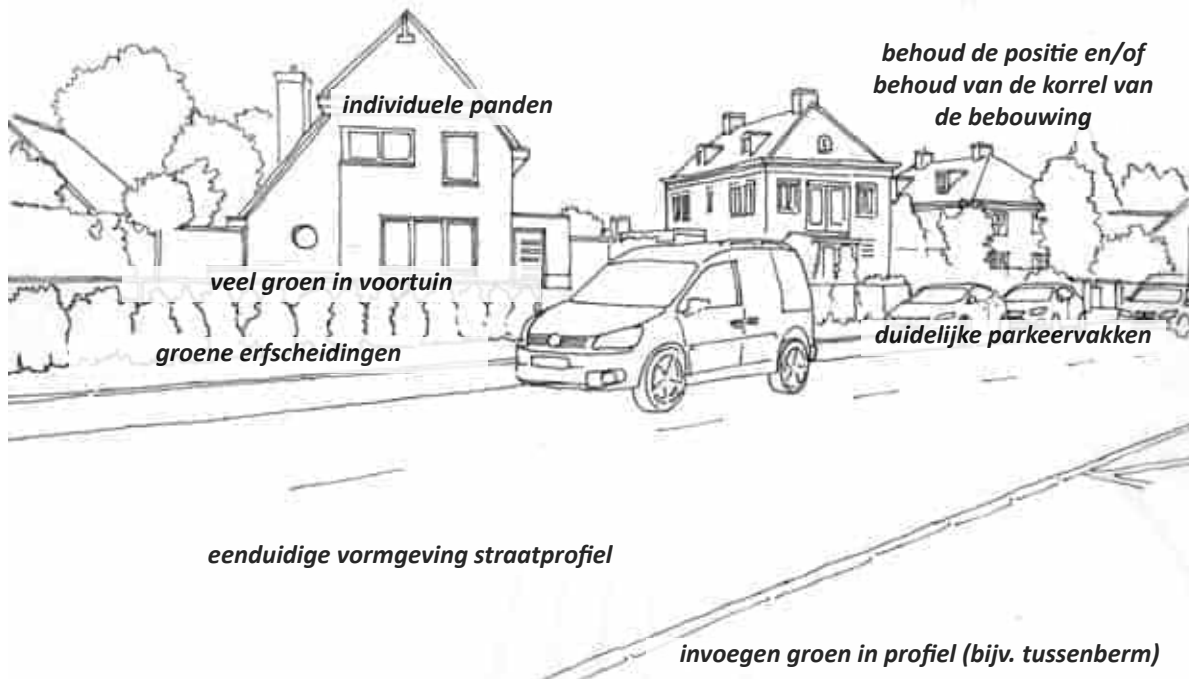
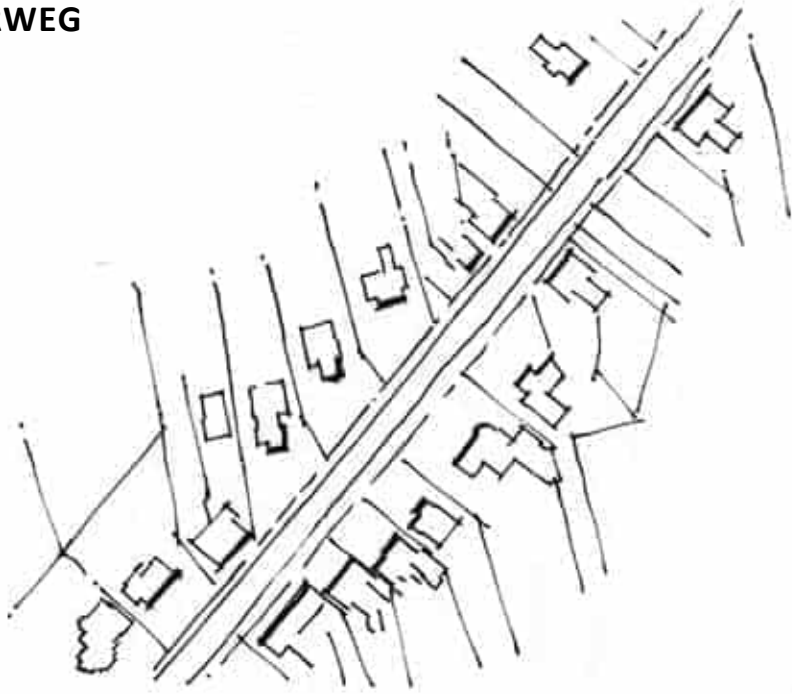
Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen, in de openbare ruimte is hiervoor niet al te veel ruimte
- Houd ruimten open, gebruik lage erfscheidingen langs de straten: hagen of lage open hekwerken: zicht op de panden.
- Houd de percelen ruim. Geen percelen opdelen om nieuwe woningen in te voegen en te verdichten.

Openbare ruimte

- Zorg voor een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Duidelijke plek voor verschillende verkeersdeelnemers.
- Invoegen van meer groene tussenbermen en bomen in het profiel.

LUIKERWEG



MAASTRICHTERWEG (binnen de kom)

De Maastrichterweg is een oude zuidelijke verbindingsweg tussen het centrum van Valkenswaard en Achel in België. Het is één van de oude belangrijke radialen vanuit het centrum. De bebouwing is gevarieerd, van verschillende bouwperiodes en met verschillende kapvormen. Het historische profiel is nog goed herkenbaar. Nieuwere woningen zijn verder van de weg gebouwd. De bebouwing bestaat vooral uit één of twee lagen met een kap. De nokrichting wisselt. De woningen staan vrij dicht op elkaar en zijn vaak aan elkaar gebouwd met de aanbouwen. Hierdoor zijn er weinig doorzichten naar achteren.

Het profiel van de Maastrichterweg is relatief smal. De oudere bebouwing staat zonder voortuin aan het trottoir, nieuwere woningen hebben een (ondiepe) voortuin. In de relatief brede trottoirs staan aan weerszijden van de weg bomen.

Het meest zuidelijke deel binnen de kern heeft een heel ander karakter door het zeer brede groene profiel met gescheiden rijbanen langs een parkstrook. Aan aanweerszijden staan vrijstaande woningen met een uiteenlopende architectuur. De woningen aan de westzijde staan dicht op elkaar en hebben minder volume. De woningen aan de oostzijde zijn statiger en hebben meer ruimte om zich heen.

Het is vooral van belang dat de variatie in het bebouwingsbeeld behouden blijft. Dit betekent dat nieuwe woningen zoveel mogelijk vrijstaand worden gebouwd, gevelindelingen verticaal zijn en het volume afgestemd is op de naastliggende gebouwen. Voor kleur -en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het beeld in de straat (zoals ingetogen kleuren, baksteen in roodbruine tinten en keramische pannendaken).



INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog in deze gebieden zijn een belangrijk visitekaartje voor Valkenswaard: historische entrees van het centrum van Valkenswaard;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen;
- Respecteer de positie van de panden: oude panden vooraan de weg, nieuwe panden op afstand met een voortuin.
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

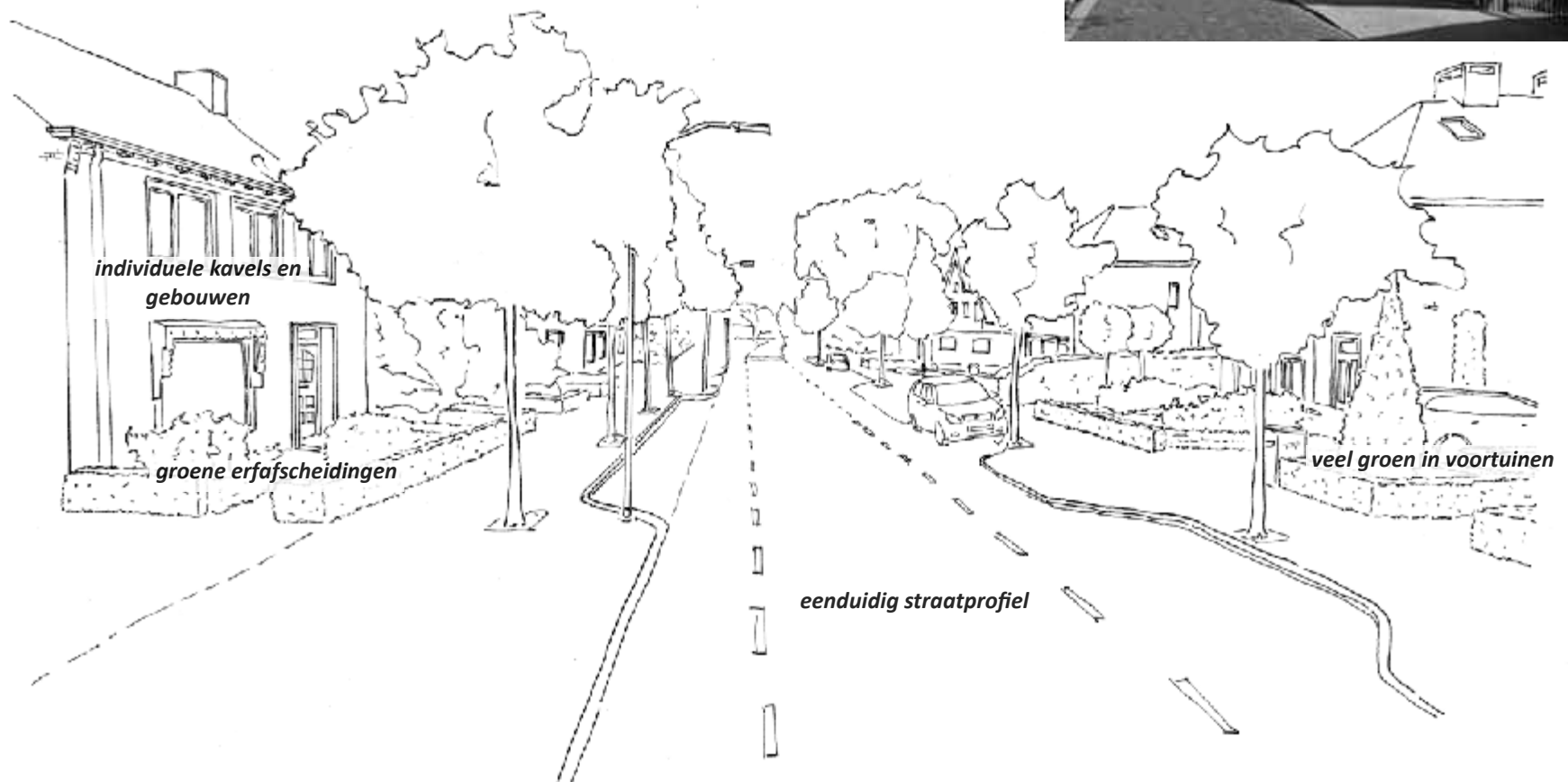
- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen, in de openbare ruimte is hiervoor nauwelijks ruimte
- Houd ruimten open, gebruik lage erfscheidingen langs de straten: hagen of lage open hekwerken: zicht op de panden.

Openbare ruimte

- Houdt een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting.



MAASTRICHTERWEG



DOMMELSEWEG

De Dommelseweg is de westelijk georiënteerde ontsluitingsweg vanuit het centrum naar Dommelen. Het is een belangrijke verbindingsweg met een smal profiel, de bebouwing staat dicht op de straat aan een smal trottoir en er is zeer weinig groen. Het meest westelijke stuk vanaf de Dijkstraat heeft een groener beeld, vooral door de aanwezigheid van voortuinen.

De bebouwing is gevarieerd, van verschillende bouwperiodes en met verschillende kapvormen bestaat vooral uit één of twee lagen met een kap. Op enkele plekken staan appartementengebouwen met een groter volume. De nokrichting wisselt. De woningen zijn duidelijke losse volumes en staan dicht op elkaar. Hierdoor zijn er nauwelijks doorzichten naar achteren.

Om het beeld te behouden is het van belang dat het historische profiel met gevellijn gehandhaafd blijft en de variatie in het bebouwingsbeeld behouden blijft. Dit betekent dat nieuwe woningen zoveel mogelijk vrijstaand worden gebouwd het volume afgestemd is op de naastliggende gebouwen. Daarbij is een bebouwing van twee lagen en een kap passend. Voor kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het historische beeld in de straat (ingetogen kleuren, baksteen in roodbruine tinten en keramische pannendaken).

Wanneer de verkeersintensiteit afneemt door het gebruik van nieuwe ontsluitingswegen zal de Dommelseweg een ander karakter krijgen. Er kan in het profiel ruimte worden gemaakt om groen in te plaatsen zodat er weer een meer dorps karakter kan ontstaan. Bestaand groen dient te worden behouden.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog in deze gebieden zijn een belangrijk visitekaartje voor Valkenswaard: historische entrees van het centrum van Valkenswaard;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen;
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

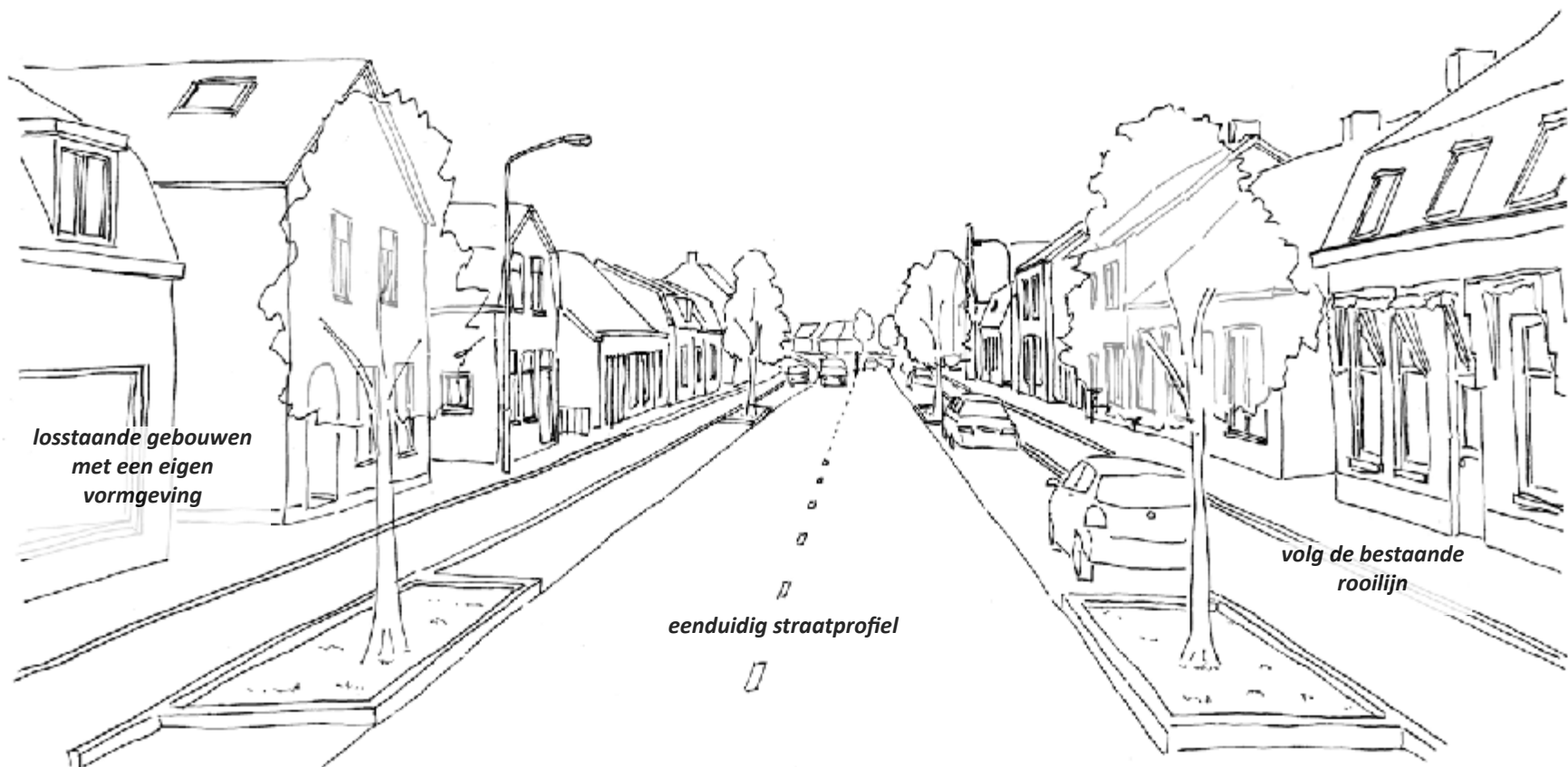
Percelen

- Respecteer de rooilijnen direct aan de trottoirs in oostelijk deel (historisch profiel).
- Ondiepe groene voortuinen in westelijk deel (nieuwer profiel).

Openbare ruimte

- Houdt een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Probeer meer groen in te brengen.

DOMMELSEWEG



LEENDERWEG

De Leenderweg is de belangrijke oostelijke entree van Valkenswaard. Het is de verbinding richting de kern Leende en de A2. Het profiel van de Leenderweg is smal en bestaat uit trottoirs, fietspaden in beide richtingen en de rijbaan. Her en der wordt langs de weg op de smalle rabatstroken geparkeerd. Het beeld is zeer stenig, er is nauwelijks ruimte voor groen op deze drukke doorgaande verbinding.

Pas bij de kruising met de Weteringstraat wordt het beeld groener. Hier ligt een klein driehoekig groen pleintje met grote bomen. Aan dit pleintje liggen ineens een aantal fraaie vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Verder oostwaarts wordt het profiel breder met een ventweg en een berm met laanbomen.

De bebouwing langs de Leenderweg is zeer divers, van verschillende perioden, uiteenlopen kwaliteit en vorm en staat direct aan het trottoir. De beperkte historische bebouwing bestaat vooral uit één laag met een kap met de nok evenwijdig aan de straat. Bebouwing van na de oorlog houdt dezelfde rooilijn aan maar is over het algemeen hoger, tot drie lagen met een kap.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog in deze gebieden zijn een belangrijk visitekaartje voor Valkenswaard: historische entrees van het centrum van Valkenswaard;
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen;
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

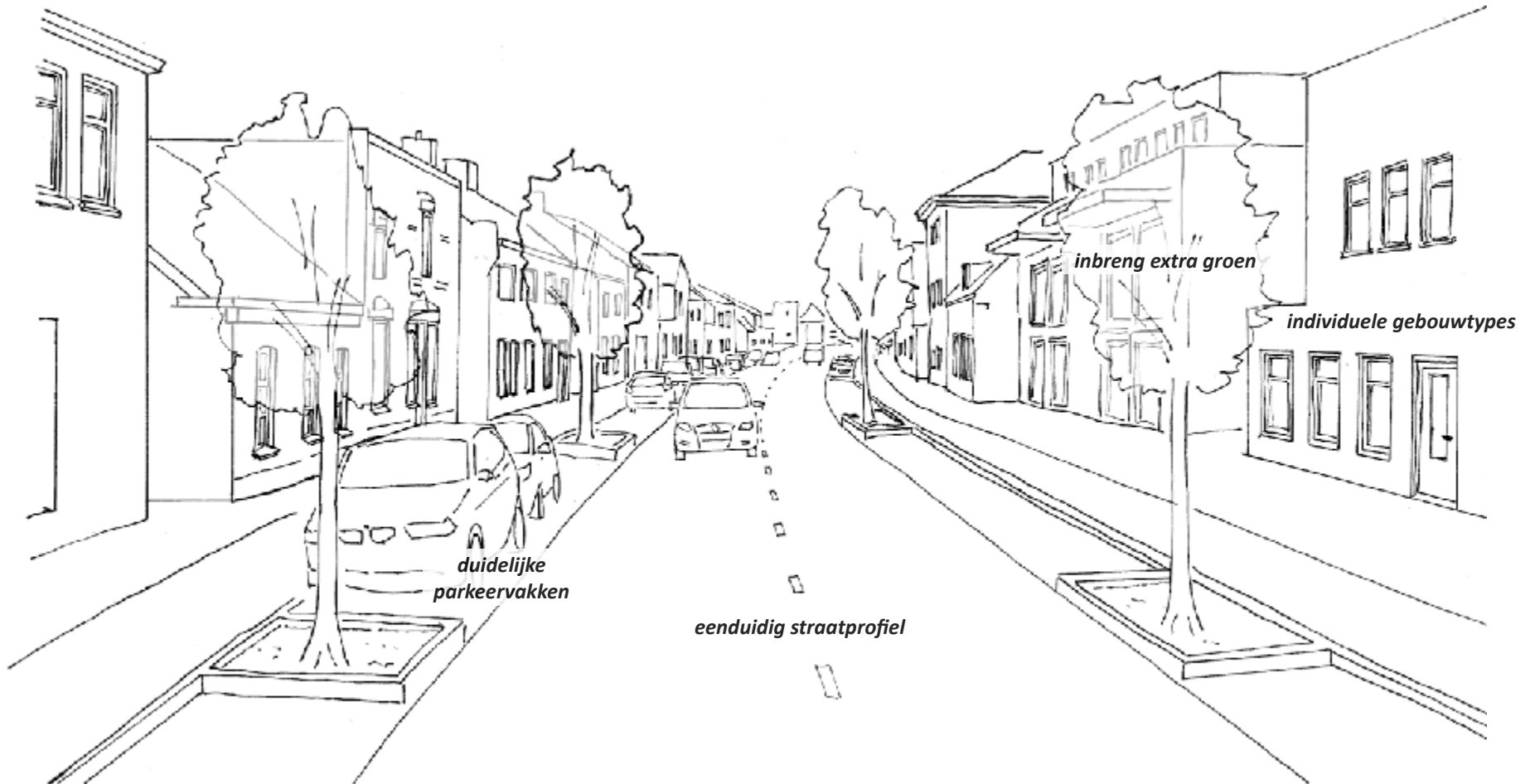
- Respecteer de rooilijnen direct aan de trottoirs in westelijk deel (historisch profiel).
- Oostelijk : breng groen aan in de voortuinen.

Openbare ruimte

- Houdt een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Probeer meer groen in te brengen.



LEENDERWEG



EINDHOVENSEWEG

Deze drukke noord-zuidverbinding met Eindhoven snijdt het centrum van Valkenswaard in twee delen.

Voor een dergelijk drukke en belangrijke verbinding heeft de Eindhovenseweg een relatief smal profiel. De aanliggende bebouwing is zeer divers. In aansluiting op het centrum is de bebouwing compact. De panden zijn tegen elkaar aan gebouwd en de bouwhoogte is steviger: er staan vooral gebouwen van 4 á 5 lagen (soms op een op een plint). De kop van de Willem II is zelfs zes lagen. De dakvorm is verschillend met veel platte daken op recenter ontwikkelde panden. De gevelindeling is vooral verticaal georiënteerd, maar wordt veelal onderbroken door afwijkende winkelpuien en reclameuitingen op de gevel.

Vanaf de kruising met de Valkeniersstraat heeft de weg een heel ander karakter. De bebouwing is minder massaal, er staan vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een kap. De panden zijn vooral twee lagen met een kap. Verderop na de kruising met de Nieuwstraat krijgt de bebouwing een nog minder centrumachtige uitstraling. Hier staan de vrijstaande woningen in een iets lossere verband, soms met voortuinen aan de straat. De Eindhovenseweg heeft op dit stuk, de dorpsentree, een iets groener karakter.

In het zuidelijk deel kan de verblijfskwaliteit worden verbeterd door handhaving van het historisch profiel en het terugbrengen van meer begeleidend groen.

De verticale gevelopbouw is belangrijk en dient door te lopen in de winkelpuien. Reclame-uitingen kunnen worden geconcentreerd op uitsluitende de begane grondlaag zodat het gevelbeeld bovenliggende verdiepingen een zekere rust uitstraalt.

Bij (vervangende) nieuwbouw dient de variatie in gevelbreedte en de afzonderlijke pandenstructuur behouden te blijven: geen nieuwbouw over meerdere panden met een horizontale geleiding.

In het noordelijk deel van de weg dient het groene karakter behouden te blijven en de losse gevarieerde pandenstructuur met vrijstaande en aaneengebouwde woningen met verschillende kapvormen overeind te blijven.

Het profiel kan verder worden vergroend ten behoeve van de verblijfskwaliteit. De rooilijn is belangrijk. Gezien het smalle profiel dient de nadruk te liggen op bebouwing met één laag en een (geknikte) kap, een nok evenwijdig aan de straat, een rustige verticaal georiënteerde gevelindeling en historisch passend kleurgebruik voor de metselstenen en het schilderwerk.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog in deze gebieden zijn een belangrijk visitekaartje voor Valkenswaard: historische entrees van het centrum van Valkenswaard;
- Neem de historische omgeving als referentiepunt voor aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele gebouwen;
- Bewaak bij winkelpanden de verticale samenhang, het is een winkelpand, geen winkelpui.
- Zorg voor een evenwichtige / eenvoudige opbouw in de gevelindeling
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Respecteer de rooilijnen direct aan de trottoirs in zuidelijk deel (historisch profiel).
- Noordelijk deel: breng groen aan in de voortuinen.

Openbare ruimte

- Houdt een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Probeer vooral in het zuidelijke deel (nabij centrum) meer groen in te brengen.

EINDHOVENSEWEG



TOETSINGSKADER

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en het respecteren van de rooilijn is gewenst.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.</p>
Maat/Schaal:	Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext.
Vorm/Oriëntatie:	<p>Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat.</p> <p>Samenhang gebouwen op de kavel.</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken.</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorps straat.</p> <p>Kleurstelling: gedekt / traditioneel/aardetinten</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: Baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet.</p>



MERELLAAN | EKSTERLAAN

ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Oorspronkelijke tuinstreken zijn in het kader van volkswoningbouw gerealiseerd. Deze zijn zorgvuldig en geheel samenhangend ontworpen met specifieke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is ingetogen, de woningen zijn in een verwante serie ontworpen, en de kleurstelling is sober met een fijne detaillering.

Deze buurten hebben door hun opzet met lichtgebogen smalle straten, de groene inrichting van het profiel en de voorerven van de woningen erg aangenaam karakter. In de loop der tijd is het karakter onder druk komen te staan door tegemoet te komen aan meer parkeerplaatsen, speelplekken en woninguitbreidingen die de oorspronkelijke samenhangende structuur aantasten.

Dit bijzondere tuindorp kenmerkt zich door de houten Oostenrijkse huisjes en een licht kronkelend verloop van de smalle straat in een bosrijke omgeving. Ook de voortuinen zijn zeer groen waardoor de bossfeer tot op de kavels doorloopt. Het gebied heeft hierdoor een besloten en groen karakter. De bebouwing in het zuidelijk deel staan langs de Merellaan grote vrijstaande van één laag met een stevig, soms samengesteld, zadeldak. De woningen staan evenwijdig aan de straat in een gebogen rooilijn en hebben een relatief ondiepe voortuin met fraaie strakke haag als overgang naar de straat.

Aan de Merellaan staan enkele twee –onder-één- kapwoningen. De woningen zijn onder een hoek langs de straat gebouwd zodat de woningen allemaal net anders aan de straat staan. Dit biedt een ongedwongen en levendig beeld, mede door de verschillende tuinvormen. Ook deze woningen bestaan uit één laag met een forse kap. Kenmerkend zijn de in hout uitgevoerde gevels in een donkere kleurstelling met licht gekleurde kozijnen en posten en daarboven een rood pannendak.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Planmatig ontworpen en groene woongebieden;
- Oorspronkelijke tuinstreek met een gedetailleerd samenhangend stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp;
- Bouwhoogte van 1 bouwlaag met grote kap;
- Ingetogen architectuurstijl met sobere kleurstelling;
- Lichtgebogen straten en lanen met eenvoudige profielen;
- Zeer groene uitstraling door inrichting openbare ruimte, overgangen én de kavels.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.
- Zorg dat aanpassingen perfect passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte aan op de architectuur van dit buurtje.
- Handhaaf de bestaande rooilijnen.
- Zoek voor het gehele buurtje naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Behoud oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik.

Percelen

- Erfscheidingsen aan belangrijke openbare ruimte zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke vormgeving met bijvoorbeeld groen, is onderdeel van het totale ruimtelijk concept.

Openbare ruimte

- Behoud van de bestaande zorgvuldig vormgegeven smalle laanprofielen.
- Slimme en eenduidige parkeeroplossingen per straat of blok, voorkom auto's in het straatbeeld.

MERELLAAN | EKSTERLAAN



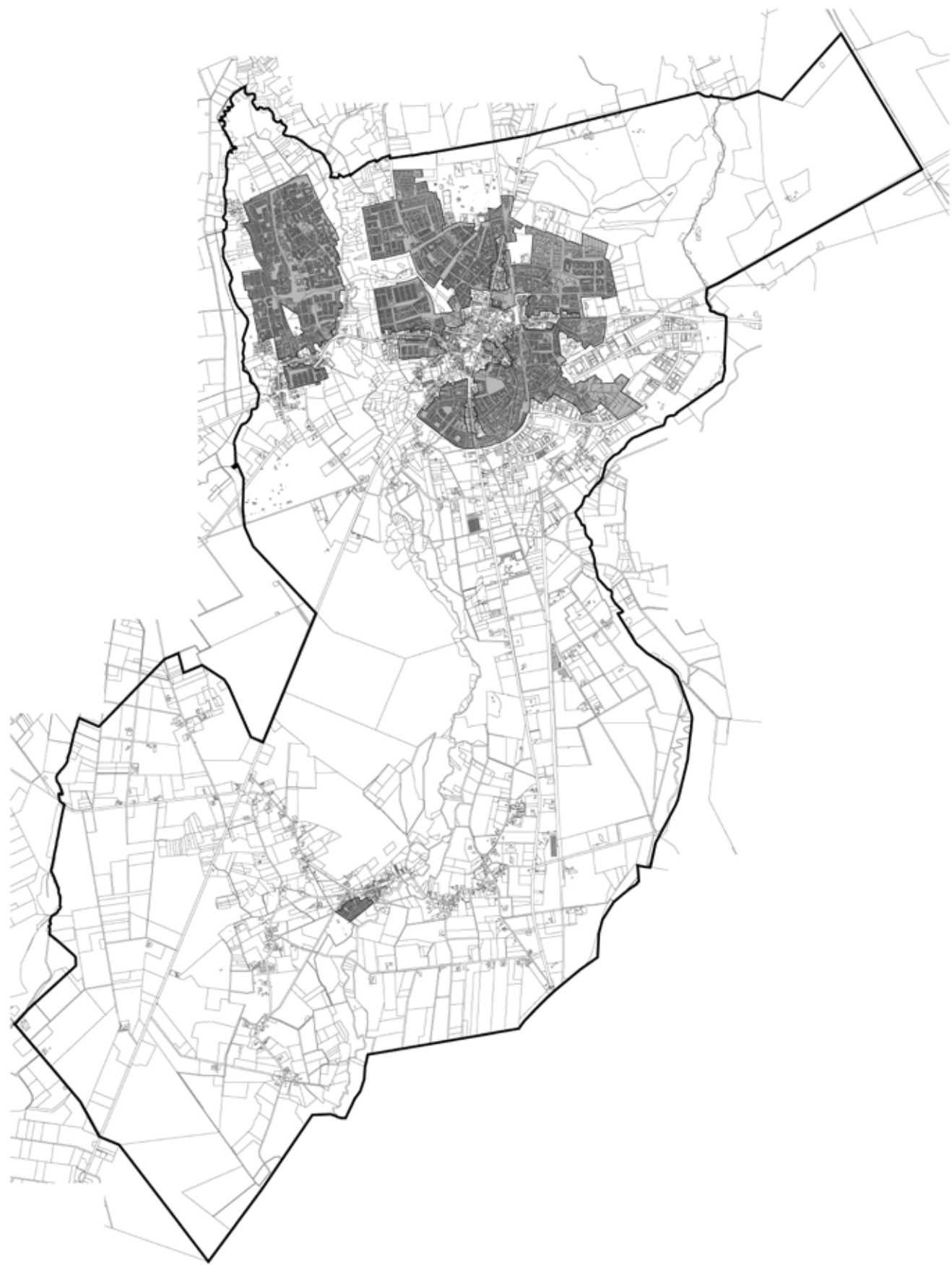
TOETSINGSKADER

TOETSINGSNIVEAU: BIJZONDER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke , zorgvuldig samenhangend ontworpen ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven in samenhang met ensemble.</p>
Maat/Schaal:	<p>Bouwmassa's eenvoudig en enduidig.</p> <p>Clusters of blokken kennen een sterke onderlinge samenhang: ensemblewerking.</p>
Vorm/Oriëntatie:	<p>Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat. Sterke samenhang gebouwen op de kavel</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenstemming met bestaande ensemble</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met ensemble</p> <p>Kleurstelling: gedekt / traditioneel / aardetinten / donker</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, hout, keramische pannen.</p>

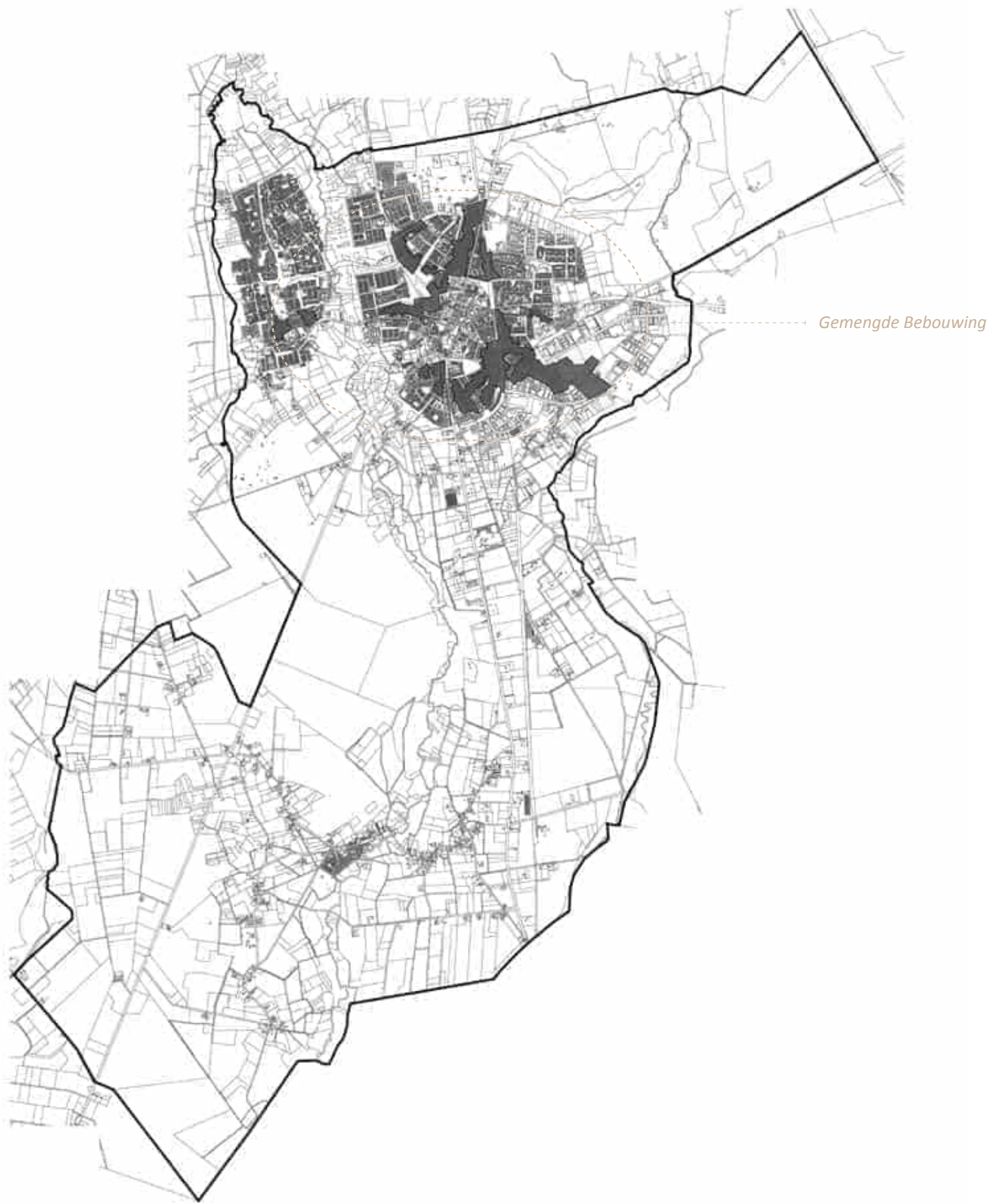


REGULIERE WOONGEBIEDEN





GEMENGDE BEBOUWING



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Valkenswaard wordt gekenmerkt door een groot aantal gebieden met een gemengde bebouwing. Ook in Dommelen komen twee (kleine) gebieden voor.

In de loop der tijd heeft er rondom de dorpskern en aan sommige linten een verdichting van het bebouwingspatroon plaatsgevonden. Daarnaast is, na de organische groei van oorspronkelijke bebouwingslinten vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw, op een meer planmatige wijze verder uitgebreid. Tussen deze uitbreidingen zijn veelal gemengde bebouwingsgebieden ontstaan met smalle diepe kavels die de ontstane leemten invulden.

In de kernen Valkenswaard en Dommelen zijn zo een aantal gebiedjes ontstaan met een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter door de langere periode waarin de gebouwen zijn opgericht. De bebouwing varieert in typologie van landelijk (bijvoorbeeld een voormalige boerderij) tot substedelijk (zoals een appartementengebouw of een kleine planmatige inbreiding of serie van enkele woningen). De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap staat zowel haaks als evenwijdig aan de weg en de rooilijnen volgen het straatverloop. Kapvormen lopen uiteen van zadeldaken bij tweekappers en rijtjeswoningen tot mansarde, (samengestelde) schild- en piramidedaken bij vrijstaande woningen. Ook komen verschillende voortuindiepen voor.

Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing, met name door het bebouwingsbeeld uit het begin van de vorige eeuw.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Verdichting rondom de oude dorpskern, aan sommige linten en tussenliggende zones.
- De bebouwing heeft een zeer gevarieerd karakter door de lange periode waarin de gebouwen zijn opgericht. Verschillende kavelvormen.
- De bebouwing varieert in typologie van landelijk tot substedelijk.
- Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande min of meer organisch gegroeide omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

Percelen

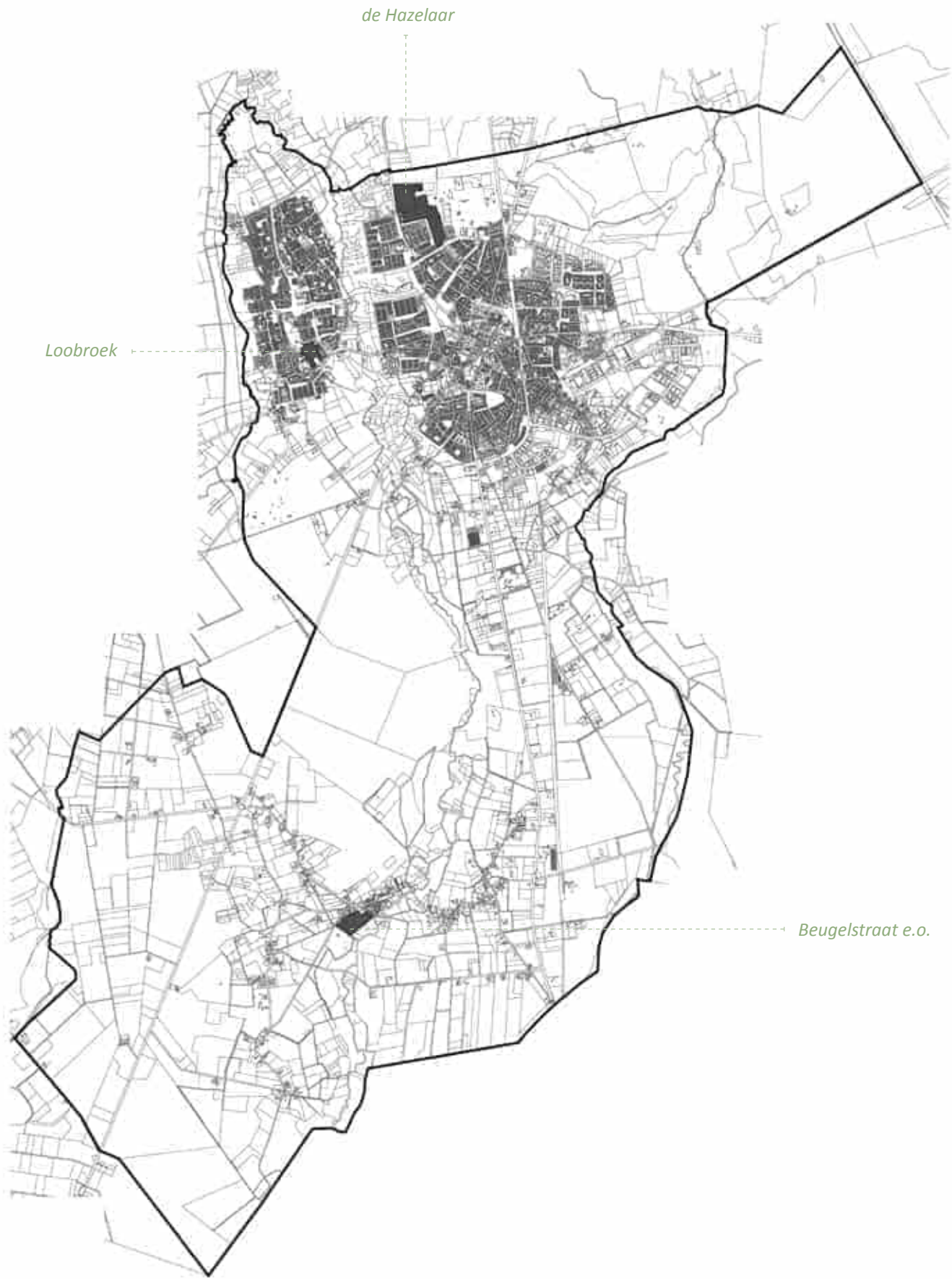
- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.
- Maak lage erfscheidingen langs de straten.

Openbare ruimte

- Koester bestaand openbaar groen.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.
- Wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.



INDIVIDUELE WONINGBOUW



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Gebieden met individuele woningbouw bestaan uit kavels met veel gevarieerde vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen van maximaal 2 lagen met een kap. De straten hebben een groen en dorps karakter. De ontwikkelingsperiode is te herkennen aan de stedenbouwkundige opzet. De gebieden in de gemeente Valkenswaard zijn vooral ontwikkeld vanaf de jaren '60 en hebben eenvoudige stratenpatronen met of zonder (tegel)trottoirs. Het openbaar groen is beperkt, overzichtelijk met (geschoren) heestervakken en laanbomen.

Woningen zijn individueel ontworpen, met uitzondering van enkele kleine clusters met dezelfde architectuur. De kavels zijn soms aan de krappe kant voor de massa van de woningen. Hierdoor is de diversiteit te veel in beeld en ontstaat een rommelig en onsamenhangend straatbeeld.

De compact opgezette zijn dan ook het meest kwetsbaar voor. De gebieden met grotere kavels hebben doorgaans meer groen in de tuinen en de openbare ruimte.

In de gemeente Valkenswaard liggen vier gebieden met individuele woningbouw. Twee daarvan liggen in de kern Valkenswaard, Het Loobroek ligt in Dommelen en Beugelstraat in Borkel en Schaft.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Planmatig ontworpen woongebieden met een groen en dorps karakter.
- Individueel ontworpen woningen, soms met onderlinge stijlkenmerken;
- Compacte opzet met dichte verkavelingen en veel variatie in vormgeving;
- Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing en voldoende groen en de vormgeving daarvan in de openbare ruimte.

DE HAZELAAR | VALKENIERSTRAAT | SPARRENLAAN | LOOBROEK

De Hazelaar ligt aan de noordwestzijde van Valkenswaard, tegen het sportpark en bedrijfszone, de Boszone aan de noordzijde en de Nieuw Waalreseweg aan het Dommeldal aan de westkant.

Het zuidelijk deel is ontstaan in de jaren '60 van de vorige eeuw, het noordelijk en oostelijk deel is in de jaren '90 ontwikkeld.

De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De Hazelaar en Hortensia/ Mahiona hebben een groene uitstraling, vooral door het groen in de aanliggende tuinen.

De bebouwing uit de jaren '60 staat voor het grootste deel in een duidelijke rooilijn. Een afwijkende voorkant/achterkant verkaveling tussen de Akeleilaan en de Bremlaan wijkt af en zorgt voor een groen straatbeeld.

Het noordelijk deel van De Hazelaar lijkt wat dichter verkaveld en de straten hebben een geknikt stratenpatroon. Het bebouwd deel per kavel is hoger, met als gevolg dat de voortuinen vaak ondieper zijn. De architectuur expressiever en gevarieerder. De woningen hebben veel verschillende kapvormen waarbij ook veel (gecombineerde) lessenaarsdaken zijn toegepast. Over het algemeen is het beeld in dit deel minder samenhangend en iets minder groen.

Valkeniersstraat – Sparrenlaan ligt aan de oostzijde van Valkenswaard. Hier is vanaf de jaren '80 een rijtje vrijstaande woningen gerealiseerd. De bebouwing is divers, van traditioneel tot eigentijds, met lichte verspringingen in de rooilijn en veel verschillende kapvormen.

Het Loobroek is een kleine uitbreidingslocatie in Dommelen, tussen Norbertusdreef en het sportcomplex. Het gebied is eind jaren '80 ontwikkeld en bestaat naast vrijstaande woningen en enkele tweekappers. De verkavelingsstructuur is vrij rechtlijnig, de architectuur vooral traditioneel. De verschillende gevelbeelden, gevarieerde groene voortuinen, hagen en bomen in het profiel maken het beeld voldoende gevarieerd en groen.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande planmatig ontworpen omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

Percelen

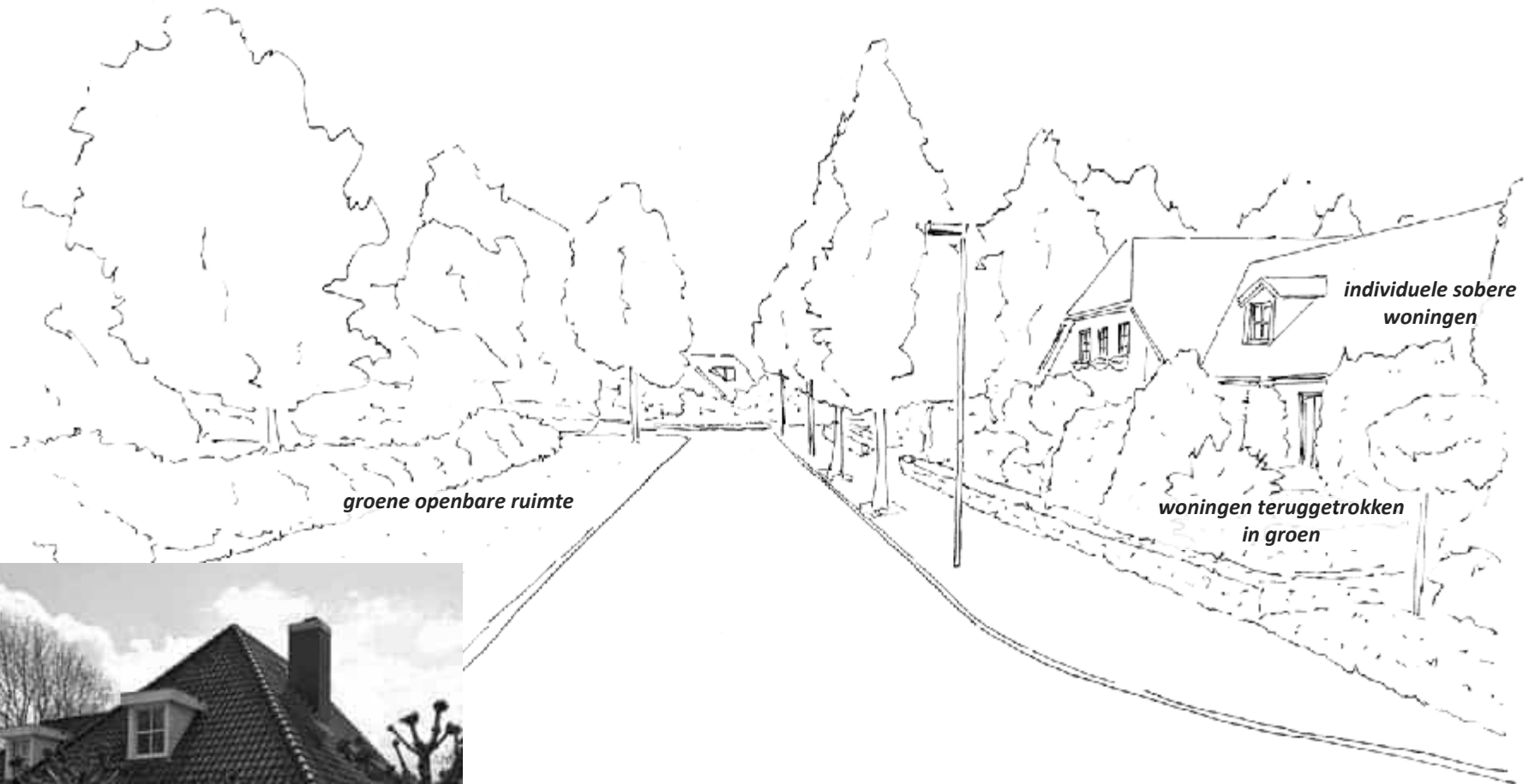
- Houd de voortuinen open en groen.
- Maak vooral groen erfscheidingen langs de straten.
- Houd de kavels aan de straatzijde vriendelijk en open: geen hoge hekwerken of poorten.

Openbare ruimte

- Koester bestaand openbaar groen.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.



DE HAZELAAR | VALKENIERSTRAAT | SPARRENLAAN | LOOBROEK



BEUGELSTRAAT E.O.

In het agrarische dorp Borkel ligt een gebiedje met individuele woningbouw rond de Beugelstraat. Hierdoor is het agrarische karakter van het dorp aangetast en is een generieke dorpsuitbreiding toegevoegd. De bebouwing heeft weinig relatie met de omgeving en bestaat wisselend uit planmatig geschakelde woningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap en verschillen nogal in materiaal en kleurgebruik. Dit contrasteert nogal met de van oudsher agrarische bebouwing in de omgeving. Het verdient aanbeveling om bij aanpassingen en toevoegingen de vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik beter af te stemmen op de oudere bebouwing in het dorp.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande historische dorpse omgeving van Borkel als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande historische structuur en sluit aan op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik van het agrarische dorp.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

Percelen

- Houd de voortuinen open en groen.
- Maak vooral groene erfscheidingen langs de straten.

Openbare ruimte

- Koester bestaand openbaar groen
- Behoud doorzichten op het landschap (Beugelstraat, Sportstraat).
- Plant opgaand groen langs Sportparkdreef om de dorpsrand te verzachten.



Hortensia

PARKACHTIGE WOONGEBIEDEN



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Parkachtige woongebieden zijn een afgeleide van de tuinwijk, maar met een minder samenhangend ontwerp. Deze wijken worden ook gekenmerkt door een ruime groen opgezette stedenbouwkundige structuur. Aan de enigszins gebogen lanen en straten liggen ruime kavels. De openbare ruimte is in principe eenvoudig ingericht met smalle profielen zonder trottoirs. Het groen beeld komt ook door de inrichting van de particuliere kavels. De forse maat van de bouwmassa's en het vele groen in de tussenruimten maken een samenhangend omgevingsbeeld. Overgangen van kavels naar openbaar gebied zijn vormgegeven met hagen, open (begroeide) hekwerken of tuinmuren. Het particulier groen draagt in hoge mate bij aan het groene beeld.

De parkachtige woongebieden verschillen door architectuurstijl, kavelmaten en woninggrootte. De bebouwing is divers, vooral vrijstaand en op enkele plekken komt een klein ensemble voor met een sterke visuele samenhang. De meeste panden hebben een sterk eigen gezicht en een expressieve architectuurstijl. Op enkele plekken komen clusters voor met een meer ingetogen stijl waarbij een verwantschap herkenbaar is door materiaalgebruik en vormgeving uit een bouwperiode.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Planmatig ontworpen en opgezette ruime groene woongebieden;
- Parkachtige woongebieden hebben een minder samenhangend ontwerp dan de originele tuindorpen, architectuur niet in samenhang/vrij;
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap of drie platte lagen met afdekking, kaprichting varieert;
- Veelal expressieve architectuurstijlen;
- Lichtgebogen straten en lanen met eenvoudige profielen;
- Zeer groene uitstraling door inrichting openbare ruimte, overgangen én de kavels.

DE VLASROOT | DENNENLAAN | MERENDREEF

De Vlasroot bestaat uit vrijstaande woningen op middelgrote kavels. Het gebied is rond 1985 gerealiseerd en heeft een licht gebogen stratenpatroon. De architectuurstijl varieert sterk. Het grootste deel van de grote woningen is gebaseerd op een typische boerderijstijl met kappen, wolfseinden en kleine gevelopeningen. Her en der staan minder historiserend uitgevoerde varianten tot modern vormgegeven drive-in bungalows in een lichte steen.

Het groen is structuurbepalend en kan de verschillende architectuur en woningtypen aan. Door de middelgrote kavelmaat met grote woningen dient het groen echter goed onderhouden te worden en uitbreidingsmogelijkheden te worden beperkt om de groene sfeer te kunnen waarborgen.

De buurt Dennelaan en Merendreef ligt tegen de bosrijke omgeving aan de noordzijde van de kern. Dit gebied kent een vrij planmatige opzet met kavel langs de smalle lanen. Er is een grote diversiteit aan voornamelijk bungalows en vrijstaande woningen. Er is een grote vrijheid aan individuele vormgeving, de woningen hebben veel verschillende architectuurstijlen. De woningen bestaan uit één en twee lagen met of zonder kap. De kaprichting ligt vooral evenwijdig aan de straat. De vormgeving is over het algemeen vrij ingetogen met eenvoudige detaillering en natuurlijk kleurgebruik. Enkele modernere ontwerpen hebben een meer expressieve uitstraling met bijvoorbeeld wit pleisterwerk en strakke vormen.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem bestaande gebouwen en omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.
- Gebouwen kunnen sterk variëren maar zorg dat de gebouwen niet te expressief zijn in vorm of kleurgebruik.

Percelen

- Zorg voor een lommerrijke sfeer met veel opgaand groen.
- Open inritten, voorkom gesloten kavels met hekwerken en poorten.

Openbare ruimte

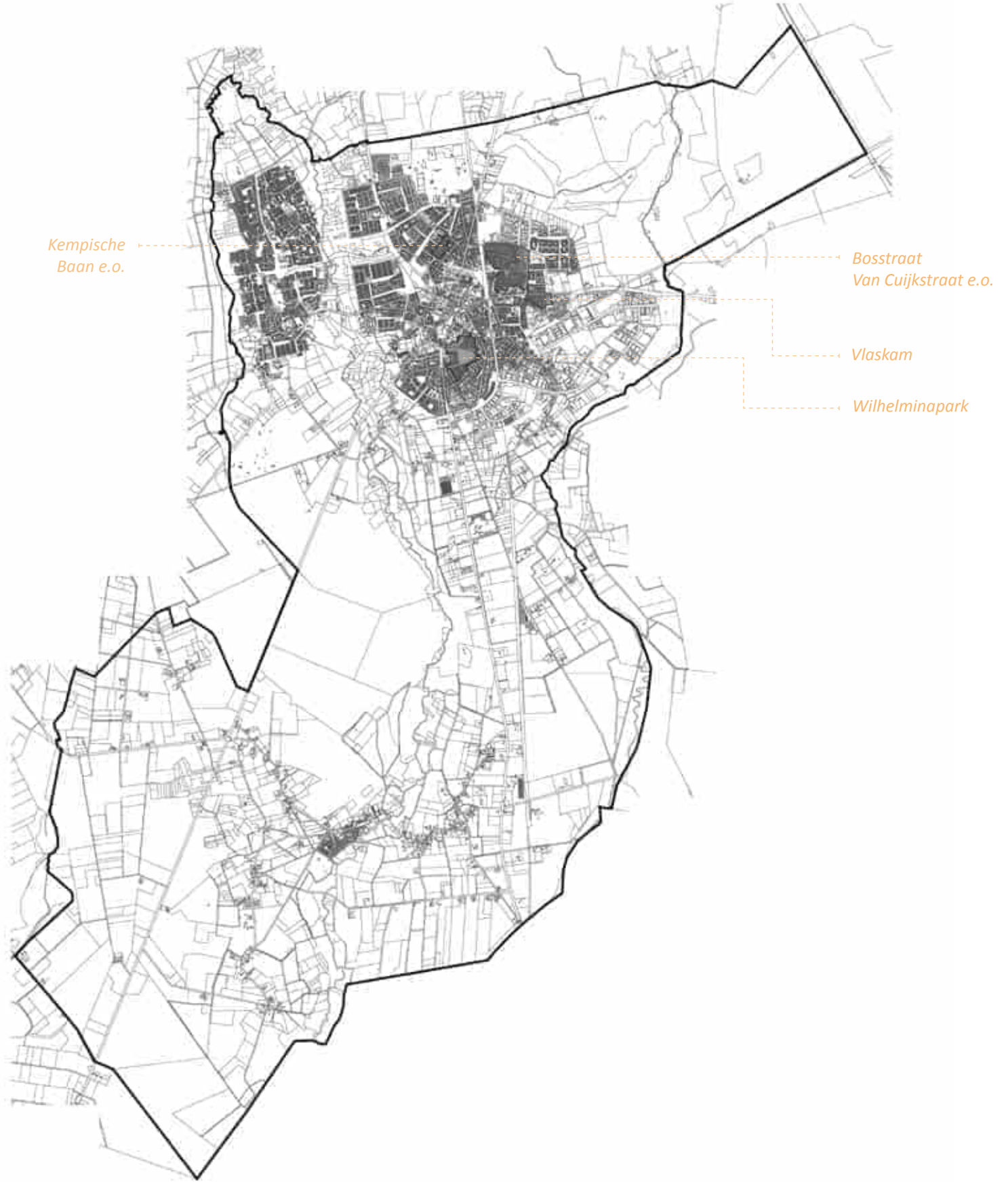
- Behoud van het bestaande groen in de openbare ruimte en eenvoudige profielen (zonder trottoirs).



DE VLASROOT | DENNENLAAN | MERENDEEF



TRADITIONELE BLOKVERKAVELING



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

In de jaren '50 tot '70 van de vorige eeuw zijn een aantal uitleggebieden gerealiseerd met een eenvoudig en strak stratenpatroon. Wegprofielen zijn veelal symmetrisch, waarlangs de woningen in duidelijke rooilijnen zijn gebouwd. Veel voorkomende typen zijn twee-onder-één-kap, korte en langere rijen. Op enkele plekken staan vrijstaande woningen of lage, gestapelde meergezinswoningen.

Een aantal uitbreidingen dragen voor een groot deel de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse 'tuindorpen'. De straten hebben symmetrische profielen met voortuinstraken en op de hoeken zijtuinstraken. De woningen hebben twee bouwlagen met een langskap en bestaan vooral uit twee-onder-één-kap of korte rijtjes. De groene ruimten (vooral voortuinen) in deze gebieden worden gewaardeerd en zijn belangrijk voor het straatbeeld. De architectuur richt zich naar verschillende perioden, maar dit leidt alleen in de grotere uitbreidingswijken tot duidelijk verschillende buurten. De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Het bebouwingsbeeld is rustig door eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen met veelal meeontworpen dakkapellen en aanbouwen.

Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdindeling, terwijl raamverdelingen en puien minder belangrijk zijn.

Vooraf rond Kempische Baan is de planmatige opzet te zien aan de herhaling van dezelfde blokjes en rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen en hebben veelal een rustig en soms groen karakter door de aanwezigheid van laanbomen. Afhankelijk van de kwaliteit en samenhang van de erfafscheidingen is het 'tuindorp' karakter aanwezig.

Verstorings in het beeld zijn met name aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in het zicht vanuit de openbare ruimte (hoeksituaties), die zich moeilijk voegen in de stedenbouwkundige structuur.

Problemen ontstaan vooral na verkoop van de woningen binnen complexen aan particulieren. In de loop der tijd worden de woningen individueel aangepast en kleurgebruik wordt veranderd. Hierdoor verwelkt het samenhangende architectonische beeld.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Deze uitbreidingen dragen de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse 'tuindorpen'. De straten hebben symmetrische profielen met voortuinstraken en op de hoeken zijtuinstraken.
- De woningen hebben twee bouwlagen met een langskap en bestaan vooral uit twee-onder-één-kap of korte rijtjes.
- De groene ruimten (vooral voortuinen) in deze gebieden worden gewaardeerd en zijn belangrijk voor het straatbeeld.
- De architectuur richt zich naar verschillende perioden, herkenbaar vooral op blokniveau.
- De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdindeling, raamverdelingen en puien zijn daarentegen vaak minder belangrijk.
- Vooral in Valkenswaard is de planmatige opzet te zien aan herhaling van dezelfde typen en rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen (vooral Kempische Baan e.o.) en hebben een rustig en enigszins groen karakter. Afhankelijk van de kwaliteit en samenhang van de erfafscheidingen is het tuindorpkarakter nog aanwezig.

DE KEMPISCHE BAAN E.O.

De Kempische Baan en St. Antoniusstraat zijn rond 1946 gebouwd en zijn een mooi voorbeeld van een blokverkeveling met kenmerken van de vooroorlogse tuindorpen. Er staan voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen met een sterke architectonische samenhang. De woningen zijn zorgvuldig vormgegeven, met een fraaie detaillering inclusief dakkapellen en aanbouwen op hoeken. De woningen staan evenwijdig aan de rechte straat met een ondiepe voortuin. Deze goed onderhouden groene tuinen met hagen aan de straat bepalen voor een belangrijk deel het verzorgde beeld. Het rustige karakter wordt nog versterkt door de relatief brede straten. Op enkele plekken staan laanbomen en liggen brede groenvakken in het profiel.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Respecteer de stedenbouwkundige opzet met samenhangende woningen op blokniveau en de groene ruimten en maak het sterker.
- Blijf bijdragen aan de ensemblewerking op zowel blok als gebiedsniveau en de samenhangende structuur.
- Behoud en respecteer de architectuur en ga zorgvuldig om met de gevelindeling, kappen met pannen, materiaal- en kleurgebruik.
- Geen toevoegingen aan de voor- en zijzijde (aan openbare ruimte) zoals dakkapellen, opbouwen en erkers.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en goed aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.

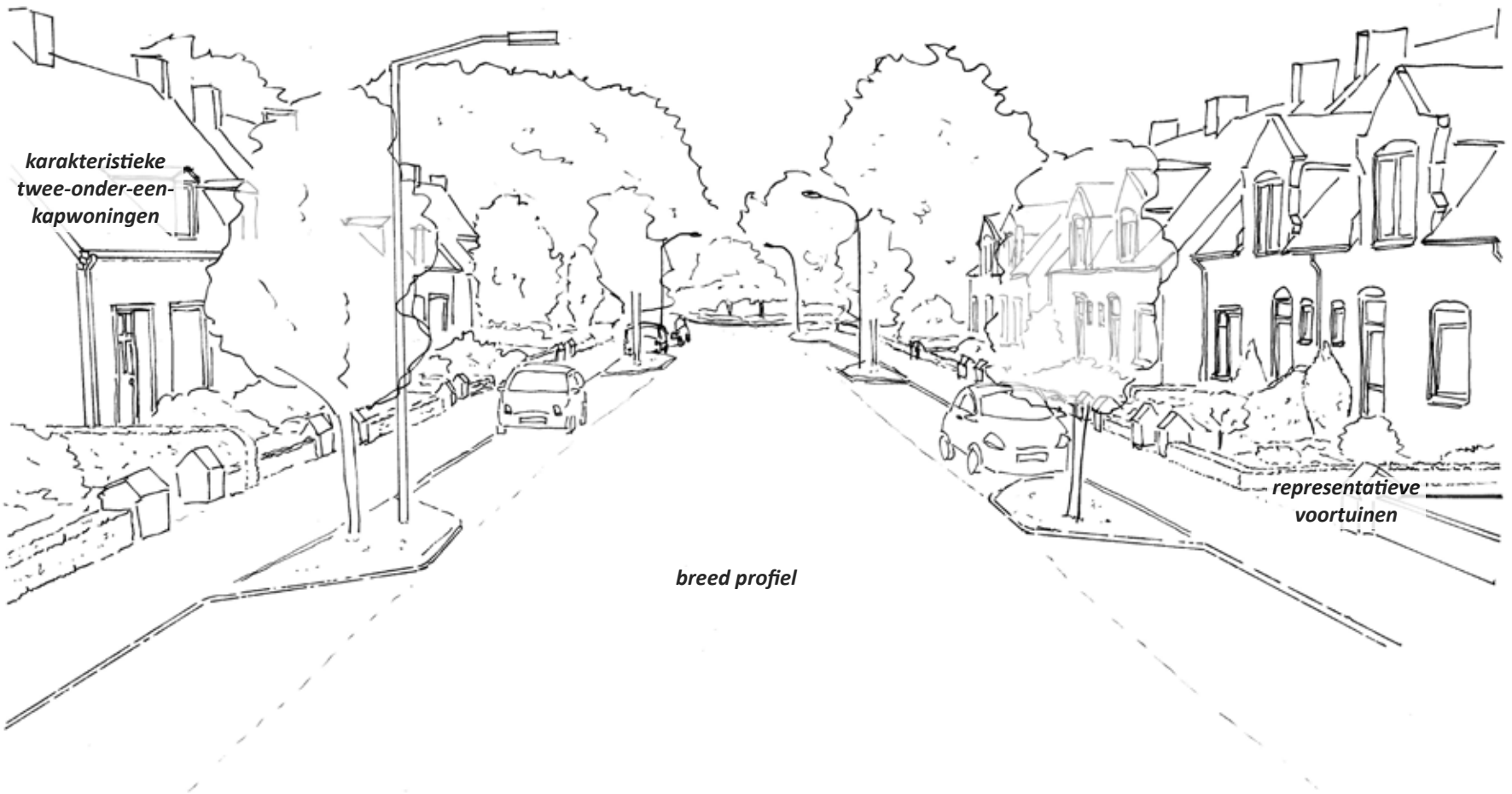
Percelen

- Maak lage groene erfscheidingen langs de straten, met aandacht voor een samenhangende vormgeving per rij, blok of buurtje om de tuindorpsfeer te versterken.

Openbare ruimte

- Behoud de brede straatprofielen en koester het openbaar groen. Laanbeplanting kan worden aangevuld.

DE KEMPISCHE BAAN E.O.



BOSSTRAAT | VAN CUIJCKSTRAAT E.O.

Dit gebied tussen Basstraat en Van Cuijckstraat, met als centrale hoofdonthuizing de Valkeniersstraat, bestaat uit meerdere blokverkavelingen van verschillende afmeting en vorm. Het gebied bestaat uit gevarieerde grondgebonden woningen. Aan de Smelen staan enkele grotere gebouwen gesitueerd die opvallen door afwijkende massa, vorm en functie zoals buurthuis en basisschool.

De bebouwing bestaat uit massieve blokken van aardkleurige baksteen. Per straat verschilt de architectuur. De van Cuijckstraat is verwant met De Kempische Baan. In de overige blokken is de architectonische vormgeving van iets latere tijd en soberder van aard. De bebouwing bestaat vooral uit één of twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat.

De voortuinen zijn ondiep en individueel vormgegeven, de straatprofielen zijn smal, zeker in verhouding met de goothoogten van de aanliggende woningen. Dit biedt minder ruimte voor inpassing van groen maakt het beeld vaak stenig. Het langsparkeren in de woonstraten maakt het straatprofiel optisch nog enger.

De oostwest georiënteerde straten hebben bredere profielen en worden met laanbomen begeleid. Vooral de Valkeniersstraat heeft een fraaie groene uitstraling door bomen in stevige plantvakken.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande planmatig gestructureerde omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Zoek per cluster (rij, blok of buurtje) naar eenheid in de mas-saopbouw van het hoofdgebouw.

Percelen

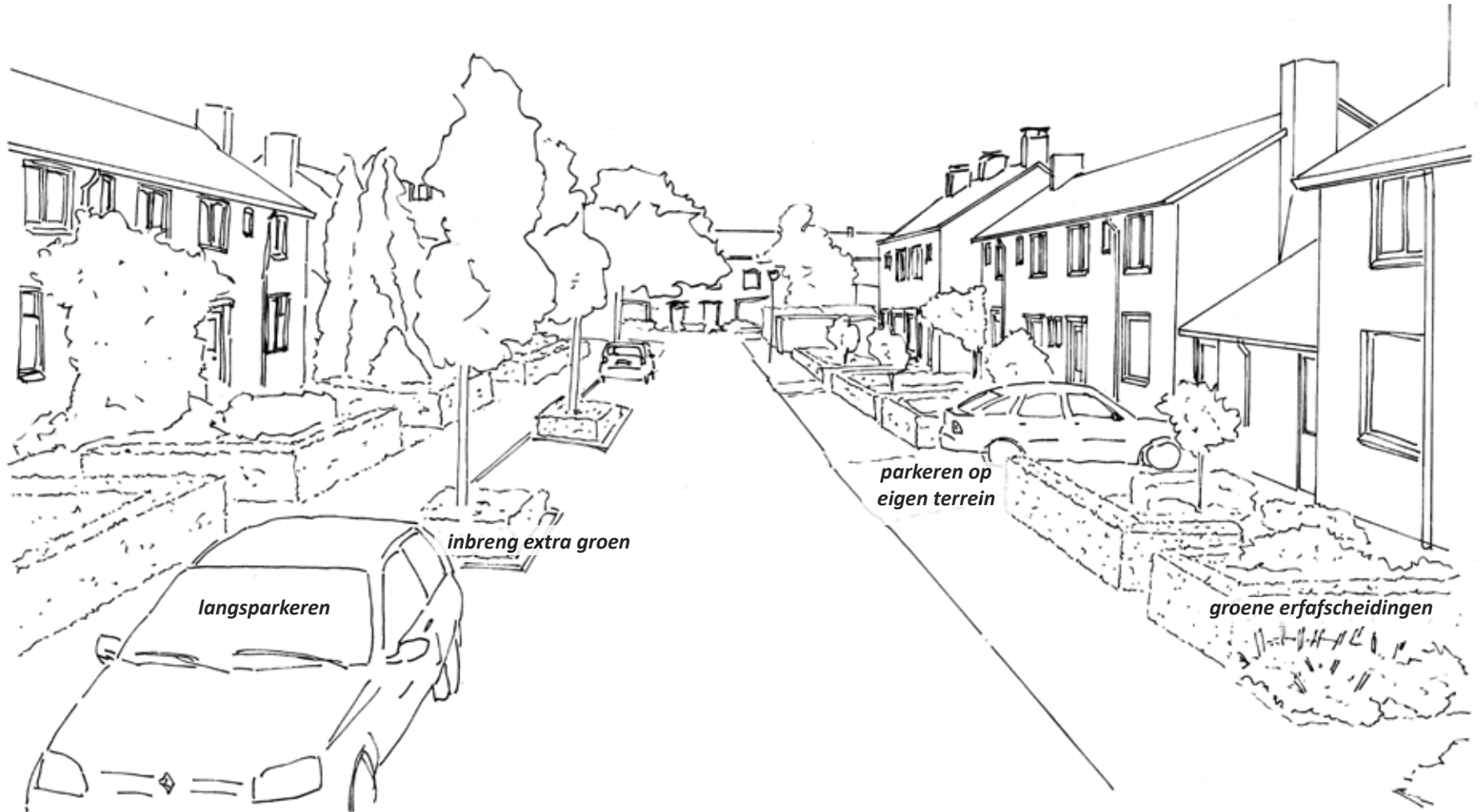
- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.
- Maak lage erfafscheidingen langs de straten, met aandacht voor een samenhangende vormgeving per rij, blok of buurtje.

Openbare ruimte

- Behoud de Fraaie brede groene profielen van de oost-west lopende straten (Valkeniersstraat en Bosstraat).
- Schenk extra aandacht aan de inpassing van het parkeren in de noord-zuid georiënteerde smalle straten.



BOSSTRAAT | VAN CUIJCKSTRAAT E.O.



VLASKAM E.O.

Dit driehoekige gebiedje bestaat uit strokenbouw met rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen. Op de westelijke kop staat een kleinschalig appartementengebouw. De strokenbouw aan de Leenderweg zijn relatief ver van de doorgaande weg gebouwd, met een parallelstructuur. Daarnaast passen de seriematig ontwikkelde woningen, qua vormgeving niet bij de andere bebouwing met een meer historisch gegroeid stedelijk karakter.

De Vlaskam is een geknikte straat met een profiel dat varieert in breedte en inrichting. Hierdoor wijkt het af van de omliggende rechte stratenpatroon en doet het een onrustig aan. De woningen zijn eenvoudig vormgegeven. Enkele rijen hebben erkers met entree.

De Weteringstraat met twee-onder-één-kapwoningen in een strakke rooilijn en ondiepe voortuinen is belangrijk voor het beeld van het buurtje als geheel.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande planmatig gestructureerde omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op en uitbouwen wordt voorkomen.

Percelen

- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.

Openbare ruimte

- Eenheid in materiaalgebruik in het buurtje.
- Koester de bestaande grote bomen in het stenige profiel.

VLASKAM E.O.



WILHELMINAPARK E.O.

Het Wilhelminapark is het hart van dit gebied. Binnen het stedelijke gebied heeft het een belangrijke gebruiks- en verblijfsfunctie voor oa. omwonenden. Aan de westrand van het fraaie trapeziumvormige park staan rijwoningen met een ingetogen opzet, maar fraai gedetailleerd (zoals mooi dunne stalen kozijnen, zorgvuldig metselwerk en dakoverstek. De kleine voortuinen maken een goede overgang naar het park aan de overzijde.

Ook aan de noordzijde staan fraai gedecoreerde rijwoningen, waarbij vooral de entree in het oog springt met halfronde deurpartijen aan een klein bordes.

Aan de Irenestraat is de bijzondere architectuur opvallend. Bij dit zeer zorgvuldig gedetailleerde blok zijn klokgevelelementen met erkers en balkons toegepast. De gevel is zeer harmonisch ingedeeld met gevelopeningen met onderverdeling. Samen met de fraai vormgegeven voortuinen ontstaat een prachtig straatbeeld met allure.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande planmatig gestructureerde omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Heb oog voor de detaillering, vooral van de panden rond het park en de Irenestraat.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.

Percelen

- Houd de voortuinen open en groen.
- Neem een voorbeeld aan de samenhangende tuinarchitectuur in de Irenestraat: maak lage erfscheidingen langs de straten, met aandacht voor een samenhangende vormgeving per rij, blok of buurtje.

Openbare ruimte

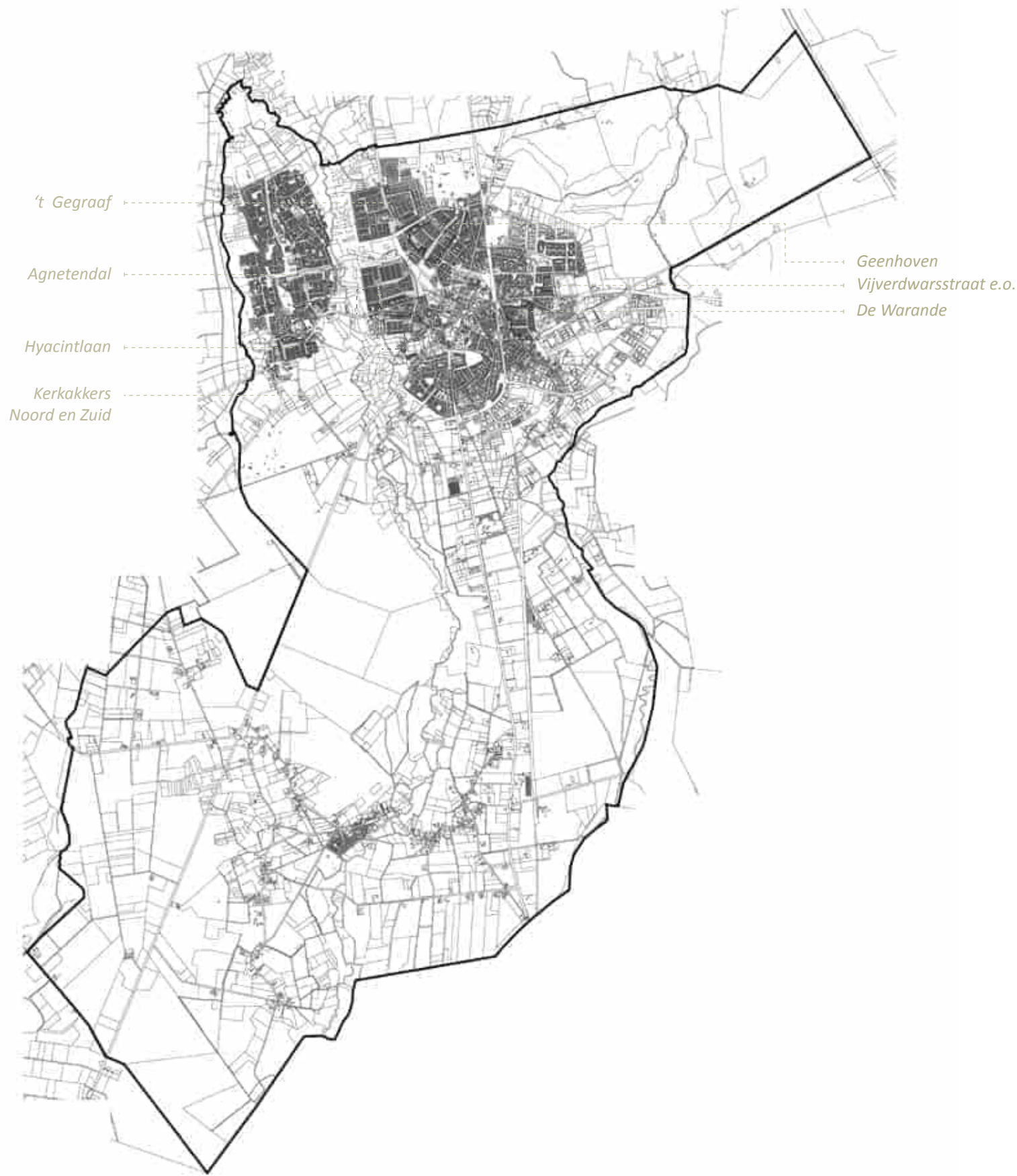
- Koester het groen in de openbare ruimte en beheer dit zorgvuldig: dit is een grote kwaliteit in dit deelgebied!



WILHELMINAPARK E.O.



HET NIEUWE BOUWEN



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

In de periode '50, '60 en '70 zijn veel uitleggebieden gerealiseerd met een vrij eenvoudig en strak stratenpatroon. Deze woongebieden zijn geïnspireerd op de ideeën van het CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne). Het zogenaamde nieuwe bouwen worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies zoals wonen en werken of winkelen en vaak een scheiding van auto's en langzaam verkeer. Op basis van dit principe komen in deze gebieden verschillende verkavelingsvormen voor: overwegend bouwblokken met een duidelijke voor- en achterzijde, maar ook blokken in het groen. Het wegprofiel is veelal symmetrisch met bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn vooral rijwoningen in duidelijke rooilijnen gebouwd, her en der afgewisseld met dubbele of vrijstaande woningen.

Deze wijken worden gekenmerkt door heldere rechthoekige structuren en een blokvormig stratenpatroon: bebouwing in stroken en opzet van open en halfopen bouwblokken. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels die samen de wijk opbouwen.

De sterke samenhang in het straatbeeld ontstaat door eenduidig woningtype per straatzijde, een sterke horizontale geleiding van de gevels en door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Vaak ondiepe voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen (haagjes, muurtjes en hekjes).

Verschiedende uitbreidingen aan de woningen zetten het architectonisch uiterlijk van de gebouwen onder druk omdat de abstracte vormen van blok en rij worden aangetast door individuele toevoegingen en afwijkend materiaalgebruik. Vooral door de verscheidenheid aan dakkapellen en dakopbouwen. Deze wijken kennen vaak een parkeerprobleem door het toegenomen autogebruik en het gebrek aan overruimte voor extra parkeren.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- De woongebieden die zijn geïnspireerd op de ideeën van het CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne), het zogenaamde nieuwe bouwen worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies zoals wonen en werken of winkelen.
- Op basis van dit principe komen binnen deze gebieden verschillende verkavelingsvormen voor.
- Deze wijken worden gekenmerkt door heldere rechthoekige bebouwing open en halfopen bouwblokken.
- Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels.
- Er is vooral gebouwd met industriële bouwmethoden (hoofdvorm) met abstracte vormen met daarbinnen soms ruimte voor een eigen vormgeving door details per straat, blok of type.
- De openbare ruimte wordt veelal gedomineerd door geparkeerde auto's.
- Het architectonisch uiterlijk van de gebouwen staat onder druk door modernisering en uitbreidingen door individuele toevoegingen en verschillende vormen en materiaalgebruik.

KERKAKKERS ZUID & NOORD | 'T GEGRAAF

De gebieden Kerkakkers Noord & Zuid en 't Gegraaf liggen aan de westzijde van de kern Valkenswaard en grenzen direct aan het Dommeldal.

De architectonische uitstraling van de bebouwing is over het algemeen niet bijzonder en generiek voor dit soort wijken. De stedenbouwkundige opzet van deze gebieden daarentegen is zodanig dat de relatie met het buitengebied op een bijzondere manier wordt gelegd. De heldere opzet van de loodrecht op elkaar staande straten (orthogonale opzet) zorgt voor een goede oriëntatie. Door de bredere oost-west lopende straten met veel groen zoals Dr. Schaepmanstraat en de Kardinaal de Jongstraat in de Kerkakkers en in iets mindere mate de noord-zuid gerichte straten van Jeneverbeststraat en Kerstroosstraat in 't Gegraaf worden zichtrelaties en verbindingen gelegd naar het Dommeldal.

Het groene profiel van de oostwest-assen loopt helaas niet door tot aan het Dommeldal. Extra aandacht dient besteed te worden aan de overgang naar het buitengebied dat in en aan het Dommeldal ligt, met name daar waar cultuurhistorisch waardevolle ensembles liggen zoals de Hoppenbrouwers.

Daarnaast zorgt opgaande beplanting aan de randen voor een zachte overgang vanuit het Dommeldal naar de aanliggende bebouwing. Bestaande beplanting langs het landschap dient in ieder geval behouden te worden. Her en der kan beplanting worden toegevoegd om dit te versterken.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een veelheid van verschillende aan-, op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Zoek per cluster (rij, blok of buurtje) naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Stem kleurgebruik zoveel mogelijk af per rij of cluster, voorkom een breed palet of felle kleuren.

Percelen

- Erfscheidingsen van achterkanten aan belangrijke openbare ruimte zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke vormgeving met bijvoorbeeld groen of passend bij de architectuur van het blok.
- Groene voortuinen kunnen bijdragen aan een vriendelijk beeld in de straat.
- Voorkom parkeren in de voortuinen.

Openbare ruimte

- Zorg voor een efficiënte en duidelijke vormgeving van het straatprofiel waarbinnen vooral de parkeerplaatsen duidelijk herkenbaar zijn.
- Probeer de straten die op het landschap uitkomen verder te vergroenen, vooral bij de aansluiting op het landschap.
- Slimme en eenduidige parkeeroplossingen per straat of blok.

KERKAKKERS ZUID & NOORD | 'T GEGRAAF



GEENHOVEN | VIJVERDWEARSSTRAAT E.O. | DE WARANDE

Geenhoven is een oudere wijk (rond 1955) binnen het thema Het Nieuwe Bouwen. De wijk is vrij monotoon van opbouw. Galerijflats in drie lagen met kap en eengezinswoningen in strokenbouw bepalen het beeld. Aan de westrand en de noord-westrand staan voornamelijk vrijstaande woningen. Aan de Gelukken staat een buurtje met meer bijzonder vormgegeven woningen. Deze woningen in kleine hofjes, hebben een bijzondere gevelarchitectuur waarvan met name de trapeziumvormige ramen opvallen.

Binnen de stedenbouwkundige structuur is de groenstrook die centraal door Geenhoven loopt en aansluit Centrupark met de Don Boscoschool aan de Waalreseweg een groen kwaliteit die ook fysiek de verbinding maakt met Waalreseweg, Nieuwe Waalreseweg en verderop de wijk Kerkackers. Daarnaast liggen enkele meer solitaire groene zones door de wijk verspreid die de omgeving een groen karakter geven en van belang zijn voor de oriëntatie binnen de wijk (zoals langs Rijt). In het verleden zijn de groenzones gedeeltelijk bebouwd, en is nu het groene karakter van de wijk minder sterk.

Het gebied Omgeving Vijverdwardsstraat bestaat uit strokenbouw met platte daken van rond 1965. Aan de Bosstraat staan op de koppen van de blokken steviger volumes in de vorm van galerijwoningen in drie lagen. Hoewel de strokenbouw erg monotoon is wordt door de groene inrichting van de straten en directe omgeving en op enkele plekken ook door de voortuinen toch een aantrekkelijke woonkwaliteit verkregen.

Het gebied De Warande heeft een meer gevarieerd beeld door een aantal bijzondere (bebouwings)accenten binnen het eenvoudige orthogonale stratenpatroon.

De fraaie RK. Kerk H. Maria aan het Warandeplein, domineert door de omvang de directe omgeving. De kerk is een belangrijk oriëntatiepunt en geeft een fraai compositorisch beeld met de aanliggende bebouwing. Daarnaast zijn de profielen groen uitgevoerd en is er meer open ruimte door accenten als een plein, een brede groene middenberm of een verbreed profiel met haaksparkeren tussen groene strips. Het aan de kerk gelegen Warandeplein is afgestemd op de gevelindeling van de kerk, waardoor kerk en plein ruimtelijk

een eenheid vormen. Dit gave beeld dient dan ook zo goed mogelijk te worden gehandhaafd.

De architectuur van de woningen is over het algemeen niet bijzonder. De ruime en groene openbare ruimte draagt dit gebied en geeft het een aangename sfeer en beeldkwaliteit. Hierdoor is ook het geparkeerde blik minder dominant.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een veelheid van verschillende aan-, op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Zoek per cluster (rij, blok of buurtje) naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Stem kleurgebruik zoveel mogelijk af per rij of cluster, voorkom een breed palet of felle kleuren.

Percelen

- Efscheidingen van achterkanten aan belangrijke openbare ruimte zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke omgeving met bijvoorbeeld groen of passend bij de architectuur van het blok.
- Groene voortuinen en efscheidingen kunnen bijdragen aan een vriendelijk beeld in de straat.

Openbare ruimte

- Behoud van de openbare ruimte. Geen nieuwe bebouwing in onbebouwde groene zones.
- Behoud en vergroening van brede profielen, pleintjes en parkeeroplossingen.

GEENHOVEN | VIJVERDWARSTRAT E.O. | DE WARANDE



HYACINTLAAN | AGNETENDAL (DOMMELEN)

Deze gebieden liggen aan de oost- en zuidzijde van de kern Dommelen. Het gebied Hyacintlaan grenst voor een groot deel aan het buitengebied. De noord-zuid liggende straten hebben dan ook een directe relatie met het aanliggende landschap. Vooral de Crocuslaan en Anemoonlaan bieden door hun brede groene opzet een visuele relatie richting het open weideland.

De buurt heeft een groen hart (Hyacintlaan) dat uitkomt op de Crocuslaan. Deze groene stroken bepalen voor een belangrijk deel het karakter van deze buurt.

Agnetendal is een groot gebied ter weerszijden van de belangrijke doorgaande route van de Tienendreef. Het noordelijk deel bestaat uit strokenbouw met rijwoningen in een variatie van stempels en parkeerhofjes. Karakteristiek zijn de smalle voortuinen aan informeel ogende straten. Door de tuinen en groenstroken en –vakken geven het gebied een groen vrij uiterlijk. De buurt is langs het Dommeldal groen ingepakt met bosschages als duidelijke groene grens.

Het zuidelijk deel is minder diffuus van opzet, met rechte lijnen, iets bredere profielen en heeft een groener karakter. De bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Vooral langs de Tienendreef, Norbertusdreef en haaks daarop langs Helenadal, Annadal en Rebeccadal staat veel opgaand groen waardoor een samenhangende doorgaande sterke groenstructuur ontstaat.

De architectuur van de woningen is over het algemeen niet bijzonder of gevarieerd. Voor en achterkanten wisselen elkaar af. De groene openbare ruimte draagt dit gebied en geeft het een aangename sfeer en beeldkwaliteit. De woningen zijn sober vormgegeven. Verschillende toevoegingen zoals erkers en dakopbouwen ('duiventillen') komen voor.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een veelheid van verschillende aan-, op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Zoek per cluster (rij, blok of buurtje) naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Stem kleurgebruik zoveel mogelijk af per rij, straat of cluster, voorkom een breed palet of felle kleuren.

Percelen

- Erfscheidingen van achterkanten aan belangrijke openbare ruimte zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke vormgeving met bijvoorbeeld groen of passend bij de architectuur van het blok.
- Groene en zeer open voortuinen met subtiele, lage of zelfs zonder erfscheiding dragen bij aan een vriendelijk beeld in de straat.

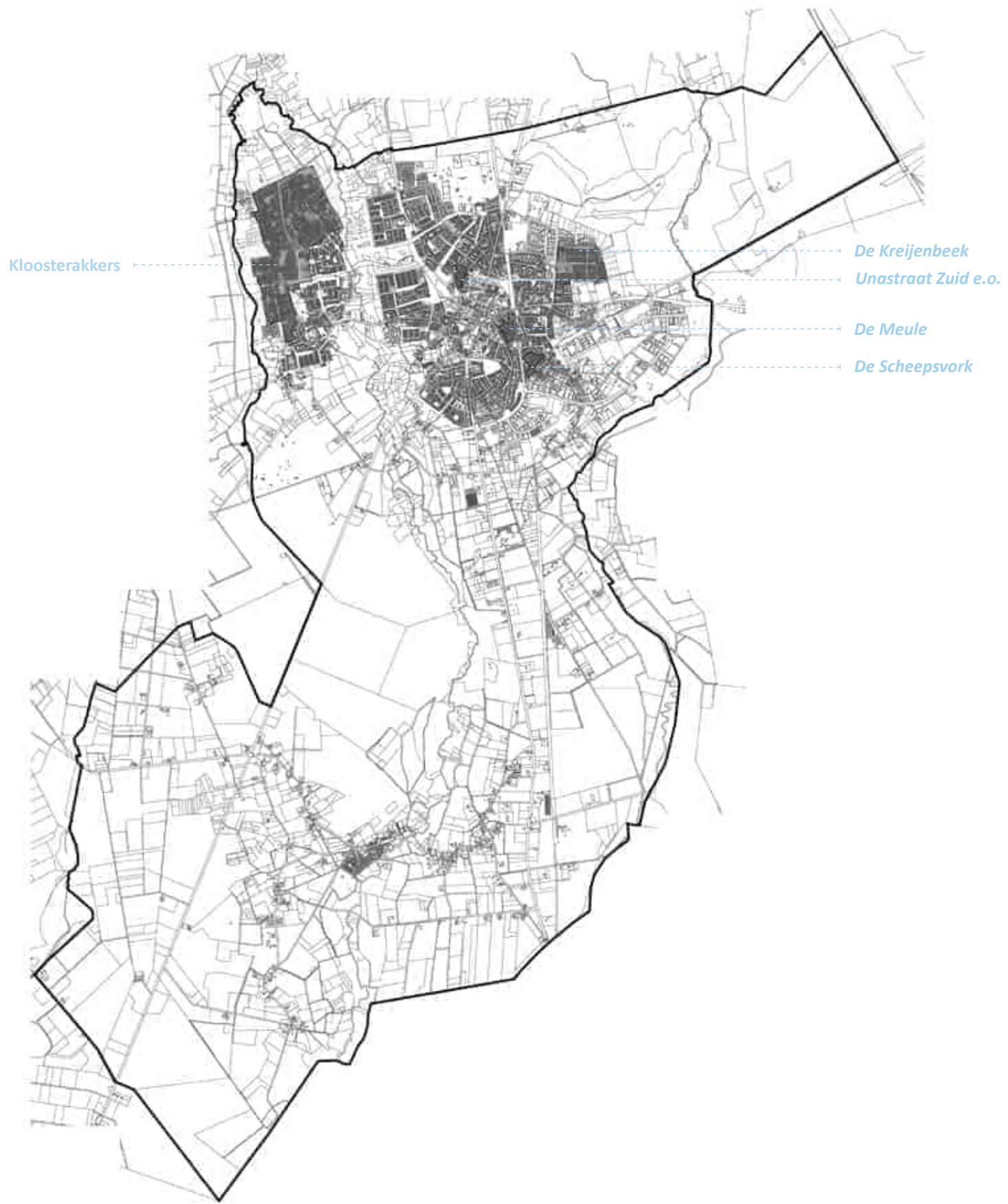
Openbare ruimte

- Behoud van het informele karakter van de woonerven door vormgeving en bestrating.
- Geen nieuwe bebouwing in onbebouwde groene zones.
- Behoud en vergroening van de straatprofielen, pleintjes en parkeeroplossingen.

HYACINTLAAN | AGNETENDAL (DOMMELEN)



FORUMBEGING/ WOONERVER



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De Forumbeweging is ontstaan in de jaren '70 als reactie op de blokverkavelingen van het Nieuwe Bouwen. De Forumbeweging geeft aandacht aan de menselijke schaal en maat van gebouwen en woongebieden.

Deze planmatig opgezette woongebieden hebben veelal een grillig stratenpatroon bestaande uit enkele doorgaande wegen en veel erven en doodlopende straten. De straten zijn niet in eerste instantie ontworpen voor de auto. De auto is er duidelijk te gast.

De woningen zijn geclusterd rond woonerven of straten met informele profielen, bijvoorbeeld zonder trottoirs. In de openbare ruimte is groen verspreid door de wijk, ook tussen de bouwblokken opgenomen. De grenzen tussen openbaar en privé zijn niet altijd even duidelijk. De woningen zijn niet zomaar op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Er grenzen veel achter- en zijtuinen aan het openbaar gebied, waardoor veel (informele) erfscheidingen zichtbaar zijn.

Deze wijken kennen veel verschillende woningtypen in alle categorieën: rij, bungalow, vrijstaand etc.

Door de variatie in nokhoogte, kapvormen en verspringingen in de rooilijnen ontstaat er in deze gebieden een zeer gevarieerd (zelfs onrustig) gevelbeeld per straat.

De architectuur van de woning zelf in deze gebieden is veelal ingetogen. Kenmerkend zijn grote dakvlakken, ingesneden kapvormen, aangebouwde schuren en garages aan de voorzijde al dan niet met doorlopend dakvlak. Door de veelal uitgesproken vormen is het lastig om uitbreidingen aan deze woningen te maken die niet aan openbaar toegankelijk gebied grenzen.

Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen rustig met baksteen, pannen en houtelementen in een terughoudende kleurstelling.

Deze gebieden worden gewaardeerd door hun kleinschalige karakter met geringe scheidingen tussen openbaar en privé. Dit vraagt om een zorgvuldige omgang van de inrichting van de overgang van straat of groen naar kavel en woning.

De waarde van deze gebieden betreft voornamelijk de stedenbouwkundige opzet met ruime groenstructuren en variatie op de kleinere schaal. Cruciaal voor de waarde van deze gebieden zijn het onderhoud van de openbare ruimte.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Planmatig opgezette woongebieden met veelal een onregelmatig stratenpatronen bestaande uit enkele doorgaande wegen en veel (woon)erven en doodlopende straten.
- De woningen zijn samengesteld rond woonerven of straten met informele profielen, bijvoorbeeld zonder trottoirs of sterk meanderende rijbanen.
- In de openbare ruimte is groen verspreid door de wijk, ook tussen de bouwblokken opgenomen. De grenzen tussen openbaar en privé zijn niet altijd even duidelijk. Veel achter- en zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, waardoor veel (informele) erfscheidingen zichtbaar zijn.
- Deze wijken kennen veel verschillende woningtypen in alle categorieën: rij, bungalow, vrijstaand, twee-onder-één-kap, appartement etc.
- De architectuur is vrij sober. Kenmerkend zijn grote dakvlakken, ingesneden kapvormen, aangebouwde schuren en garages aan de voorzijde vaak met doorlopend dakvlak.
- Door de veelal uitgesproken vormen is het lastig om uitbreidingen aan deze woningen te maken die niet aan openbaar toegankelijk gebied grenzen of dominant zichtbaar zijn.
- Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen rustig met (donkere) baksteen, pannen en hout in een terughoudende kleurstelling.
- Deze gebieden worden gewaardeerd door hun kleinschalige karakter (geënt op de menselijke maat) met geringe scheidingen tussen openbaar en privé. Dit vraagt om een zorgvuldige omgang van de inrichting van de overgang van straat of groen naar kavel en woning en het onderhoud van openbaar groen.

DE KREIJENBEEK

Ook deze wijk heeft voor een Forumwoongebied een strak stratenpatroon met duidelijk te onderscheiden stempels van woonerven waaromheen de woningen zijn gesitueerd. De voorkanten liggen naar de buitenzijden, achterkanten vooral aan de parkeerhoven.

De groenstructuur bestaat uit een robuuste op elkaar aansluitende brede wiggen met mooie zichtlijnen. Hierdoor ontstaat een solide groenstructuur die de buurt veel kwaliteit meegeeft.

De bebouwing langs de wiggen is strak en ingetogen en eenvormig waardoor met de goed onderhouden groene openbare ruimte een fraai beeld bestaat.

Handhaving van de bestaande situatie is daarom het belangrijkste uitgangspunt. Dichtslibben van de overzichtelijke groene ruimte moet worden voorkomen.

De kwaliteit van de strakke randen van het groen, in de vorm van de gebouwen moet worden behouden. Toevoegingen aan de voorzijden (zoals erkers, dakkapellen, dakopbouwen e.d.) zijn daarom niet gewenst en het materiaal- en kleurgebruik is eenduidig.

Voor de overige bebouwing in deze wijk is de eenvormigheid van de stedenbouwkundige opzet, bouwmassa en kleurgebruik die de kwaliteit bepaalt. Verstoringen moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Behoud van de oorspronkelijke gevel(indeling) langs de groene wiggen.
- In de overige delen: sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok, rij of straat. Streef naar eenduidigheid.

Percelen

- Neem zorgvuldigheid in acht bij erfafscheidingen, carports en schuurtjes, deze kunnen het beeld snel verstoren vanuit de openbare ruimte.

Openbare ruimte

- Behoud van het groen.
- Houd het onderhoudsniveau van de openbare ruimte hoog.



UNASTRAAT ZUID E.O

Het buurtje binnen de centrumring bestaat vooral uit halfvrijstaande woningen en korte rijtjes met zeer ondiepe voortuinen. Het patroon is minder grillig dan bij veel van dergelijke wijken in het land, maar de typische woonefachtige stedenbouwkundige opzet is duidelijk herkenbaar. Veel achtertuinen liggen met de bergingen aan openbare verblijfsruimten binnen de bouwblokken. Hierdoor ontstaat een zeer anoniem beeld, met een beperkte sociale controle en hebben de binnenterreinen een weinig aantrekkelijke inrichting en verblijfskwaliteit.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok, rij of straat. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op en uitbouwen wordt voorkomen.
- Zoek bij uitbreidingen, verbouw of nieuwbouw meer oriëntatie op het openbaar gebied.

Percelen

- Neem zorgvuldigheid in acht bij erfafscheidingen, carports en schuurtjes, deze kunnen het beeld snel verstoren vanuit de openbare ruimte.

Openbare ruimte

- Behoud van het informele karakter van de woonstraten.
- Behoud en mogelijk vergroening van de straatprofielen, pleintjes en parkeeroplossingen.

DE MEULE

Het gebied wordt gekenmerkt door ongelijke kaveldiepten waardoor een relatief onsamenhangende stedenbouwkundige structuur is ontstaan met verschillende richtingen en oriëntatie. Daarnaast heeft het buurtje verschillende straatprofielen qua inrichting en breedte. Veel blinde kopgevels en schuttingen, tuinmuren en schuurtjes aan de openbare ruimte van straten geven de straten een rommelig en onsamenhangend beeld. Door de ondiepe voortuinen en het beperkte openbaar groen oogt het wijkje versteend.

De kwaliteit van deze wijk kan worden verbeterd door meer samenhang en eenvormigheid. Vooral een samenhangende openbare ruimte met eenduidiger profielen en de toepassing van meer groen kan deze buurt versterken. Daarnaast is de inzet van groen als erfscheiding een goed middel om de buurt te vergroenen.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok, rij of straat. Streef naar eenduidigheid.
- Oriënteer de woningen sterker op de openbare ruimte.

Percelen

- Neem zorgvuldigheid in acht bij erfafscheidingen, carports en schuurtjes, deze kunnen het beeld snel verstoren vanuit de openbare ruimte. Gebruik van groen ipv van schuttingen.
- Erfafscheidingen: groene hagen en/of muurtjes van maximaal 1 m hoog.

Openbare ruimte

- Herinrichting met eenduidige profielen.
- Behoud en versterking bestaand groen.



DE SCHEEPSVORK

De Scheepsvork en directe omgeving is een kleine inbreidingslocatie met een onregelmatige begrenzing waardoor de stedenbouwkundige samenhang niet optimaal is. Door de situering van de bebouwing is een diffuus stratenpatroon ontstaan met een variatie aan profielen. De woningen staan voornamelijk in strokenbouw met eengezinswoningen zonder duidelijke rooilijn per straat. De profielen zijn smal en de woningen hebben ondiepe groene voortuinen, veelal zonder erfscheiding.

Aan de Scheer staan voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een duidelijke rooilijn met een iets meer variatie in gevelopbouw en kapvorm.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok, rij of straat. Streef naar eenduidigheid.
- Oriënteer de woningen sterker op de belangrijkste openbare ruimte (straat).

Percelen

- Neem zorgvuldigheid in acht bij erfafscheidingen, carports en schuurtjes, deze kunnen het beeld snel verstoren vanuit de openbare ruimte. Gebruik van groen ipv van schuttingen.
- Gebruik zoveel mogelijk groen in de voortuinen.

Openbare ruimte

- Behoud en versterking bestaand groen



KLOOSTERAKKERS

Kloosterakkers is een grote uitbreiding van de Kern Dommelen in de jaren 1970 – 1995. De Weiden is gebouwd in de periode 1975-1985. De overige delen (Beemden en Hoven) zijn daarna gerealiseerd. De bouwperiodes zijn duidelijk herkenbaar. De eerste periode van 10 jaar laat vooral eengezinswoningen in strokenbouw zien in een groene openbare ruimte. Daarna zijn veel halfvrijstaande en vrijstaande woningen gebouwd met minder groen in het openbaar gebied, maar met meer ruimte voor groen in de voortuinen.

De duidelijke hoofdontsluitingen Tienendreef, Damianusdreef en Brouwerijdreef. Deze dreven zijn helder van opzet met brede overzichtelijke profielen. De wijkvoorzieningen liggen centraal in Dommelen aan de kruising Tienendreef/Damianusdreef.

De buurtontsluitingen hebben juist een grillig verloop met verschillende maten en profielindelingen, wat voor de oriëntatie in de wijken lastig maakt.

De wijk ligt tussen de beekdalen van de Keersop en de Dommel. Deze beekdalen mogen niet verder bebouwd worden. Het is van belang de huidige grenzen en de groene overgangen te behouden en te beschermen. De bebouwing langs de randen van de beekdalen dienen extra aandacht te krijgen ten aanzien van samenhang, kleur en materiaalgebruik.

Het bestaande groen is een belangrijke kwaliteit in deze wijk en compenseert voor een groot deel het gebrek aan samenhang tussen gebouwen, blokken en openbare ruimte. Behoud en versterking hiervan is van essentieel belang.

In de loop der jaren is een variatie aan aanbouwen zoals erkers, dakkapellen en aanbouwen gerealiseerd. Samen met de smalle en gevarieerde profielen, hoekverdraaiingen en verschillende oriëntatie is op veel plekken de samenhang in de openbare ruimte zoek. In dit gebied zal de nadruk moeten liggen op meer eenheid in het gevelbeeld, duidelijke overgangen van openbaar naar privé en een heldere profilering van de woonstraten.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok, rij of straat. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op en uitbouwen wordt voorkomen.
- Zoek bij uitbreidingen, verbouw of nieuwbouw meer of een sterkere oriëntatie op het openbaar gebied.

Percelen

- Neem zorgvuldigheid in acht bij erfafscheidingen, carports en schuurtjes, deze kunnen het beeld snel verstoren vanuit de openbare ruimte. Gebruik van groen ipv van schuttingen.
- Gebruik zoveel mogelijk groen in de voortuinen.
- Erfscheidingen van achterkanten aan belangrijke openbare zoveel mogelijk groen vormgeven.

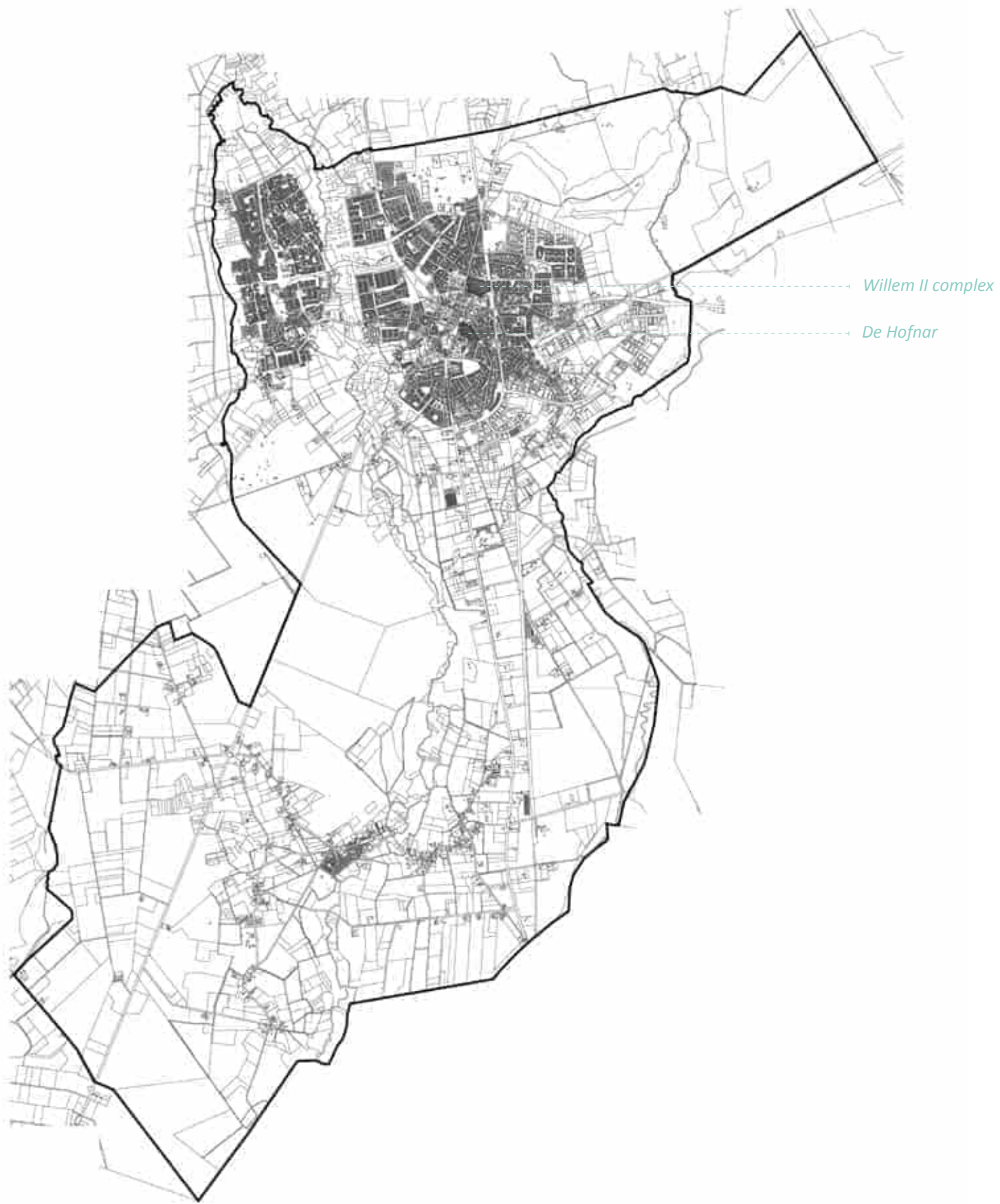
Openbare ruimte

- Behoud van de heldere en brede opzet van de ontsluitingswegen;
- Behoud van het informele karakter van de woonstraten.
- Behoud en mogelijk vergroening van de straatprofielen, pleintjes en parkeeroplossingen.
- Duidelijker profilering en aansluiting van de straten ten behoeve van een samenhangend beeld.
- Wees attent op 'snippergroen: onderzoek wanneer het beheer daarvan problematisch is, of zoek bij herinrichting van de openbare ruimte naar clustering of uitgifte aan bewoners (grotere tuinen).

KLOOSTERAKKERS



THEMATISCHE INBREIDING



ALGEMENE KARAKTERISTIEK THEMATISCHE INBREIDINGEN

Thematische inbreidingen zijn nieuwe woongebieden die binnen de bestaande kernen zijn gebouwd op vrijgekomen gronden of door herstructurering. De nieuwe bebouwing wordt een duidelijk imago meegegeven ten behoeve van de verkoopbaarheid/marktvraag. Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen karakter per deelgebied.

De woningen, rijen of buurten hebben een individueel gezicht en worden voorzien van een eigen signatuur door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie). Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput (geciteerd) voor stijlenmerken.

Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema. Kenmerken zijn zichtassen, centrale groene pleinen en zeer sterk herkenbare vormen zoals cirkels.

Er is een duidelijke directe overgang tussen openbaar en privé. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden worden de architecten en ontwikkelaars steeds vaker gevraagd om een totaalplan, inclusief ontwerp van de overgangen naar de openbare ruimte (erfscheidingen) en opties zoals dakkapellen, serres en aanbouwen.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN THEMATISCHE INBREIDINGEN

- Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een hoge dichtheid en groot-schaligheid en een eigen herkenbaar karakter, thema of imago.
- Blokken of gebouwen worden voorzien van een sterk eigen karakter door vorm of bewuste motieven. Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput voor stijlenmerken.
- Er is veel aandacht voor de profielopbouw van straten en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema.
- Er is een zeer duidelijke en directe overgang tussen openbaar en privé.

DE HOFNAR | WILLEM II COMPLEX

De Hofnar en Willem II complex liggen centraal in Valkenswaard op de locatie van voormalige sigarenfabrieken. De nieuwe gebouwen herbergen nu naast de woonfunctie vooral sociaal-culturele, maatschappelijke en zakelijke functies zoals het gemeentekantoor, theater, muziekschool, bibliotheek en bankvestiging.

De Hofnar

De stedenbouwkundige opzet is naar binnen gekeerd met als centrale plek het ronde plein. Het herbergt vooral sociaal-maatschappelijke en culturele functies. Het oude raadhuis staat in de as van het symmetrisch opgebouwde complex. De bouwhoogte varieert van twee tot vier bouwlagen met schilddak. De bovenste bouwlagen zijn iets teruggelegd. Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen in lichte tinten met roodbruine accenten. De gebouwen hebben vooral een verticale gevelgeleding, dit wordt aan het plein extra benadrukt door een statige kolomstructuur.

De buitenruimte is zorgvuldig ontworpen en aangelegd. Door middel van de kleur en materialisering is duidelijk waar het autoverkeer kan komen. Parkeren gebeurt vooral aan de buitenrand. Het weinige groen bestaat uit strakke hagen en bomen in de verharding.

Willem II

Met de verplaatsing van de Willem II-fabriek eind jaren '90 van de vorige eeuw is het gebied opnieuw ontwikkeld met hoofdzakelijk nieuwe woningen. In het bouwblok aan de Hoogstraat zijn op de begane grond ook een aantal werkunits.

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit twee delen: een gesloten bouwblok met daarbinnen een aantal hofjes en daarnaast staan er drie vrijstaande urban villa's op een open groen veld.

De openbare ruimte in het blok is zorgvuldig ingericht. De woningen staan direct aan de straat. Alles is geheel doorontworpen met fraaie tuilmuren als onderdeel van de architectuur en groene pleintjes en ondergrondse parkeervoorzieningen. De woningen zijn zowel grondgebonden als hogere appartementenblokken tot 5 bouwlagen.

De drie urban villa's staan op een parkeergarage. Door het spelen met de maaiveldhoogte worden de ingangen bereikbaar gemaakt en staan de gebouwen op een groen tapijt.

De gebouwen zijn opgetrokken uit gebakken metselwerk in een donkere kleur. De gevelgeleding van de grote gebouwen is vooral horizontaal gericht.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande planmatig gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zoek per blok naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de architectonische stijl van het hoofdgebouw.
- Binnen het totaalontwerp is nauwelijks geen ruimte voor uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) omdat direct het concept wordt aangetast.

Percelen

- Behoud de overgang naar de openbare ruimte als belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving.

Openbare ruimte

- Bewaak het vormgevingsconcept van de openbare ruimte bij aanpassingen zoals extra parkeerruimte en dergelijke.

WILLEM II COMPLEX | DE HOFNAR



THEMATISCHE UITBREIDING

Lage Heide



Deelhurkse Akkers,
Stakenborg Akker,
Hoekakker en Vinkenslag

ALGEMENE KARAKTERISTIEK THEMATISCHE UITBREIDINGEN

Thematische uitbreidingen zijn nieuwe woongebieden als uitbreiding aan de randen van de bestaande kern. De nieuwe bebouwing wordt een duidelijk imago meegegeven ten behoeve van de verkoopbaarheid/marktvraag. Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen karakter per deelgebied.

De woningen krijgen per rij, blok of buurtje een individueel gezicht en worden voorzien van een eigen signatuur door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie). Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput (geciteerd) voor stijlkenmerken zoals de jaren '20 en '30.

Bij de ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per straat of buurt komen (in series) verschillende woningtypen voor, ontworpen door verschillende architecten.

Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema. Kenmerken zijn zichtassen, centrale groene pleinen en zeer sterk herkenbare vormen of inrichtingselementen.

Al dan niet meeontworpen muurtjes, hekwerken en hagen vormen een duidelijke en directe overgang tussen openbaar en privé.

Binnen de gemeente Valkenswaard ligt één thematische uitbreidingswijk. Deelhurkse Akkers en omgeving ligt aan de zuidwestzijde van de kern.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN THEMATISCHE UITBREIDINGEN

- Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen herkenbaar karakter, thema of imago per deelgebied.
- De woningen, rijen, blokken of buurten hebben een individueel gezicht en worden voorzien van een sterk eigen karakter door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie). Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput voor verschillende stijlkenmerken.
- Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema. Kenmerken zijn zichtassen, centrale groene pleinen en zeer sterk herkenbare vormen zoals bogen, cirkels etc.
- Er is een duidelijke directe overgang tussen openbaar en privé.

DEELHURKSE AKKERS, STAKENBORG AKKER, HOEKAKKER EN VINKENSLAG

Het gebied ligt voor een deel ingeklemd tussen de Luikerweg, de Maastrichterweg en de Zuidelijke Randweg en heeft een uitloper in oostelijke richting met de ontwikkelde Stakenborgakker en Hoekakker.

De Maastrichterweg deelt het gebied in twee herkenbare delen. Aan de westzijde ligt het grootste deel met een sterke assenstructuur met de Molenstraat als belangrijkste as en Molensteen/Lentenier als belangrijkste dwarsverbinding naar de oude linten Maastrichterweg en Luikerweg.

Vanuit deze assen is de structuur min of meer symmetrisch opgezet met verschillende thematische bouwblokken die verschillen in woningtype en architectonische uitwerking.

De delen aan de oostzijde van de Maastrichterweg volgen het oude gebogen wegenpatroon.

De wijk kenmerkt zich door een heldere opbouw met duidelijke grenzen tussen openbaar en privé en formele woonstraten. De voorzijden zijn naar de straat gericht en achterzijden worden zoveel mogelijk tegen achterzijden gelegd.

De variatie in bouwvormen is groot met een veelheid in typologieën en vormgeving en architectuurstijlen die elk een plek hebben in de stedenbouwkundige structuur (clusters). Het metselwerk is uitgevoerd in aardetinten en op enkele plekken licht metselwerk en wit pleisterwerk.

Kenmerkend voor de openbare ruimte is de opbouw van de woonstraten met heldere profielen met trottoirs groenstroken en duidelijke parkeerclusters. Verspreid door de wijk liggen groene parkruimten.

Het welstandsbeleid is er op gericht om een samenhangend gevelbeeld te behouden. Vooral verschillende toevoegingen aan bestaande hoofdgebouwen kunnen de samenhang verstoren.

LAGE HEIDE

Lage Heide aan de zuidzijde van Dommelen is een woongebied in ontwikkeling. De woonwijk is als één geheel ontworpen, daarbinnen drie sferen te onderscheiden, bepaald door de specifieke ligging te opzichte van de omgeving: dal, linten en bos. Het plan wordt uitgevoerd in een dorps architectuur zonder individuele hoogstandjes. Voor de uitwerking van de buitenruimte en de architectuur is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat gedetailleerd ingaat op de gewenste vormgeving. Dit beeldkwaliteitplan dient als integraal toetsingskader bij de ontwikkeling van deze wijk.

INSPIRATIE

Gebouw

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen goed passen in de architectonische stijl van het hoofdgebouw.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen en binnen dezelfde ontwerpserie van het hoofdgebouw.
- Neem veel zorgvuldigheid in acht bij de bouw of inrichting van erfafscheidingen, opritten carports en schuurtjes, en stem deze zorgvuldig af met de aanliggende tuinen en openbare ruimte.

Percelen

- Groene voortuinen dragen bij aan een vriendelijk beeld in de straat, vooral in combinatie met veel verharde opritten.

Openbare ruimte

- Behoud zorgvuldig vormgegeven straatprofielen en groeninrichting

DEELHURKSE AKKERS | STAKENBORG AKKER | HOEKAKKER EN VINKENSLAG



*geschakelde vrijstaande
woningen*

*ruim verkavelde twee-
onder-een-kapwoningen*

breed, groen profiel



TOETSINGSCRITERIA

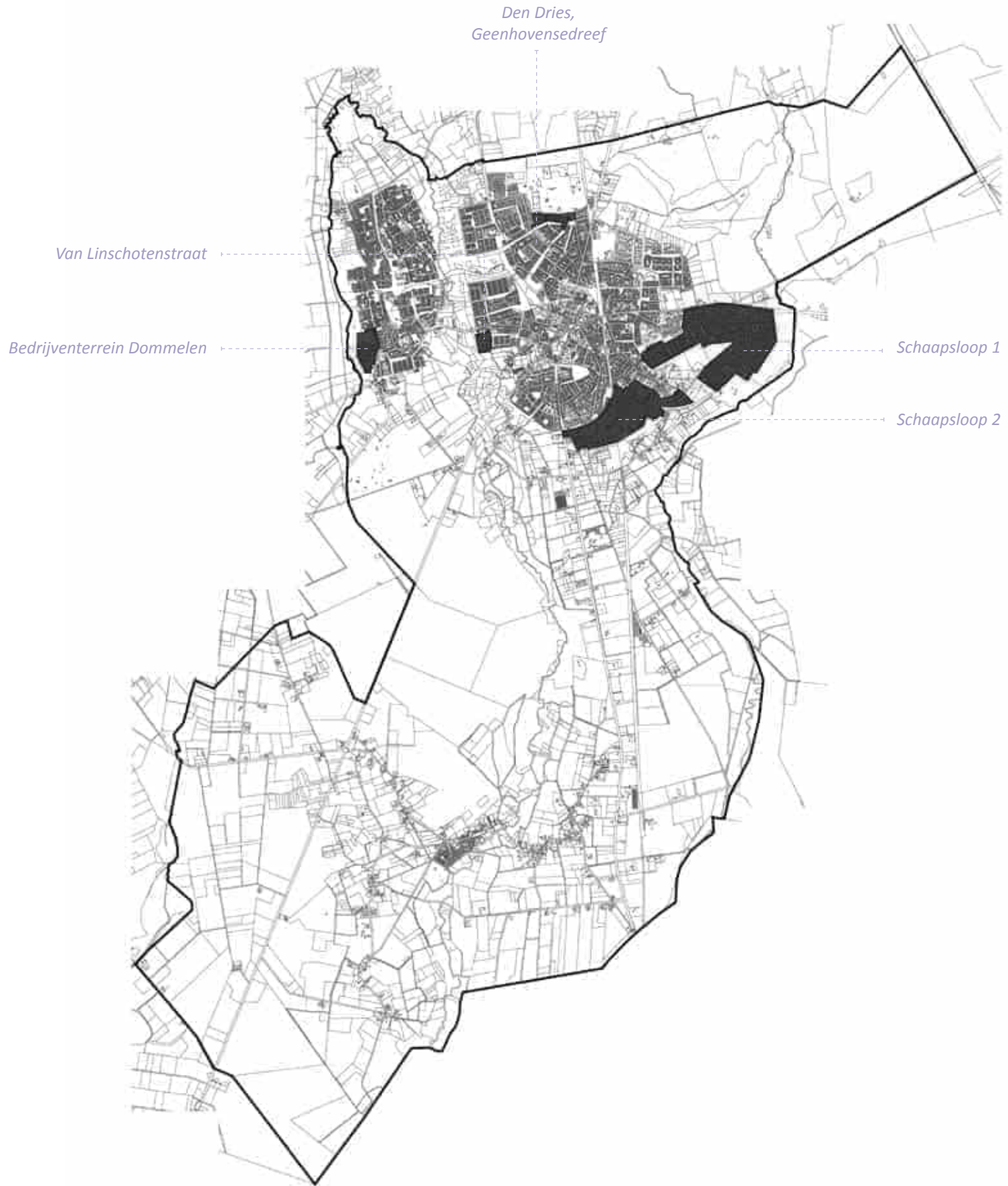
TOETSINGSNIVEAU: REGULIER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven.</p>
Maat/Schaal:	<p>Bouwmassa's zijn gevarieerd</p> <p>Clusters of blokken kennen een sterke onderlinge samenhang</p>
Vorm/Oriëntatie:	<p>Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat.</p> <p>Samenhang gebouwen op de kavel</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken in de directe omgeving</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de dorpse straat: gevels zijn hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd</p> <p>Kleurstelling: gedekt / traditioneel / aardetinten / wit</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: Baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet.</p>

Voor het deelgebied Lage Heide wordt verwezen naar Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebiedp (oktober 2010)

REGULIERE WOONGBIEDEN





ALGEMENE KARAKTERISTIEK

In Valkenswaard komt vooral kleinschalige en min of meer regionaal georiënteerde bedrijvigheid voor. De bedrijventerrein zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte locaties voor bedrijfsactiviteiten en kantoren. De gebruikskwaliteit staat voorop. De terreinen hebben veelal een orthogonale opzet, waarbij de openbare ruimte is beperkt tot het strikt de noodzakelijke: De ontsluiting van zowel het terrein als de kavels is doelmatig. De maatvoering van wegen is geënt op zware transportvoertuigen. Trottoirs ontbreken vaak. Hoofdwegen hebben vaak beplantingsstroken, de bedrijfsstraten zijn vooral verhard.

Recentere terreinen stralen over het algemeen een hoger kwaliteitsniveau uit. Hier is meer gestuurd op de plaatsing en vormgeving van gebouwen en de terreininrichting en de openbare ruimte.

De bebouwing heeft een minder geordend karakter en is opgezet vanuit de bedrijfsspecifieke eisen. Veel verhard terrein voor stalling van voertuigen en opslag van goederen bepalen het beeld. Veel hekwerken en omheiningen rond de terreinen, soms groen ingekleed.

Beplantingsstroken maken vaak zachte overgangen tussen de terreinen en hun omgeving.

De bebouwing bestaat vooral uit eenvoudige platte loodsen of hallen met een wisselende schaal met een kantoorgedeelte aan de straatzijde. Vooral het kleur- en materiaalgebruik (beton, metaal, glas en platte daken) bepaald het beeld, niet de architectuur of details. Veel verschillende reclame-uitingen per terrein, straat en zelfs kavel (zoals losse borden, zuilen, gevelreclame, vlaggen etc.).

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- De bedrijventerrein zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte locaties voor bedrijfsactiviteiten en kantoren.
- De ontsluiting van zowel het terrein als de kavels is doelmatig. Veel verhard terrein voor stalling van voertuigen en opslag van goederen bepalen het beeld. Veel hekwerken en omheiningen rond de terreinen, soms groen ingekleed.
- De bebouwing heeft een minder geordend karakter en is opgezet vanuit de bedrijfsspecifieke eisen. De bebouwing bestaat vooral uit platte loodsen of hallen met een kantoorgedeelte of showroom aan de straatzijde. Vooral het kleur- en materiaalgebruik (beton, metaal, glas en platte daken) bepaald het beeld, niet de architectuur of de details.
- Veel verschillende reclame-uitingen per terrein, straat en zelfs kavel (zoals losse borden, zuilen, gevelreclame, vlaggen etc.).
- Het nieuwste grote bedrijventerrein Schaapsloop 2 vormt min of meer een uitzondering. De uitstraling van de het terrein en de gebouwen is over het algemeen van een iets hogere kwaliteit met op strategische plekken extra architectonische kwaliteit.



DEN DRIES | GEENHOVENSEWEG

Dit terrein bestaat uit twee delen met een eigen karakter. Het terrein aan de Geenhovenseweg bestaat uit een aantal vrij grote panden dat duidelijk georiënteerd is op de doorgaande weg. De bebouwing ten zuiden van de Geenhovenseweg is van recente datum. Het pand staat dicht op de weg en is heel transparant.

Aan de overzijde staan enkele grote bedrijfsgebouwen. Doordat het terrein grenst aan het sportpark is veel groen in de randen aanwezig. De meest oostelijke bedrijfskavel wordt zelfs voor het grootste deel aan het oog onttrokken door het vele groen op en rond het perceel. De gebouwen met een zeer horizontale geleiding staan in het westelijk deel relatief dicht op elkaar, min of meer in een rooilijn. Voor deze bedrijven ligt een brede parkeerstrook.

Het gebied Den Dries stamt uit de jaren '90. De bebouwing op dit deel bestaat vooral uit kantoorpanden en kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen. In enkele panden wordt zelfs gewoond. De openbare ruimte straalt meer ambitie uit met trottoirs, openbaar groen en hagen als overgang naar de kavels.

SCHAAPSLOOP 1 EN 2

Schaapsloop 1 en 2 vormen de grote bedrijvenlocaties van Valkenswaard. Ze worden van elkaar gescheiden door de groene omgeving rond de Zandbergstraat en het wandelpark de Schaapsloop. Schaapsloop 1 is het grootste bedrijventerrein in de gemeente. Het is gefaseerd ontwikkeld in verschillende perioden. De Kennedylaan is de scheidslijn tussen de herkenbare bouwperiodes. Het noordelijk deel is het oudste en stamt uit de jaren '60 en '70. Het zuidelijk deel is daarna ontwikkeld. Het gehele terrein wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan vrij forse bedrijfspanden.

Het bedrijventerrein Schaapsloop 2 ligt aan de zuidrand van de kern van Valkenswaard. Het is een meer recentelijk aangelegd grootschalig terrein met bebouwing uit de jaren 1990 tot 2000. De inrichting van de openbare ruimte en het gevarieerde bebouwingsbeeld komen overeen met Schaapsloop 1, met dien verstande dat de uitstraling van de gebouwen over het algemeen van een iets hogere kwaliteit is. Aan Dragonder zitten wat meer gebouwen met een showroomfunctie, hier hebben de bedrijfsgebouwen duidelijk extra architectonische kwaliteit meegekregen.

VAN LINSCHOTENSTRAAT

Dit bedrijventerrein ligt aan de westzijde van de kern van Valkenswaard aan het agrarische landschap van het Dommeldal. Aan de oostzijde liggen de woongebieden van Kerkakkers aan de noordzijde ligt de bebouwing van de Dommelseweg.

Het terrein biedt plaats aan verschillende bedrijven met perifere detailhandel zoals Boerenbond, tweedehands spullen, bouwmarkten, autos en tuinartikelen. Het terrein is in dat opzicht kleinschalig opgezet, het mist grote parkeerarealen die nodig zijn voor dergelijke bedrijven. Het mist ook de uitstraling van dergelijke publiekstrekkende bedrijvenlocaties. Het heeft qua inrichting en bouwtypen meer weg van een regulier gemengd bedrijventerrein. Op het terrein staan tevens een aantal vrijstaande dienstwoningen met een eenvoudige opbouw van twee lagen met een kap.

De bedrijven staan aan een lus met een functioneel profiel, geschikt voor zwaar verkeer. De openbare ruimte is vooral doelmatig en kent weinig openbaar groen op enkele heestervakken met bomen na. De overgang naar de bedrijfskavels met verharde voorterreinen is vaak rommelig door de verschillende inritten, hekwerken en reclame-objecten.

De bebouwing heeft vooral een functioneel karakter, met eenduidige volumes van wisselend formaat, een eenvoudige vormgeving en dito afwerking. De verschillende showrooms dragen bij aan een uitnodigende sfeer. Een aantal panden heeft juist nauwelijks gevelopeningen.

De vormgeving en materiaal en kleurgebruik zijn divers: baksteen, metaalplaten, prefab- en standaard bouwelementen bepalen het beeld. Veel reclameuitingen op de gevels schreeuwen om aandacht.



BEDRIJVENTERREIN DOMMELEN

Het bedrijventerrein van Dommelen ligt aan de zuidwestzijde van de kern op een prominente plek aan de bocht van de Bergstraat, Brouwerijplein en Westerhovenseweg. Het terrein wordt gedomineerd door de grote brouwerij die al sinds 1744 voor een belangrijk deel het dorpsgezicht van Dommelen bepaald door de grote volumes, hoogte en de schoorsteen precies op de kruising van de twee assen.

In de loop der tijd is de fabriek aan de westkant uitgebreid met moderne gebouwen. Meer dan de helft van het terrein is in gebruik van de brouwerij. De nieuwere bebouwing ligt niet direct in het zicht. De historische fabrieksgevel domineert het beeld.

De laatste decennia is het terrein aan de noordzijde uitgebreid. Er staan kleinere bedrijfspanden in een strak uitgegeven verkavelingspatroon. Op enkele kavels staat een bedrijfswoning. Dit kleinschaliger deel fungeert als buffer tussen de naastgelegen woongebieden en het grootschalige brouwerijterrein. Behoud van de kleine schaal in dit deel is daarom van belang.

De ligging aan het beekdal van Keersop is een belangrijk aandachtspunt en betekent dat er zeer zorgvuldig met de overgang van het terrein en het open landschap van het beekdal moet worden omgegaan. Een geleidelijke groene inpassing van het terrein is van belang om een rommelig beeld vanuit het landschap te voorkomen. Uitbreiding van het terrein aan de westzijde is zeker niet gewenst.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande veelal zeer planmatig gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op het perceel.
- Richt de open zijden van gebouwen naar de openbare weg. Denk hierbij aan showrooms, kantoorgebouwen, entrees.
- Geef de panden per perceel een individuele uitstraling, maar streef naar eenduidigheid en samenhang op het perceel.

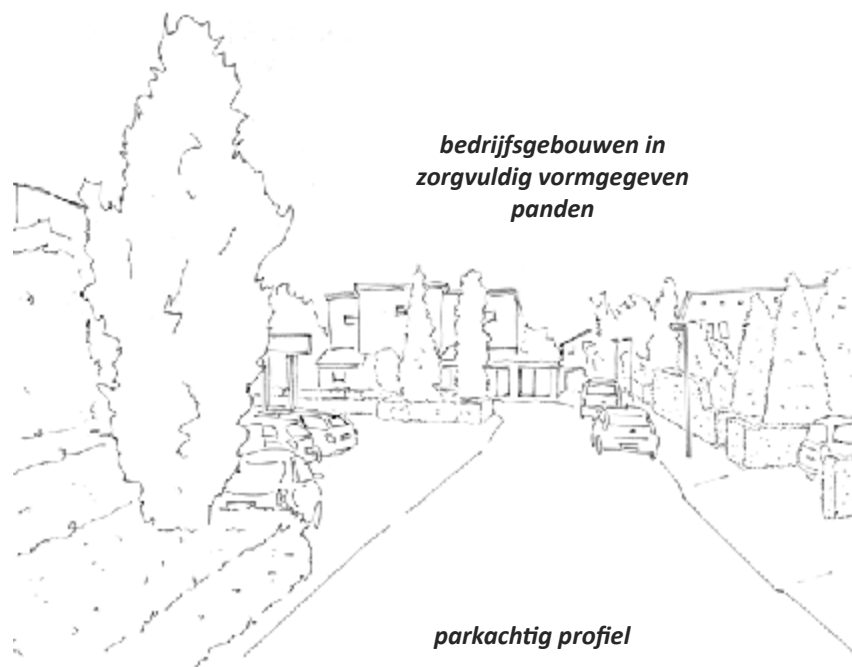
Percelen

- Bewaar zoveel mogelijk de openheid en het overzicht vanuit de openbare ruimte: voorkom dichte erfscheidingen aan de straat.
- Zorg dat opslag in de buitenlucht zoveel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte staat.

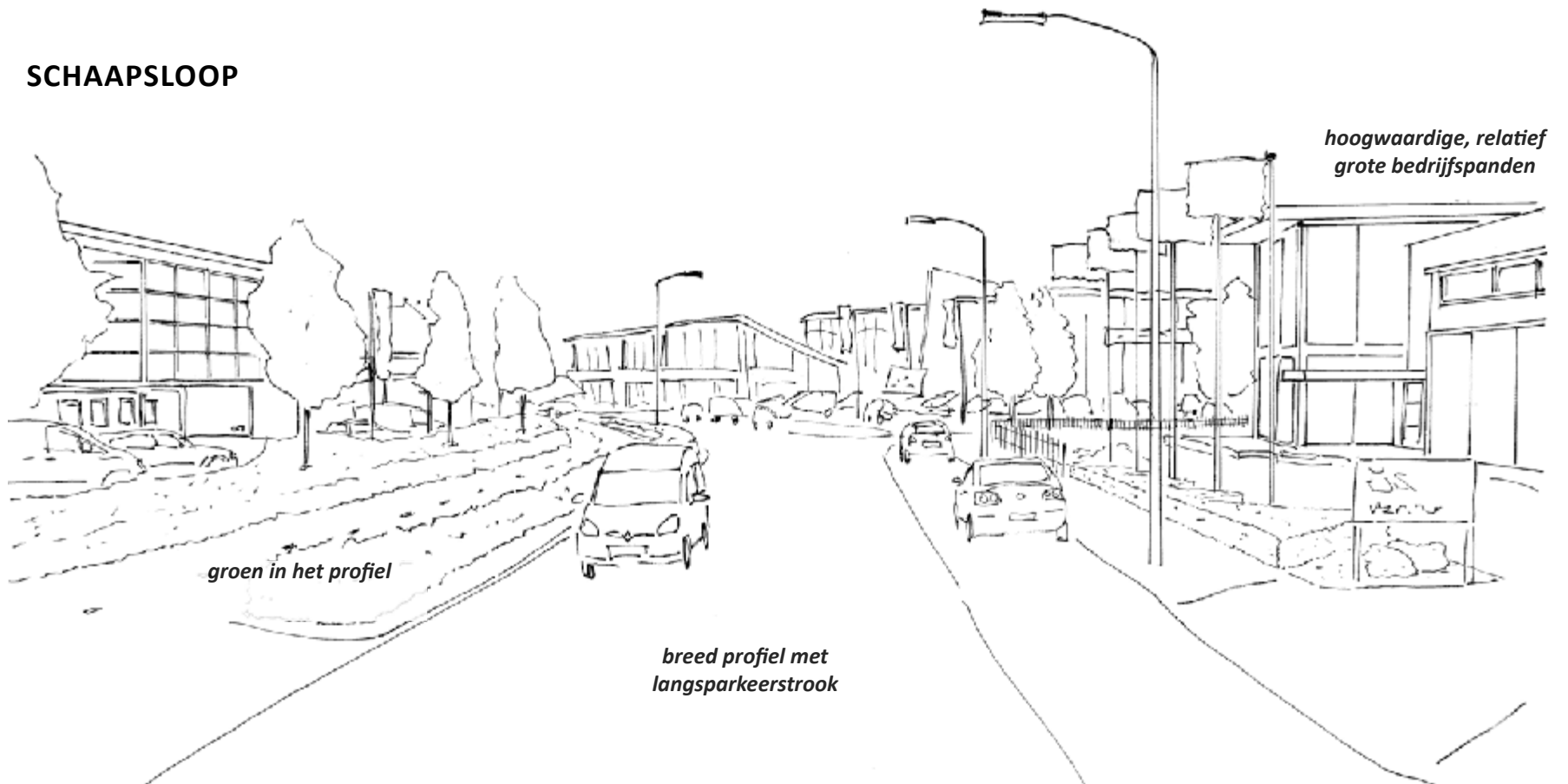
Openbare ruimte

- Behoud zoveel mogelijk bomen en groen in de openbare ruimte ten behoeve van een vriendelijk beeld: geeft status op terreinniveau.
- De bedrijven dienen ook bij uitbreiding te voorzien in parkeren op eigen terrein.
- Bijzondere aandacht voor de inpassing van de parkeeropgave (bezoekers) en de stalling van vrachtwagens: een ordelijk openbaar domein wordt gewaardeerd.
- Beperk het aantal reclame-uitingen en neem bij voorkeur de reclame-uiting op in de architectuur van het hoofdgebouw.

DEN DRIES



SCHAAPSLOOP



TOETSINGSCRITERIA

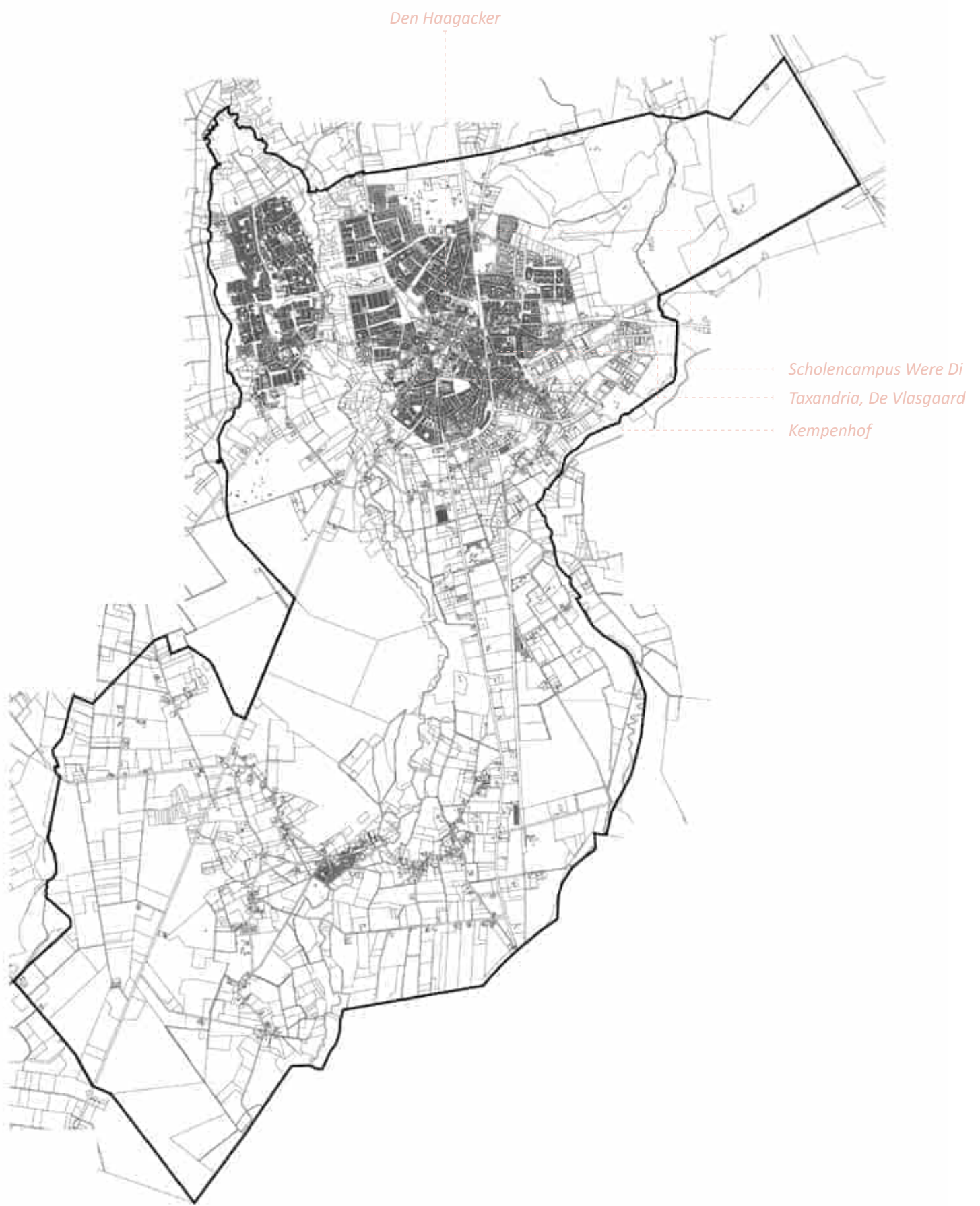
TOETSINGSNIVEAU: REGULIER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.</p>
Maat/Schaal:	Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext van het betreffende bedrijventerrein
Vorm/Oriëntatie:	<p>Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (meestal plat) Samenhang gebouwen op de kavel. Representatieve onderdelen richting openbare ruimte (kantoor, showroom, entrees of ontvangstruimten).</p> <p>Eenvoudige basisvorm aanvullen met een opvallend bouwdeel of architectonisch accent: bijvoorbeeld een uitkragend bouwdeel, luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot basisvorm en vormt hierop een aanvulling.</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eenvoudige basisvormen.</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorpse straat</p> <p>Kleurstelling: gedekt / terughoudend : geen signaalkleuren</p> <p>Materiaalgebruik: gevelpanelen, Glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, cortenstaal</p>

Voor het deelgebied Schaapsloop wordt verwezen naar Visie Beeldkwaliteitplan Schaapsloop (30 mei 2013)



GROOTSCHALIGE VOORZIENINGEN / COMPLEXEN



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

De gebieden met grootschalige voorzieningencomplexen voor ziekenhuizen, scholengemeenschappen of verzorgingstehuizen worden gekenmerkt door grootschalige bij elkaar behorende bebouwing gelegen op een solitaire plek. De gebouwen liggen veelal in een groene of zelfs parkachtige omgeving zijn vaak alzijdig georiënteerd.

Zowel hoogbouw als laagbouw komt voor. De complexen liggen binnen de kom van Valkenswaard.

SAMENVATTING ALGEMENE RUIMTELIJKE KENMERKEN

- Verspreid in de kern liggende grootschalige herkenbare complexen.
- Voornamelijk maatschappelijke voorzieningen zoals zorg en onderwijs.
- Solitaire locaties met bij elkaar horende bebouwingsclusters.
- Verschillende architectuurstijlen op een complex door latere uitbreidingen.
- Ingebed in een groene omgeving.

KEMPENHOF

Kempenhof is een grootschalig zorgcentrum met meerdere (zorg)voorzieningen zoals zorgcentrum, de servicewoningen en kinderopvang.

Het complex bestaat uit een reeks van op elkaar afgestemde gebouwen. De bouwhoogte varieert van 1 tot vier lagen met een platte afdekking. Het gebouw heeft een donkere veelal in glas uitgevoerde plint met daarboven metselwerk in een licht gekleurde steen.

Vanuit de lucht gezien heeft het complex een zeer eigzinnige golvende vorm. Aan de Antwerpsebaan steekt een gebouwdeel uit als een transparant accent met veel glas.

Het gebouw contrasteert sterk met zijn omgeving dat vooral bestaat uit woongebied met grondgebonden woningen van een veel kleinere schaal en andere bouwperiode.

TAXANDRIA – DE VLASGAARD

Dit complex ligt aan de oostzijde van Valkenswaard. Het wordt door een groenzone gescheiden van het bedrijventerrein Schaapsloop 1. Het bestaat uit verschillende gebouwen en volumes met o.a. een serviceflat en zorgcentrum en daarnaast een basisschool.

Het complex heeft een rechthoekig bebouwingsvlak van twee bouwlagen met op enkele plekken een derde en vierde bouwlaag. De architectuur is ingetogen met lichte kleuren. De groene tuinachtige terreininrichting geeft het complex een vriendelijke sfeer mee. De gebouwen zien er vooral sober en functioneel uit.

DEN HAAGACKER

In het zorgcentrum Den Haagacker huizen meerdere zorgvoorzieningen zoals een serviceflat en dagbehandelingskliniek. Het complex ligt in het centrum van Valkenswaard nabij de belangrijke voorzieningen. Het complex bestaat uit verschillende bouwdelen. Een groot deel bestaat uit twee of drie bouwlagen. Het complex is rond een binnenplein gebouwd. De uitstraling van het complex is beperkt vanwege de minimalistische en functionele architectonische vormgeving. Het contrast met het naastgelegen religieus erfgoed is groot. Diversiteit in bouwmassa, materiaalgebruik en vormgeving kan het complex beter inpassen in de stedelijke omgeving. Het bestaande groen is bij het complex is belangrijk voor een vriendelijk beeld.

SCHOLENCAMPUS WERE DI

De scholengemeenschap aan de Merendreef bestaat uit meerder losse nieuwe gebouwen en ligt op een prachtige locatie in de bosrand. Opvallend aan het complex is het gebruik van verschillende contrasterende kleuren: een lichte en een donkere kleur, gecombineerd met een oranje rode gevelvlakken. De bebouwing staat rond een grote open pleinruimte, hierdoor oogt de opzet ruim en licht, in de bosrijke omgeving.

De bebouwing bestaat drie en vier bouwlagen met op een enkele plek zelfs een terugliggende vijfde laag. Door de ruime en groene opzet is deze hoogte niet storend in deze verder rustige groene hoek van Valkenswaard.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de bestaande planmatig gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zoek per blok naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de architectonische stijl van het hoofdgebouw.
- Binnen het totaalontwerp is nauwelijks geen ruimte voor uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) omdat direct het concept wordt aangetast.

Percelen

- Behoud de overgang naar de openbare ruimte als belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving.

Openbare ruimte

- Bewaak het vormgevingsconcept van de openbare ruimte bij aanpassingen zoals extra parkeerruimte en dergelijke.



TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: REGULIER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw (van de compositie) van het complex</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.</p>
Maat/Schaal:	Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext
Vorm/Oriëntatie:	Ligging in vrije ruimte. Oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte. Samenhang gebouwen binnen het complex op de kavel.
Stijl/architectuur/detail:	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en detaillering.</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Materiaal- en kleurgebruik gebruik alle bouwwerken afgestemd op de landelijke omgeving of de (dorpse) straat</p> <p>Kleurstelling: gedekt, geen felle kleuren (alleen als accentkleur).</p> <p>Materiaalgebruik eigentijds: baksteen, natuursteen, hout, (gladde) gevelpanelen en glas met accenten van metaal, beton etc.</p>



SPORTTERREINEN, PARKEN EN GROEN



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Sportterreinen, parken en groen zijn onbebouwde gronden met een diversiteit in oorsprong en gebruik met een (semi-) openbaar karakter. Ze komen verspreid in de kernen van Dommelen en Valkenswaard voor.

Oude vormen bestaan bijvoorbeeld uit begraafplaatsen die nu ook als (onderdeel) van een wandelpark functioneren (bijvoorbeeld Centruumpark). Nieuwere vormen zijn vooral vanaf de jaren zestig ontstaan. Er werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen veelal als scheiding tussen verschillende wijken, buurten of functies. Naast deze lobben kunnen er in kernen groengebieden voorkomen met een in eerste instantie recreatieve functie zoals in de vorm van wandelparken.

De parken herbergen ook belangrijke natuurwaarden en vormen belangrijke schakels voor de groenstructuur van de kern. Hoewel de parken binnen de bebouwde kom liggen zijn er kansen om de deze parken en groene ruimten te verbinden met het buitengebied.

Sportcomplexen zijn doelbewust ontworpen en opgenomen in de (rand van) de bebouwingsstructuur en hebben gebouwenclusters met voorzieningen. De terreinen zijn belangrijke landschappelijke open plekken in de stedenbouwkundige structuur. Het onderhoud en het beheer is erg belangrijk voor de waardering van deze plekken en de aanliggende woongebieden. De bebouwing in deze plekken is door de openheid en de ligging vaak goed zichtbaar en heeft een sterk individueel karakter.



INSPIRATIE

Gebouwen

- Nieuwe gebouwen moeten passen in de omgeving (een statig park vraagt om een statig gebouw en een sportvereniging om een modern en functioneel gebouw).
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw.

Percelen

- Onderhoud en beheer is van de groengebieden is van groot belang voor de kwaliteit ervan én de aanliggende gebieden.
- Gebruik streekeigen beplanting op de terreinen en voor bomenrijen rond sportvelden.
- Maak gebruik van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen zoals waterlopen;

Openbare ruimte

- Besteed extra aandacht aan de entrees van parken met zorgvuldig ontworpen hekwerken of poorten.
- Behoud van het groen bij nieuwe parkeeroplossingen.



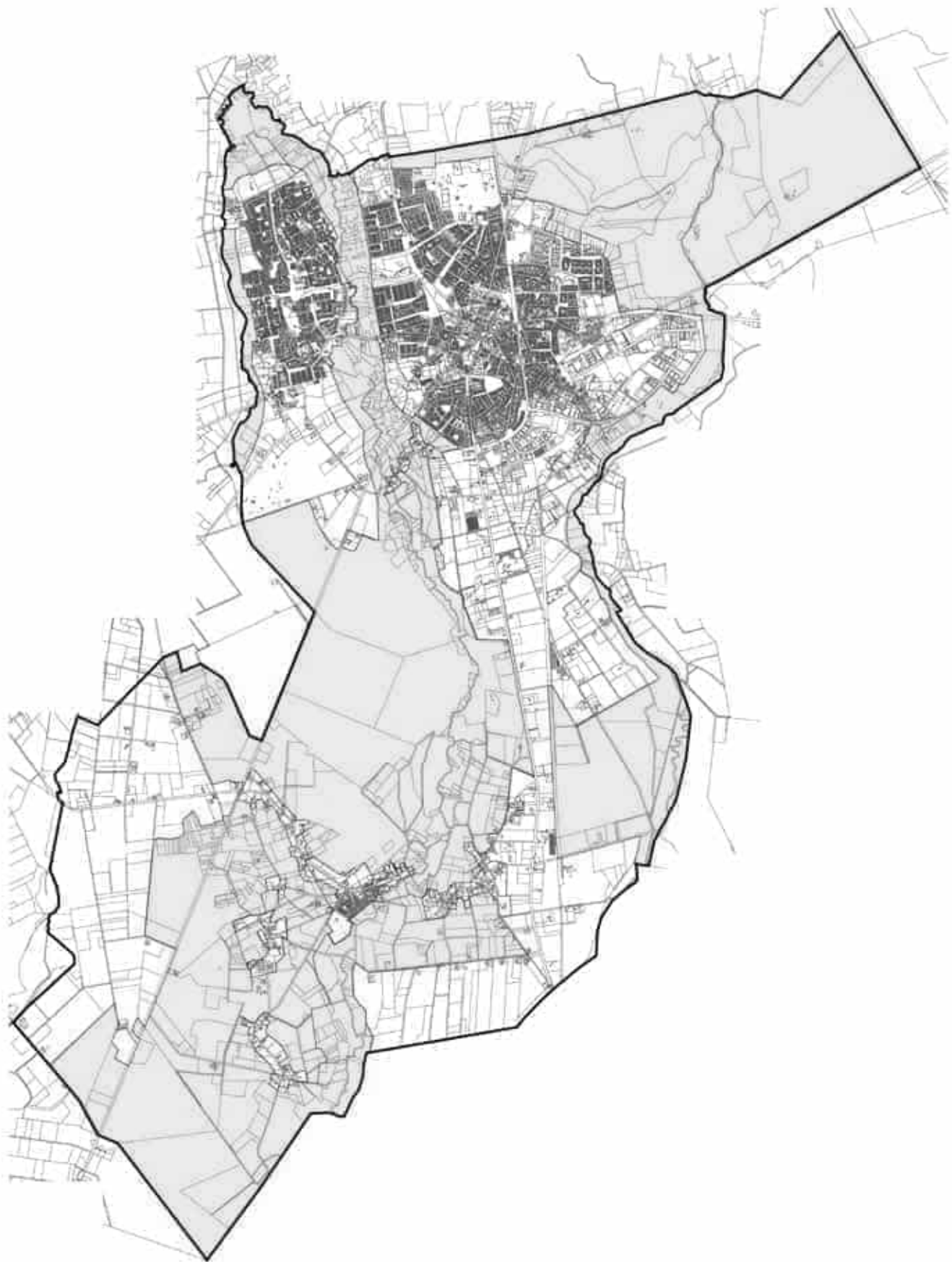
TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: REGULIER

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke landschappelijke opbouw en karakteristiek.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Rekening houden met oorspronkelijke ensemblewerking.</p> <p>De erfinrichting is onderdeel van het architectonisch ontwerp, gebruik streekeigen beplanting.</p>
Maat/Schaal:	Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.
Vorm/Oriëntatie:	<p>Bebouwing uitgevoerd met een (samengesteld) zadeldak, schilddak, lessenaars of plat dak;</p> <p>Samenhang gebouwen op de kavel met een duidelijke orientatie op de belangrijkste openbare ruimte of de entree van het terrein.</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleding, ornamenten, daklijsten e.d.</p> <p>Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien;</p>
Materiaal/Kleur:	<p>Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;</p> <p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de groene omgeving : geen felle kleurstellingen.</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen (aarden kleuren) , natuursteen, hout, keramische pannen, riet (moderne toepassing goed mogelijk).</p>



NATUURLANDSCHAP



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Een aanzienlijk deel van de gemeente bestaat uit fraaie en aantrekkelijke natuurgebieden met hoge ecologische en natuurwaarden. De gebieden zijn vanuit verschillende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidslijnen beschermd.

De belangrijkste natuurgebieden zijn onderdeel van de Regionale Natuur en landschapseenheid (RNLE) : 't Leenderbos, De Malpie en delen van de beekdalen van de Keersop, de Dommel en de Tongelreep. Deelshurk en Venbergen, ten zuiden van de kern Valkenswaard, vormt een fraai compositorische enclave nabij en aan de Dommel.

De gebieden zijn toegankelijk voor recreanten door een netwerk van fiets- en wandelverbindingen. Op enkele kleinschalige concentraties van bebouwing na, komt er in de diverse natuurgebieden slechts sporadisch bebouwing voor. Deze bebouwing ligt in de meeste gevallen in de nabijheid van de kernen, langs (belangrijke) ontginningswegen. Het betreft voornamelijk agrarisch gerelateerde bebouwing die of solitair gelegen is of in een kleine concentratie of cluster is opgezet.

Het toevoegen van bebouwing wordt in principe tegengaan. Het welstandstoezicht is er op gericht om de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden te beschermen en een zorgvuldige afstemming te vinden tussen de uitstraling van bebouwing, de mate van openheid en beslotenheid, zichtlijnen, relaties met landschappelijke omgeving en groenstructuren, zichtbaarheid van het bouwwerk in het landschap en vanaf de openbare ruimte. Daarom zijn deze gebieden aangemerkt als gebieden waar een zorgvuldig toetsingsniveau geldt.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw.
- In principe geen nieuwe bebouwing.

Percelen

- Gebruik streekeigen beplanting op de terreinen en voor bomenrijen rond sportvelden.
- Sluit aan bij het omliggende landschap. Voorkom gebiedsvreemde elementen zoals poorten, hoge hekwerken en schuttingen.

Openbare ruimte

- Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.
- Nieuwe voet en wandelpaden sober vormgeven als ondergeschikt element en passend in het landschap.



TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: ZORGVULDIG

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	Behouden en respecteren van de wisselwerking tussen de verschillende karakteristieken natuurgebieden. De groene, half open ruimten van de beekdalen, vennen en vijvers, te midden van bebouwing, bos, akkerlandcomplexen en heide. Het besloten karakter van de bossen en het open karakter van het cultuurhistorisch schootsveld rond Borkel en Schaft.
Maat/Schaal:	De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals bosgebieden, heide, beken en vennen; (Vervangende) nieuwbouw dient te worden afgestemd op de bebouwingshoogte en massa van de omgeving;.
Vorm/Oriëntatie:	Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.
Stijl/architectuur/detail:	Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleding, ornamenten, daklijsten, rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien;
Materiaal/Kleur:	Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van (donkere) gebakken dakpannen, leien of riet; geen felle kleurstellingen.

NATUURLANDSCHAP



AGRARISCH LANDSCHAP



ALGEMENE KARAKTERISTIEK

Rond de kernen Dommelen en Valkenswaard liggen een aantal kleinere agrarische gronden. Het zijn agrarische gronden aan de noord- en westzijde van Dommelen en aan de westzijde van Valkenswaard. Deze (door hun beperkte omvang veelal onrendabele) agrarische gronden vullen eigenlijk de gaten in de randlengte van de kernen op. Met de eventuele opname van de gebieden bij de bebouwde kom zal een meer vloeiende dorpsrand bewerkstelligd kunnen worden waarbij gestreefd dient te worden naar een zachte en geleidelijke overgang van bebouwing naar het natuurlandschap.

Hoppenbrouwers en Weegbree betreffen gebieden met hoge en grote cultuurhistorische waarden, waar zorgvuldig mee om dient te worden gegaan.

De overige agrarische gebieden ten westen van de kernen zijn veel grootschaliger. De aanwezigheid van de beekdalen en beken van de Keersop en Dommel zorgen voor grote landschapelijke en ecologische waarden in het gebied. Behoud hiervan en zorgvuldige omgang van inpassing dienen altijd als randvoorwaarde en uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen. De omgeving van de Brugsche Heide, Beekerheide en Schaftse Heide zijn grootschalige aaneengesloten agrarische gebieden en kenmerkende voorbeelden van het jonge ontginningenland- schap.

De agrarische functie en het zeer grootschalige, rationele en open karakter van de gebieden zijn kenmerkend. In het gebied bevinden zich een aantal concentraties van lintbebouwing en bevinden zich verspreid over het gebied agrarische bedrijven, hoofdzakelijk gericht op de veehouderij. Daarnaast liggen in het gebied herbergt nog diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bebouwing die niet noodzakelijk is voor de agrarische functie of het landschapsbeheer worden in principe geweerd (eventueel voor een zorgvuldige afronding van de kern). Ook het vergroten van voormalige agrarische bebouwing heeft geen (functionele) meerwaarde voor het landschap.

Het gebied rond Maastrichterweg/Abdijweg kent een eigen dynamiek en ontwikkeling. Hier zijn een aantal grote gerenomeerde paardenhouderijbedrijven gevestigd met een grote hoeveelheid bebouwing (paardenboxen etc). Uitbreiding van deze activiteiten dient zorgvuldig te worden ingepast.

INSPIRATIE

Gebouwen

- Neem de historisch gegroeide omgeving (pand, erf, lint, landschap) als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op percelen.

Percelen

- Besteed ook veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streek eigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, schaduwbomen voor vee, eendenkooien, struweel, oprijlanen etc.
- Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.

Openbare ruimte

- Nieuwe voet en wandelpaden sober vormgeven als ondergeschikt element en passend in het agrarisch landschap.



TOETSINGSCRITERIA

TOETSINGSNIVEAU: ZORGVULDIG

Aspect	Alle bouwwerken
Omgeving:	<p>Behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het open agrarisch landschap. Het open, rationele landschap, afgewisseld door verspreid liggende kleinere bosgebieden, heide en vennen, oude zandwegen, boom- en singelbeplanting en verspreid voorkomende (lint)bebouwing;</p> <p>Het open agrarisch landschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren.</p> <p>De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals bosgebieden, heide, beken en vennen. Openheid en gesloten mogen niet worden gefrusteerd.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.</p>
Maat/Schaal:	Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.
Massa/Vorm/Oriëntatie:	<p>Massavorm: altijd enkelvoudige, staafvormige massavormen.</p> <p>Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.</p>
Stijl/architectuur/detail:	<p>Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleiding, ornamenten, daklijsten, rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d.</p> <p>Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen.</p> <p>Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien;</p>
Materiaal/Kleur:	Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen, leien of riet; geen felle kleurstellingen.



3. MONUMENTEN



In dit deel zijn de welstandscriteria voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden en andere bouwwerken opgenomen. Deze zijn in beginsel niet gerelateerd aan een gebied.

OBJECTBESCHRIJVING

Een monument of cultuurhistorisch waardevol object is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming.

WELSTANDSNIVEAU (BIJZONDER)

De monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten vallen onder het hoogste welstandsniveau. De welstandsbeoordeling is altijd gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

De algemene, de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar deze criteria worden altijd gezien in relatie tot (redengevende) beschrijvingen van de monumenten.

WELSTANDSCRITERIA

Bij de beoordeling bij, op en aan monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten wordt het onderstaande gehanteerd.

Een plan voor een monument wordt ook door de A2-Erfgoedcommissie of een geïntegreerde commissie beoordeeld. Het uitgangspunt bij monumenten is het behoud. Zelfs het behoud van (authentieke) materialen staat voorop. Dit betekent ook geen vervanging van onderdelen, tenzij niet anders mogelijk is (door bijvoorbeeld te slechte staat).

4. KLEINE BOUWWERKEN EN RECLAME



4.1 INLEIDING

De criteria voor kleine bouwplannen zijn vrijwel absolute, objectieve richtlijnen die vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;

B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;

C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota.

Welstandsniveau

Het beoordelingsniveau voor kleine bouwwerken wordt bepaald door het gebied waar de (ver)bouw plaatsvindt. Bij welstandsvrije gebieden zijn deze criteria dus niet van toepassing.

Ambtelijk advies

Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert kan een klein bouwplan zoals bedoeld in dit hoofdstuk ook ambtelijk getoetst worden aan de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het bouwplan past binnen de criteria. Als er sprake is van een bijzondere situatie, of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria wordt het bouwplan altijd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij, op of aan aangewezen beschermde gezichten, monumenten en andere specifieke objecten zoals benoemd in hoofdstuk 3.

Vergunningvrije bouwwerken

Veel voorkomende kleine bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (Besluit omgevingsrecht bijlage II). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan de criteria. Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn criteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een exces, waardoor repressief toezicht nodig is.

Welstandsvrije bouwwerken

Bouwwerken op het achtererf hebben meestal beperkt invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden daarom niet getoetst aan redelijk eisen van welstand. Ook niet repressief bij een exces. Bij afwijking van het bestemmingsplan of als er sprake is van een monument of beschermd gezicht zal een bouwplan wel getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Het welstandsvrij bouwen is dus van toepassing voor een bijbehorend bouwwerk:

- die past in het bestemmingsplan;
- gebouwd wordt op het achtererfgebied;
- en niet bij een monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Daarnaast is ook huisvesting in verband met mantelzorg gevrijwaard van welstandsbeoordeling. Dat betekent dat bouwwerken waarbij sprake is van mantelzorg zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 1, niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Ook niet in het voorerfgebied.

Achtererfgebied

Voor de definitie van het achtererfgebied sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zoals in werking getreden op 1 november 2014.

Daarin wordt met 'achtererfgebied' het erf bedoeld achter de lijn die het hoofgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofgebouw te komen. De zogenoemde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de ontsluiting van achtertuinten bij woningen en die uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar toegankelijk gebied gerekend.

Voor het bepalen van de voorkant van een gebouw kan primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn zoals die door een bestemmingsplan of bouwverordening wordt bepaald. Als dan nog twijfel bestaat is de feitelijke situatie doorslaggevend gebaseerd op: de systematiek van huisnummering (waar het huisnummer zich bevindt), de zijde van het gebouw waar de voordeur of hoofdingang zich bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Voor de oppervlakteberekening van gebouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing.



* het achtererf begint vanaf 1 meter van de voorgevel en loopt evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofgebouw te komen.

Hierdoor kan de oppervlakte berekend worden aan de hand van de buitengevels zonder rekening te houden met dakgoten, dakoverstekken en kleine schoorstenen. De hoogte van op de erf- of perceelsgrens geplaatste bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.

4.2 BIJBEHOREND BOUWWERK OP HET ERF

Beschrijving

Met een 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Hieronder vallen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Er is onderscheid gemaakt in:

Aangebouwd bouwwerk

Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage e.d.

Losstaand bouwwerk

Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Bouwwerken op het achtererfgebied zijn welstandsvrij als deze past in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

- | | |
|--------------------------|---|
| Algemeen | <ul style="list-style-type: none"> • Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw). • Geen serres op voorerfgebied. |
| Plaatsing en maatvoering | <ul style="list-style-type: none"> • Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. |
| Vormgeving | <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond. • Architectuur, waaronder geleding en detaillering, passend bij de architectuur van hoofdgebouw. • Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten. • Op het voorerfgebied een plat dak. • Een overkapping (carport) minimaal aan twee zijden open. • Zijgevels van erkers voorzien van raamopeningen. • Hoogte boeiboord maximaal 0.30 m. |
| Kleur en materiaal | <ul style="list-style-type: none"> • Afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw of in geval van losstaand bouwwerk afgestemd op het tuinkarakter (hout). • Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen. • Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren. |

4.3 DAKKAPEL

Beschrijving

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.• Op het voordakvlak niet meer dan één dakkapel.• Geen dakkapellen boven elkaar.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij.• Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in dakvlak of in lijn met gevelindeling.• Afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.• Afstand tot nok minimaal 0.50 m. (bij aangepakte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak).• Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied minimaal 1.00 m. vanaf buitenzijde gevel.• Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none">• Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.• Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedtemaximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m., gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).• Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak.• Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none">• Plat dak of passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangepakte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.• Architectuur, waaronder geleding en detaillering, passend bij de architectuur van hoofdgebouw.• Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten.• Bij gekoppelde dakkapellen gelijke detaillering en kozijnen.

Kleur en
materiaal

- Afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, alleen in ondergeschikte mate beperkte toepassing van dichte panelen.
- Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur, een donkere neutrale tint of wit.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

4.4 DAKOPBOUW OP EEN KAP

Beschrijving

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt een dakopbouw gedefinieerd als:

‘Een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, en waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen.’

Het gaat dus om een nieuwe verdieping (optoppen) of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Een dakopbouw is in beginsel alleen toegestaan op een hoofdgebouw met een plat dak of zadelpak.
- Voorkom een onsamenvangende afwisseling tussen dakopbouwen en dakkapellen in een bouwblok.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- In samenhang met eerder vergunde dakopbouwen in hetzelfde bouwblok

Plaatsing en maatvoering

- Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

bij doorgetrokken gevel

- Alleen aan de achterzijde, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundig geëigende situatie beargumenteerd door een stedenbouwkundige (bijvoorbeeld ter accentuering van een hoek of een bepaald deel van bouwblok).
- Het hoogste punt van de dakopbouw minimaal 0.20 m. onder de oorspronkelijke nokhoogte.

bij nokverhoging

- Geen nokverhoging bij kappen kap met een minimale vrije hoogte van 2.20 m.
- Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk is aan of minder dan 40° bedraagt.
- Bij tussenpanden moet de nokverhoging van woningscheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen.
- De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het vooraan vlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde).
- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.
- Bovenkant kozijn dient onder de oorspronkelijk bestaande nokhoogte te blijven.

bij plat dak (optoppen)

- Voorzijde minimaal 1.00 m terug liggen van de voorgevel bij dakopbouwen uitgevoerd met een plat dak of licht hellend lessenaarsdak.
- Hoogte niet meer dan 3.00 m Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.

- Vormgeving
- Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
 - Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
 - Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.
 - Bij plat dak (optoppen) is een opbouw in de vorm van een kap mogelijk. De noklijn van de dakopbouw kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
 - Detaillering, materiaal en kleur afgestemd op, of in contrast met het hoofdgebouw vormgeven.
 - Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.
- Kleur en materiaal
- Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw, of de dakbedekking.
 - Kleur overeenkomstig met het schilderwerk van het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.
 - Zijwanden ondoorzichtig.
 - Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

4.5 KOZIJN- OF GEVELWIJZIGING

Beschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. De criteria zijn hoofdzakelijk van toepassing op de voorgevel van gebouwen.

- | | |
|--------------------------|---|
| Algemeen | <ul style="list-style-type: none">• Samenhang en ritmiek van het hoofdgebouw en/of de straatwand worden niet verstoord. |
| Plaatsing en maatvoering | <ul style="list-style-type: none">• Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleding en indeling van de gehele gevel.• Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).• In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld.• In zij- en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk. Voor een zijgevel is dat van toepassing voor zover deze niet naar openbaar gebied gekeerd is. |
| Vormgeving | <ul style="list-style-type: none">• Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw. |
| Kleur en materiaal | <ul style="list-style-type: none">• Overeenkomstig het hoofdgebouw.• Terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevelarchitectuur.• Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.• Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren. |

4.6 KLEINE WINDTURBINES

Beschrijving

Op het gebied van windenergie is sprake van verschillende ontwikkelingen, zowel op technisch als op maatschappelijk gebied. Deze uitwerking gaat specifiek in op de kleine windturbines vooral voor particulier gebruik.

Achterliggende gedachte is dat voor kleine windturbines een laagdrempeliger toelatingsbeleid kan worden gehanteerd dan voor grote windturbines. Er is onderscheid te maken in wiekturbines met een horizontale en windturbines met een verticale as.

Criteria

Afhankelijk van de locatie kunnen aanzienlijke ruimtelijke effecten optreden. Daarom is een zorgvuldige situering en vormgeving vereist en een zorgvuldige afstemming op de omgeving. Het bestemmingsplan is leidend ten aanzien van plaatsing en maatvoering.

- | | |
|--------------------------------|---|
| Algemeen | <ul style="list-style-type: none"> • Geen windturbine die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontsieren. • Ondergeschikt en afgestemd op de erfinrichting en de bebouwing. • Maximaal 1 per bedrijf / boerderij |
| Plaatsing en maatvoering | <ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing achter het hoofdgebouw en zoveel mogelijk onzichtbaar vanuit het openbare gebied. • Plaatsing alleen in het buitengebied, landelijke bebouwingslinten en bedrijventerreinen. • Geen windturbines in het beschermd stadsgezicht, de dorpskernen en in de woongebieden. • Hoogte maximaal 15 meter. • Evenwichtige verhouding tussen masthoogte/wiekdiameter en rotor/ as (in de regel wieklengte niet meer dan 1/3 van de masthoogte). • Windturbines op een gebouw maximaal 6 meter boven dak uitstekend. • Geen wiekturbines op gebouwen. • Hoogte van de rotor bij windturbines met een verticale as maximaal 5 meter. • Rotordiameter van de rotor bij windturbines met een verticale as maximaal 2 meter. |
| Vormgeving, kleur en materiaal | <ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandige vloeiende ranke hoofdvorm. • Beperken van aantal tuidraden. • Uitvoering in metaal of kunststof. • Neutrale onopvallende kleur (bij voorkeur mat-grijswit voor mast, rotorhuis en wieken). • Toevoegingen zoals naamsaanduidingen e.d. zijn ondergeschikt en onopvallend, geen toevoeging van verdere reclame-uitingen. |

4.7 ERF- EN PERCELSAFSCHEIDING

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erf- en perceelsafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan natuurlijke erf- en perceelsafscheidingen.

WELSTANDSCRITERIA

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. Een erf- of perceelsafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande erf- of perceelsafscheiding in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. de erf- of perceelsafscheiding voldoet aan de volgende criteria:

ALGEMEEN

- Samenhang wordt niet verstoord.

PLAATSING EN MAATVOERING

- Hoogte maximaal 1.00 m.
- Hoogte maximaal 2.00 m. achter de voorgevelrooilijn op het erf of perceel waar het hoofdgebouw staat.
- Bij hoekwoningen mag op het naar de openbare ruimte gekeerde zijerf de erfafscheiding 2.00m hoog zijn. De erfafscheiding mag tot 60 cm hoogte gesloten zijn, daarboven mag een open hekwerk geplaatst worden dat mag worden dichtgezet met groen, bijvoorbeeld een klimplant. Daarnaast mogen afscheidingen tot een meter volledig gesloten worden.

VORMGEVING

- Extra zorg voor erfafscheidingen direct gelegen aan openbaar toegankelijk gebied.

KLEUR EN MATERIAAL

- Aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel of karakter omgeving.
- Materiaal afgestemd op het hoofdgebouw, of uitgevoerd in natuurlijk materiaal zoals steen of hout.
- Open hekwerken van bijvoorbeeld hout of (smeed)ijzer.
- Geen toepassing van kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur overeenkomstig het hoofdgebouw, of aardkleuren, groen of zwart.

4.8 ZONNEPANELEN EN -COLLECTOREN

Onder een zonnepaneel wordt een installatie verstaan waarmee elektriciteit wordt opgewekt uit daglicht voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk. Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt welke via een warmwateropslag kan worden gebruikt voor huishoudelijk gebruik.

In principe geldt dat zonnepanelen/ -collectoren vergunningsvrij kunnen worden geplaatst mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan of voor bouwwerken met een monumentale status dan wel gelegen zijn in een beschermd dorpsgezicht geldt dat in dergelijke gevallen een omgevingsvergunning vereist is en daarmee ook welstandsplichtig.

ALGEMENE EISEN

- Alleen op daken (niet aan gevels en wanden).
- De installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit onopvallend integreren (als dit niet mogelijk is de installatie in het bouwwerk plaatsen).

SCHUINE DAKEN

- Op schuine daken vlak aanbrengen met een hellingshoek gelijk aan die van het dak en niet laten uitsteken.
- Meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn.

PLATTE DAKEN

- Op platte daken binnen het dakvlak en bij zonnepanelen en -collectoren afstand tot de dakrand minstens gelijk aan de hoogte van het zonnepaneel of -collector.

VORM EN KLEUR

- Terughoudend detailleren.
- Kleuren komen overeen met het achterliggende dakvlak of zijn zwart, antraciet of donkergrijs.

Met inachtneming van de hiervoor genoemde criteria geldt voor monumenten en beschermde gezichten verder:

- Zonnepanelen en -collectoren verstoren het aanzien van het daklandschap niet.
- Architectuurhistorische of monumentale waarden mogen niet worden aangetast.
- Plaatsing is alleen toegestaan, voor zover niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

4.9 RECLAME

(Handels)reclame is een openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Reclame-uitingen zijn omgevingsvergunningplichtig indien de (gemeentelijke) regelgeving dit bepaald.

Reclames zijn toegestaan in de winkelgebieden van kernen en woonwijken, evenals op bedrijventerreinen mits voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden. Voldoet een reclame-uiting niet aan onderstaande voorwaarden of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van voorwaarden dan wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Beoordelingsniveau

Het beoordelingsniveau voor een reclame wordt bepaald door het gebied waar de plaatsing van de reclame-uiting plaatsvindt. De volgende criteria zijn van toepassing voor reclameobjecten die een bouwwerk zijn en voor de repressieve beoordeling als er sprake is van een exces.

Algemeen

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaat vinden, respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op gevels van bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontsieren.
- Gevelreclame loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel.
- Los reclameobject bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v het hoofgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp.
- Vormgeven als zelfstandig object, waarbij de maatvoering en detaileringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de gevel en passen in de omgeving.
- Gevelreclame integreren in de architectuur van de gevel.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten, ledschermen e.d.).
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Woningen

- Uitsluitend bij woningen met een praktijkruimte, zoals bijvoorbeeld een arts, architect of verzekeringsadviseur.
- Maximaal één gevelreclame-uiting aan de voorgevel of in de tuin.
- Aan de gevel naast de voordeur of entree van de praktijkruimte; in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping.
- In de voortuin maximaal 1.00 meter hoog, 0.60 meter breed en 0.20 meter dik.

Panden met bedrijfs-, winkel - en horecabestemming in woongebieden

- Maximaal één gevelreclame per gevel per 10 meter gevelbreedte.
- Geen reclame aan zijgevel, tenzij gekeerd naar de openbare weg.
- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Ten hoogste 0.70 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend.
- Aan de gevel niet groter dan 1.00 m².
- Op het erf maximaal 2.25 meter hoog, 0.60 meter breed en 0.20 meter dik

In winkelgebieden

- Maximaal twee gevelreclames per gevel per 10 meter gevelbreedte.
- Reclame(vlaggen) en banieren aan gevel maximaal één per 4.00 m gevellengte
- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Bij luifels de reclame-uitingen alleen op of onder de luifel plaatsen.
- Reclame evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- Reclame loodrecht op de gevel ten hoogste 0.70 meter (inclusief bevestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 1.00 m².
- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op één gevel dan dienen deze zoveel mogelijk eenduidige te worden vormgegeven.
- Beperkte aanlichting en neonletters zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.

Op bedrijventerreinen

- Maximaal vier reclame-uitingen per gebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan een gevel per 20 meter gevelbreedte.
- Maximaal één vrijstaande reclamezuil of andere reclame-uiting op eigen erf per bedrijf.
- Op een plat dak alleen op de dakrand met losse letters vormgegeven.
- Reclames evenwijdig aan de gevel of op de dakrand niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 1.00 meter.
- Reclame loodrecht op de gevel ten hoogste 1.00 meter (inclusief vestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 2.00 m².
- Reclamezuil op erf maximaal 6.00 meter hoog, 2.00 meter breed en 0.30 meter dik.
- Losse letters op erf maximaal 1.50 meter hoog en 8.00 meter breed en 0.50 meter dik.
- Aanlichten van reclame en lichtreclames aan de gevel zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.
- Aan randen van bedrijventerreinen geen lichtreclame.

5. BIJZONDERE BEPALINGEN



5.1 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De welstandstoets vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene welstandscriteria geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de welstandsbeoordeling. De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de welstandscriteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels.
- Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingstype en de stedenbouwkundige en/of architectonische deeltypen hierbinnen.

Bebouwing op zich

- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.
- De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw.
- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.
- De wijze waarop nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur.

5.2 HARDHEIDSCLAUSULE

Bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de aandachtspunten of gestelde ambitie. Toch kan de welstandscommissie oordelen, dat het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarbij beroept zij zich op de algemene welstandscriteria die altijd aan de basis vormen voor de andere welstandscriteria. De commissie adviseert dan B&W, voorzien van goede argumenten waarom dit plan afwijkt van de gebieds- en typecriteria, toch met het plan akkoord te gaan op grond van de algemene criteria.

Zoals de welstandscommissie kan afwijken van de criteria, kan ook het college afwijken van het advies van de welstandscommissie. Dit om de volgende redenen:

- Omdat het college vindt dat de welstandscommissie de criteria uit deze nota niet goed heeft uitgelegd;
- Omdat het college vindt dat maatschappelijke of economische argumenten een afwijking rechtvaardigen.

Wanneer het college hier gebruik van maakt motiveert zij aan de welstandscommissie waarom zij van het advies afwijkt.

5.3 EXCESSENREGELING

De excessenregeling voorziet in het achteraf ongedaan maken of laten herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven. Een dergelijke aanschrijving houdt niet in het weer afbreken van het gerealiseerde bouwwerk, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan (bijvoorbeeld door aanpassing, verplaatsing of kleurverandering). Ook omgevingsvergunningvrije en welstandsvrije bouwwerken kunnen achteraf onderworpen worden aan een beoordeling. Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met de excessenregeling, kan een ieder vóór uitvoering een plan laten toetsen door welstand, de vrijwillige welstandstoets.

Ook de enkele wijziging van het uiterlijk van een bouwwerk door het wijzigen van de kleurstelling of toevoegen van reclame, kan betekenen dat het uiterlijk van dat bouwwerk op zichzelf, of in verband met de omgeving, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dus niet alleen bij bouwen. Daarom zijn hierna criteria opgenomen waarbij sprake kan zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand ook wanneer er geen sprake is van bouwen.

5.4 INBREIDINGS- EN ONTWIKKELLOCATIES

De welstandsnota biedt een toetsingskader voor gewaardeerde gebieden. Toch is de aandacht vooral gericht op bestaande gebieden. Bij inbreidingslocaties wordt een bouwwerk getoetst aan de voorschriften behorende bij het gebiedstype dat geldt voor het perceel waarop het bouwwerk is gesitueerd.

Voor nieuwe ontwikkelingen is een stedenbouwkundig kader meer voor de hand liggend. Een stedenbouwkundig kader wordt gemaakt voor een nieuwe ontwikkeling en bevat criteria die er op zijn gericht bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundige ontwerp, inclusief openbare ruimte. Deze criteria zijn vaak vrij streng, strenger dan de welstandscriteria. Bovendien zijn deze criteria erg gericht op grootschalige ontwikkeling, en niet of minder geschikt om te gebruiken in bestaande situaties of voor kleinschalige ontwikkelingen. Een stedenbouwkundig kader is daarom bruikbaar bij nieuwe ontwikkelingen, maar niet geschikt ter vervanging van de welstandsnota. Het is niet wenselijk voor iedere kleinschalige ontwikkeling (bijvoorbeeld één nieuwe woning) een stedenbouwkundig kader te moeten maken.

Stedenbouwkundig kaders kunnen onderdeel uitmaken van de welstandsnota zodra deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad.
mate afgebladderde verflagen, ontbrekende dakpannen.

Om een exces en handhaving achteraf te voorkomen kan de burger een bouwplan vrijwillig laten toetsen.

