

Bebouwingsaccent hoek Luikerweg-Dommelseweg Valkenswaard



Stedenbouwkundige motivering hoogte

COLOFON

Stedenbouwkundige motivering bouwhoogte
bebouwingsaccent hoek Luikerweg - Dommelseweg Valkenswaard
10 november 2025
IND01-JFR001-01B
Opdrachtgever:
Van Breugel Projectmanagement



Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T 06- 49027136
E tomsbr@urbitom.nl

Inhoud

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	(CULTUUR)HISTORIE	7
3	ZICHTRELATIES	9
4	BELEID	11
5	BEZONNING	13
6	RUIMTELIJKE INPASBAARHEID	15
7	HOOGBOUW IN KERNEN VAN VERGELIJKBARE GROOTTE BINNEN MRE	17



BEBOUWINGSACCENT

projectgebied

1

Inleiding

INLEIDING

Ter plaatse van het voormalige EMA-terrein en enkele aangrenzende percelen in Valkenswaard is een herontwikkeling van het gebied voorzien ten behoeve van woningbouw.

In het project is een bebouwingsaccent voorzien in de vorm van een appartementengebouw van 8 bouwlagen hoog.

In deze notitie wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede inpasbaarheid van dit gebouw in zijn omgeving.

(CULTUUR)HISTORIE

Topografische kaart 1901

Den Dorpe van Wedert was een buurtschap die omstreeks 1500 een driehoekige Plaetse omvatte en de buurtschap Cromstraet. Door een gunstige ligging op een knooppunt van wegen kon het zich wat sneller ontwikkelen dan de naburige buurtschappen. Wegen die vanuit de plaatse naar bestemmingen elders voeren waren: de weg naar Aalst (en Eindhoven) in noordelijke richting, de weg naar Leende (en andere Peeldorpen ten oosten daarvan), de weg naar Zeelberg en Bruggerhuis in zuidoostelijke richting, de Luikerweg naar Hasselt (en Luik) in zuidelijke richting en de Dommelseweg naar Dommelen en de Kempendorpen ten westen daarvan. De Luikerweg en Dommelseweg komen samen in de noordoosthoek van het plangebied, waar in het begin van de vorige eeuw het plangebied net achter de bebouwing op de punt in gebruik is genomen door EMA en ook de bedrijfsbebouwing is opgericht (in 1924).

Topografische kaart 1927

Langs de Luikerweg heeft zich lange tijd, bijna tot aan de periode waarin de tolln werden afgeschaft, nagenoeg geen bebouwing ontwikkeld langs de Luikerweg. Vanaf de jaren '30 neemt de bebouwing langs de weg op organische wijze toe. Het betrof daarbij telkens één of enkele gebouwen, welke werden ingepast tussen reeds aanwezige bebouwing. Dat is ook het geval aan de Kromstraat en Dommelseweg.

Topografische kaart 1965

Bij de ontwikkeling van de wijk Kerkakkers, die in de jaren zestig van de vorige eeuw werd gerealiseerd, werd de Dommelseweg onderdeel van de bebouwde kom. De gevarieerde bebouwing aan de Dommelseweg vormt een sterk contrast met de woningen in de wijk. Ook zijn er van oudsher enkele niet-woonfuncties aanwezig.

In de jaren '60 van de vorige eeuw treedt zo'n zelfde verandering op ten zuiden van de Luikerweg. Met de bouw van de Kempenhof en daarop volgend de realisatie van het woongebied Deelschurkse Akkers in de 90-er jaren worden ook langs de Luikerweg open plekken opgevuld met woonbebouwing.

Cultuurhistorische beleidskaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn er 4 elementen in de directe nabijheid van de beoogde woningbouwontwikkeling, die als cultuurhistorisch waardevol zijn aan te merken:

- Het Mariakapelletje op de hoek van de Luikerweg en de Dommelseweg (object met zeer hoge cultuurhistorische waarde, categorie 2). Dit kapelletje wordt opgenomen in het groen voor de nieuwbouw en blijft in situ behouden.
 - Paardenkastanje in plantsoen Dommelseweg aan de noordzijde van de ontwikkeling. Deze ligt op voldoende afstand: De nieuwe bebouwing heeft geen invloed op het toekomstperspectief van de boom.
 - Luikerweg (categorie 2- zeer hoge cultuurhistorische waarde) en Dommelseweg (categorie 3- hoge cultuurhistorische waarde) blijven als wegen bestaan. De bebouwing in het projectgebied is niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. De bebouwing aan de overzijde van de Dommelseweg deels wel. Deze bebouwing blijft behouden.
- Met de nieuwe bebouwing wordt een schaa sprong gemaakt. Hiermee wordt afgeweken van de oorspronkelijke bebouwingshoogte in deze linten. Dit is een beleidsmatige keuze, die reeds is vastgelegd in de Woonvisie 2023-2027 en in het ontwerpbestemmingsplan 'Luikerweg- Dommelseweg', waarin bouwhoogtes worden toegestaan, die afwijken van de oorspronkelijke bouwhoogtes in deze bebouwingslinten Zie ook hoofdstuk 4- Beleid).



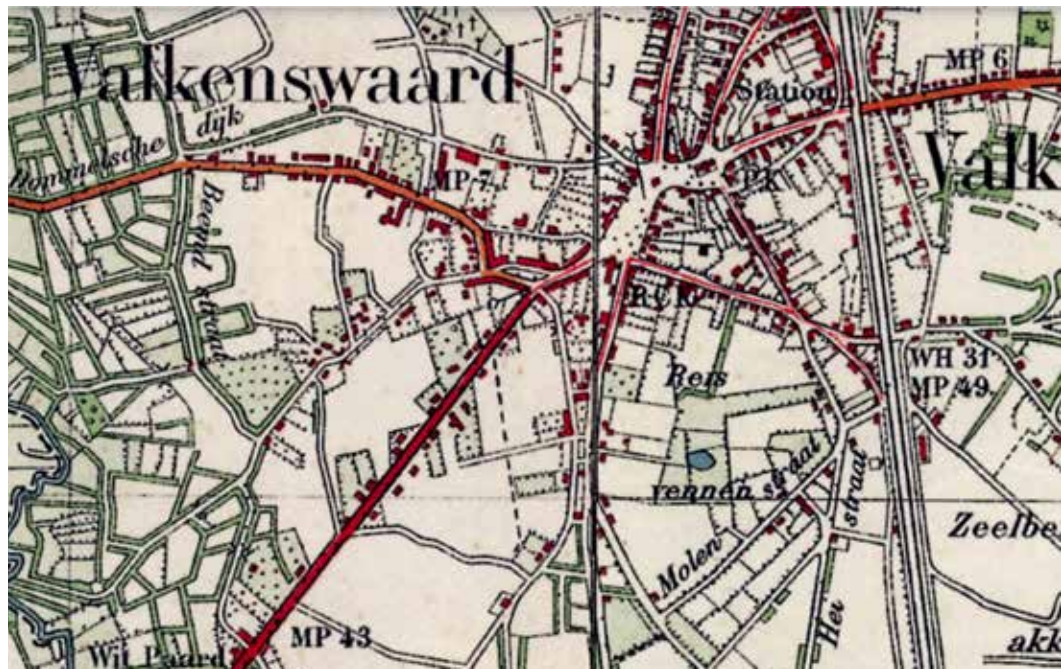
Topografische kaart 1901



Topografische kaart 1965



Cultuurhistorische beleidskaart (bron: erfgoedkaart ODZOB)



Topografische kaart 1927



Topografische kaart 2025

Cultuurhistorische beleidskaart

Categorie 2(punt)

- Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde

Categorie 3(punt)

- Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde

Lijnen

- Categorie 2
- Categorie 3



Vanaf een groot deel van de Markt is er geen doorzicht door de Luikerweg en dus ook geen zicht op de nieuwbouw in het projectgebied



Vanuit de Luikerweg ten zuiden van het projectgebied is de Sint Nicolaaskerk, niet te zien.



Pas op het einde van de Dommelseweg, naast de toekomstige hoogbouw, is er zicht op de Sint Nicolaaskerk.

3

Zichtrelaties

ZICHTRELATIES

Het projectgebied is gesitueerd op de hoek van de Luikerweg en de Dommelseweg. De bebouwing loopt in oostelijke richting op en culmineert in een hoogteaccent op het punt waar deze straten samenkomen.

Valkenswaard kent nog geen echte hoogteaccenten. De maximale bouwhoogte in Valkenswaard in de bestaande situatie is 6 bouwlagen (18 à 20 m hoog). Uitzonderingen hierop vormen de toren van de Sint Nicolaaskerk (30 m hoog) aan de Markt en de brandweertoren (26 m hoog) aan de Maastrichterweg 51a. De Sint Nicolaaskerk is een rijksmonument. De brandweertoren een gemeentelijk monument.

Beide elementen zijn niet waarneembaar in het dorpsilhouet van Valkenswaard, omdat het dorp omringd wordt door bossen. Ook vanuit de meer open gebieden ten oosten van Valkenswaard zijn de beide torens niet waarneembaar.

Het nieuwe hoogteaccent heeft een hoogte van 8.5 bouwlaag, derhalve ca. (3 x 8.5 =) 25 à 26 m.

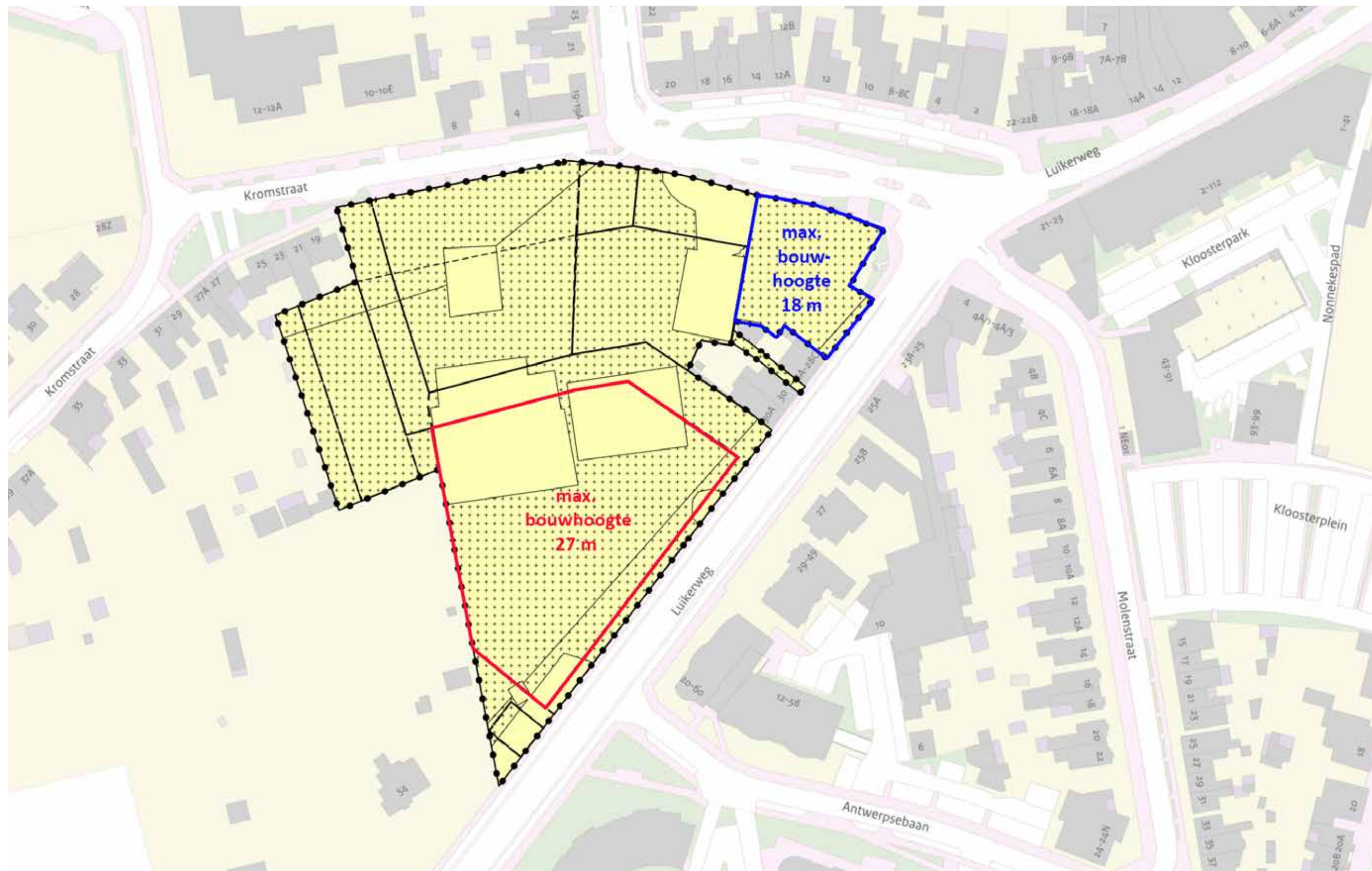
Brandweertoren en nieuwbouwiniatief zijn niet gelijktijdig waarneembaar in het straatbeeld. De brandweertoren zal derhalve geen 'concurrentie' ondervinden van het nieuwe hoogteaccent.

De kerktoeren van de Sint Nicolaaskerk is vanaf de Markt waarneembaar via de Luikerweg, maar wordt in belangrijke mate aan het oog onttrokken door bestaande bomen. Alleen vanaf de Markt zijn de kerktoeren en de nieuwe hoogbouw gelijktijdig waarneembaar. Deze standpunten bevinden zich ten oosten van de kerk op zijn bevinden zich ligt op ruime afstand (meer dan 215 m. Vanwege de grote afstand en de gedeeltelijke waarneembaarheid aan het einde van een straat, waar reeds bebouwing in 5 lagen aanwezig is, zal de nieuwbouw ook voor de toren van de Sint Nicolaaskerk geen 'concurrerend' element zijn.



In felgeel is de zone aangegeven van waaraf de nieuwbouw op de kop van Luikerweg en Dommelseweg waarneembaar is vanaf de Markt.

4



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Luikerweg - Dommelseweg', gepubliceerd 20 december 2023.

Beleid

BELEID

[Bestemmingsplan 'Luikerweg- Dommelseweg](#)

Op 20 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Luikerweg - Dommelseweg' gepubliceerd.

In het bestemmingsplan is aan het projectgebied en het gebied voor de aangrenzende woonontwikkeling de bestemming 'Woondoeleinden' gegeven.

Voor een bouwvlak aan de Luikerweg is een maximale bouwhoogte van 27 m opgenomen.

Voor het bouwvlak, waarbinnen het beoogde bebouwingsaccent valt dat onderwerp is van voorliggende notitie, is een maximale bouwhoogte van 18 m toegestaan.

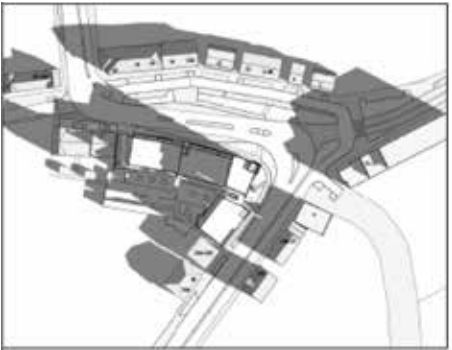
[Woonvisie 2023-2027- goed wonen in Valkenswaard](#)

In de Woonvisie 2023-2027 is in hoofdstuk 2 verduidelijkt wat de ambities zijn. Hier wordt, onder meer, het volgende aangegeven:

[“We hanteren binnenstedelijk een juiste balans tussen verdichting en verhoging](#)

Onze binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af en uitbreiding buiten de bebouwde kom is voorlopig een lastige kwestie. Dit betekent dat we zorgvuldig met onze ruimte moeten omgaan. We kiezen hierbij voor een juiste balans tussen stenen en groen. Sommige locaties lenen zich uitstekend voor hoogbouw, zodat ook binnenstedelijk het groen behouden kan blijven. Gelet op het structurele tekort op de woningmarkt, zien wij bij sommige nieuwbouwprojecten mogelijkheden om meer woningen aan de woningvoorraad toe te voegen door middel van hoogbouw. Bouwhoogtes tot in ieder geval 10 bouwlagen zijn voor de gemeente vaker bespreekbaar. Op andere locaties behouden we liever het dorps karakter dat onze gemeente kenmerkt en kiezen we eerder voor verdichting binnen nader te stellen kaders. Ook vergroening van daken en gevels kan bijdragen aan een juiste balans tussen groen en stenen. We staan voor dit thema in nauw contact met andere beleidsvelden en maken integraal keuzes om de woonkwaliteit in Valkenswaard te behouden.”

MAART



Situatie - 21 maart 09.00u



Situatie - 21 maart 11.00u



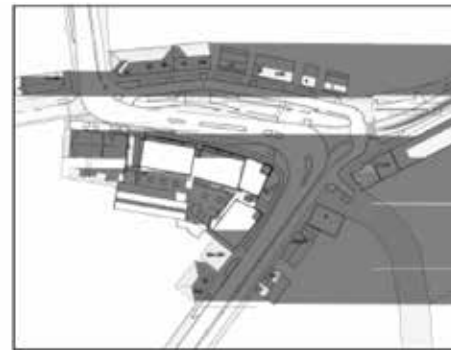
Situatie - 21 maart 13.00u



Situatie - 21 maart 15.00u



Situatie - 21 maart 17.00u



Situatie - 21 maart 19.00u

JUNI



Situatie - 21 juni 09.00u



Situatie - 21 juni 11.00u



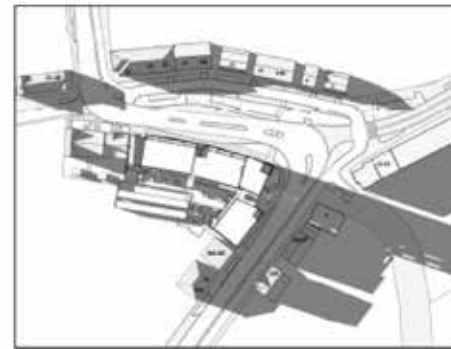
Situatie - 21 juni 13.00u



Situatie - 21 juni 15.00u



Situatie - 21 juni 17.00u



Situatie - 21 juni 19.00u

SEPTEMBER



Situatie - 21 september 09.00u



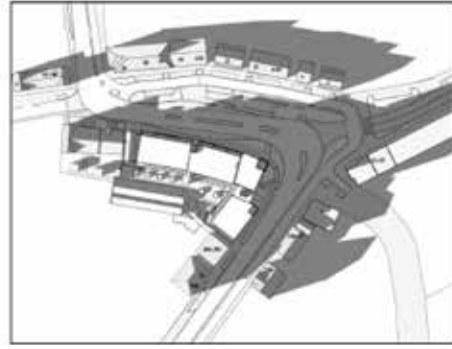
Situatie - 21 september 11.00u



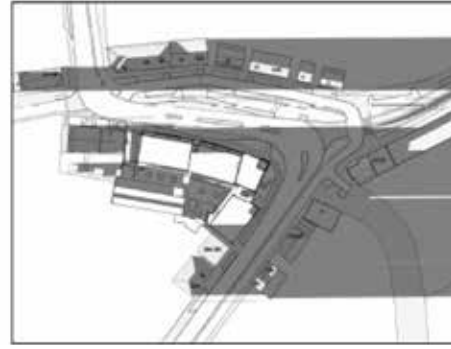
Situatie - 21 september 13.00u



Situatie - 21 september 15.00u



Situatie - 21 september 17.00u

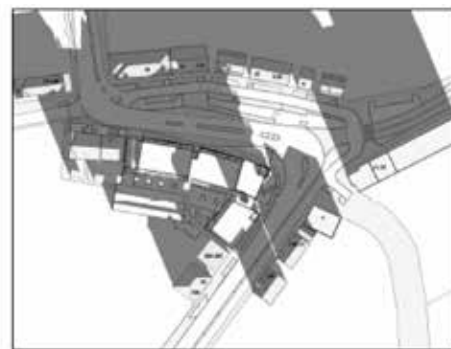


Situatie - 21 september 19.00u

DECEMBER



Situatie - 21 december 09.00u



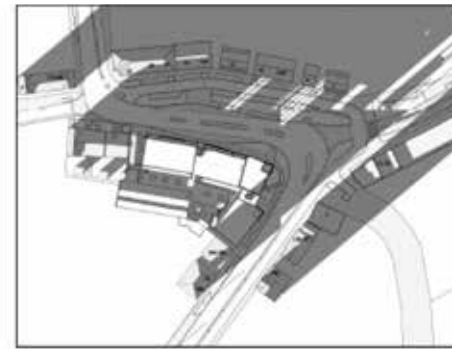
Situatie - 21 december 11.00u



Situatie - 21 december 13.00u



Situatie - 21 december 15.00u



Situatie - 21 december 17.00u



Situatie - 21 december 19.00u

Bezonnin

5

BEZONNING

Op nevenstaande pagina zijn bezonningsstudies voor 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december opgenomen.

De bomen rond het projectgebied zijn in de bezonningsstudie weggelaten, zodat alleen de slagschaduwen van de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing in en rond het projectgebied te zien zijn.

Te zien is dat in de periode maart - september er geen sprake is van slagschaduwen op de woningen aan de overzijde van de Dommelseweg en de Luikerweg, behalve tijdens de avonduren op de woningen aan de overzijde van de Luikerweg. De achtertuinen van deze woningen liggen dan reeds in de slagschaduw van de eigen woning.

In december staat de zon zeer laag, waardoor er, ook vanwege lage bebouwing, reeds lange slagschaduwen aanwezig zijn.

Kijkend naar de TNO-normering moeten er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober zijn op de gevels van een woning, terwijl de ‘strengere’ TNO-norm ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag eist in de periode 21 januari – 22 november. Hieraan wordt voldaan.



Vanaf kruising Luikerweg - Dommelseweg in west-zuidwestelijke richting



Vanaf Dommelseweg, richting Markt



Vanaf Luikerweg- richting Markt



Vanaf kruising Molenstraat Luikerweg in westelijke richting

Ruimtelijke inpasbaarheid

6

RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

In de vorige hoofdstukken is verduidelijkt dat een bebouwingsaccent van 8 bouwlagen vanuit diverse invalshoeken acceptabel is.

Qua ruimtelijke inpasbaarheid kan hieraan nog het volgende worden toegevoegd:

Door de opbouw in hoogte en intensiteit is er met het plan sprake van een gradiëntsgewijze opbouw in de richting van het dorpscentrum, waarvan de Markt het hart is.

De samenkomst van twee centrumradialen (de Luikerweg en de Dommelseweg) wordt gemarkeerd met een bebouwingsaccent.

Dit bebouwingsaccent ligt op relatief grote afstand van de Sint Nicolaaskerk, waardoor er geen concurrentie is tussen de kerktoren en de nieuwe hoogbouw. Wel is het nieuwe gebouw vanaf de Markt en Luikerweg op enkele plekken zichtbaar als een heroriëntatiepunt dat nieuwsgierig maakt naar wat er in de verte zichtbaar is.

De ligging van het hoogteaccent op de samenkomst van twee hoofdwegen en de situering aan de zijde van het centrum maken dit de meest aangewezen plek voor hoogbouw binnen het projectgebied. De keuze om meer naar het zuiden, in tweede lijn, nog een hoogteaccent te maken is vanuit stedenbouwkundig ruimtelijke optiek minder goed te motiveren, maar veeleer vanuit beleidsmatige optiek (kansen benutten om te verdichten vanuit de wens tot een zorgvuldig ruimtegebruik).

Omdat het hoogteaccent op de hoek van Luikerweg en Dommelseweg er niet alleen vanuit beleidsoptiek, maar ook stedenbouwkundig toe doet, zou dit het belangrijkste accent moeten zijn in het te herontwikkelen gebied.

Voor een goede inpasbaarheid van hoogbouw in een dorps context zijn, naar de mening van UrbiTom, wel twee randvoorwaarden belangrijk:

- Ruimte om het gebouw;
- Een groene inbedding.

De ruimte rond het gebouw is aanwezig en voor een groene inbedding zijn er goede kansen aanwezig wanneer het voetpad zijde van de kruising Luikerweg - Dommelseweg verder van de straat wordt gesitueerd, zodat langs de rand een brede berm kan worden gemaakt (minimaal 3 m breed), die voldoende ruimte biedt voor bomen om uit te groeien, meer op afstand van de nieuwe bebouwing.



Geldrop: voorgenomen nieuwbouw terrein voormalig NH-Hotel. Voorgenomen bouwhoogte 50 m.



Valkenswaard: project EMA-terrein, aangrenzend aan projectgebied. Toegestane bouwhoogte 27 m



Best: project Stationsplein Oost. Toegestane bouwhoogte



7 Hoogbouw in de omgeving van Valkenswaard

HOOGBOUW IN KERNEN VAN VERGELIJKBARE GROOTTE BINNEN MRE

In dit hoofdstuk wordt bevestigd dat hoogbouw bij de grotere kernen in de regio geen vreemd verschijnsel is en dat er geen taboe meer op rust, maar dat het past bij de verdere stedenbouwkundige doorgroei van grotere kernen in de Metropool Regio Eindhoven en bij zorgvuldig ruimtegebruik.

Binnen het MRE-gebied is er een aantal kernen met vergelijkbare inwoneraantallen als Valkenswaard.
In de volgende tabel is aangegeven welke hoogbouwprojecten er in deze kernen reeds zijn uitgevoerd, voor welke er een omgevingsplan is vastgesteld of als ontwerpplan is gepubliceerd (dus met instemming van gemeentebestuur) en welke zich in de initiatieffase bevinden

	Valkenswaard	Veldhoven	Best	Geldrop
Aantal inwoners*	31.955	47.601	31.652	29.400
Hoogste gebouw (bestaand)	Sint Nicolaas-kerk 30 m hoog	ASML gebouw 8 83 m hoog	Van der Valkhotel 50 m hoog Woongebouw Boomgaard 8 bouwlagen hoog (teruggebracht in overleg met omwonenden)	Sint Brigidakerk 71 m hoog
Nieuwe hoog- bouwprojecten	EMA-terrein. Aappartementengebouw 7 bouwla- gen. Max. toegestane bouwhoogte in omgevingsplan 27 m	Woongebouw 38 m hoog hoek Provincialeweg-Burg. van Hooftlaan (12 bouwlagen)	Appartementengebouw 14 bouwla- gen hoog Stationsplein	Appartementengebouw t.p.v. voor- malig NH-Hotel Geldrop (nu Stayy) Hoogte 50 m
Status nieuwe projecten	Ontwerpbestemmingsplan ‘Luiker- weg-Dommelseweg’	Initiatieffase	Vastgesteld TAM omgevingsplan ‘Oostzijde stationsomgeving Best’	Initiatieffase

* Bron: www.allecijfers.nl