
BEELDKWALITEITSP CENTRUM WAALRE-DORP

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM: 14-04-2021

PROJECT: BKP CENTRUM WAALRE-DORP

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE WAALRE

PROJECTNUMMER: 086600 20201069

Status: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

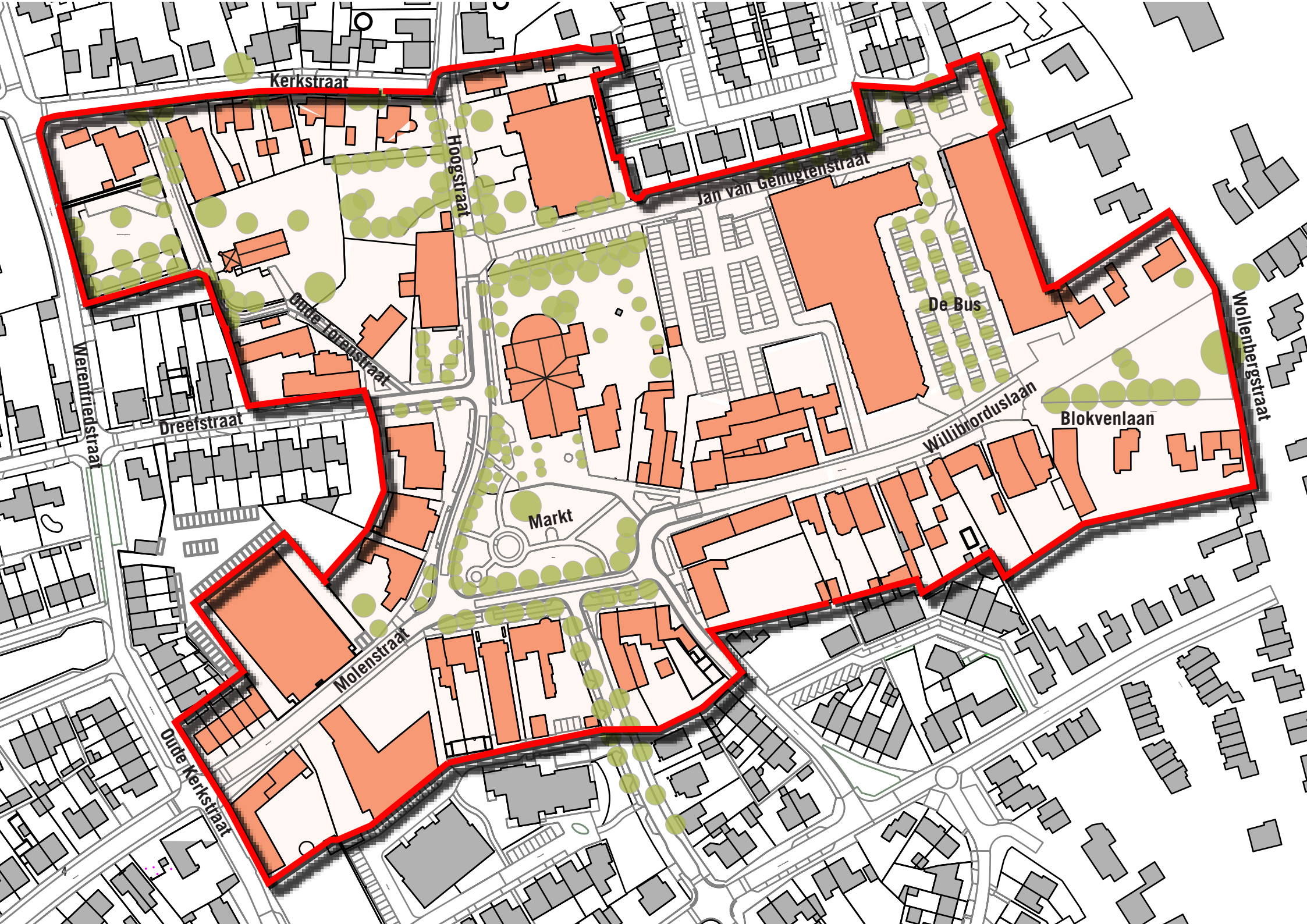
Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. KORTE HISTORIE	9
3. RUIMTELIJK BEELD EN KANSEN	13
4. BEELDKWALITEIT PER ZONE EN ONTWIKKELLOCATIES	25
- ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN DE BUS	27
- ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN WILLIBRORDUSLAAN	31
- LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN DE DRIEHOEK	31
- LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN KOP VAN DE BUS	33
- ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN MARKT EN OUDE TORENSTRAAT E.O.	35
- LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN VOORMALIG BANKGEBOUW	37
- ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN MOLENSTRAAT	41
- LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN MOLENSTRAAT 1-5	41
INSPIRATIE MATERIALISATIE OPENBARE RUIMTE EN GROEN	42
5. RELATIE MET WELSTANDSNOTA EN RECLAMEBELEID	44



Kerkstraat

Hoogstraat

Jan van Geugtenstraat

De Bus

Dreefstraat

Oude IJzerstraat

Willibrorduslaan

Blokvenlaan

Wollenbergstraat

Markt

Molenstraat

Oude Kerkstraat

Verenendstraat

1. INLEIDING

HET CENTRUM VAN WAALRE-DORP

Het centrum van Waalre is een bijzonder gebied. Vanuit historisch oogpunt is het gebied zeer waardevol door de ruimtelijke opzet, beeldbepalende bebouwing en een flink aantal fraaie monumentale panden. Daarnaast is het centrum de plek waar belangrijke voorzieningen zijn gevestigd zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen zoals kerken en het Waalres museum. Het centrum van Waalre is als gebied herkenbaar maar bestaat uit enkele duidelijk verschillende deelgebieden die samen het ruimtelijke en functionele hart van Waalre vormen.

De begrenzing van het centrum in dit beeldkwaliteitsplan ligt langs de bebouwing aan de Blokvenstraat, Willibrorduslaan, de Markt, Molenstraat, Dreefstraat, Oude Torenstraat, Kerkstraat, Hoogstraat, Jan van Geneugtenstraat en De Bus (zie kaartje op de vorige pagina).

Het gebied rond de Markt in Waalre-dorp heeft een bijzonder historisch karakter met monumentale bebouwing in een groene omgeving en een fraai gedetailleerde openbare ruimte. Hier staan twee kerken, het klooster en verschillende andere monumentale gebouwen. Aan de Markt liggen enkele horecazaken, maar ook Het Waalres Museum op de kop van de de Willibrorduslaan is een waardevolle functie. De aandacht ligt hier bij ontwikkeling vooral op behoud en versterking van dit historische beeld en het goed vormgeven van de overgangen naar de directe omgeving.

Het functionele hart ligt rond De Bus en het oostelijk deel van de Willibrorduslaan met de dagelijkse winkelvoorzieningen zoals supermarkten en aanverwante detailhandel. Hier is het boodschappen doen de belangrijkste functie en zijn bijvoorbeeld voldoende parkeervoorzieningen dan ook een belangrijk aspect.

STURING OP KWALITEIT

Door een goede sturing op de beeldkwaliteit van ontwikkelingen wordt de algehele ruimtelijke kwaliteit versterkt. Een goede afstemming tussen de inrichting en vormgeving van het openbaar gebied én het beeld van de aanliggende panden zorgt voor een samenhangende ruimte waarin het prettig verblijven is. Een dorpshart waar inwoners en ondernemers van Waalre met recht trots op zijn.

Momenteel gebeurt de aansturing van de beeldkwaliteit vanuit verschillende beleidsdocumenten zoals de welstandsnota (2013), het reclamebeleid (2005) en verschillende visies zoals de 'Centrumvisie Waalre Dorp' en het monumentenbeleid.

In het verleden is gebleken dat de kwaliteitseisen vanuit deze beleidsdocumenten niet altijd voldoende handvatten bieden om tot het gewenste beeld te komen bij concrete initiatieven voor een ontwikkeling.

Om de juiste grip te krijgen op de sturing van ruimtelijke kwaliteit in dit bijzondere centrumgebied is er behoefte aan een voldoende concreet sturingsinstrument: een actueel beeldkwaliteitsplan.

CENTRUMVISIE WAALRE DORP

In de Centrumvisie Waalre Dorp zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke versterking van het centrum benoemd. Een aantal van deze uitgangspunten is reeds uitgewerkt en uitgevoerd. Denk hierbij aan de hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied rond de Markt.

Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook op onderdelen een uitwerking van deze visie met de focus op de beeldkwaliteit van gebouwen en openbare ruimte en de samenhang hiertussen.

BEHOUD ÉN ONTWIKKELING

In het centrum van Waalre ligt de focus voor een belangrijk deel op het behoud van de bijzondere historische en dorps kwaliteiten. Daarnaast zijn er enkele locaties waar ontwikkelingen juist kunnen bijdragen aan de beeldkwaliteit.

Enkele ontwikkelingen zijn min of meer zeker. Zo zijn er plannen voor de herontwikkeling van het voormalige bankgebouw aan de Markt en wordt de ruimte aan de Willibrorduslaan rond 'De Driehoek' bij de Blokvenlaan opnieuw ingericht.

Daarnaast zijn er mogelijke ontwikkelingen verderop in de toekomst. Hierbij kan het gaan om functieverandering of (her)ontwikkeling van panden in het centrum. Ook hier liggen goede kansen om de beeldkwaliteit in het centrum verder te versterken.

Tot slot wordt er nog gewerkt aan de inrichting van het openbaar gebied in het centrum, met name aan de aansluitingen op de signatuur rond de Markt. Voldoende samenhang en tegelijkertijd verschillen in de uitwerking in het openbaar gebied van het centrum geeft duiding over dit bijzondere gebied en bakent deze ook af.

BEELDKWALITEITSPLAN

De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- een aantrekkelijk centrummilieu tot stand te brengen;
- ontwikkelende partijen en initiatiefnemers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaatsvindt.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend kader dat als aanvulling op de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad en wordt gebruikt bij de welstandstoetsing. De algemene criteria, de gebiedscriteria en de objectcriteria van de welstandsnota blijven dus gelden, waarbij gedetailleerde eisen via dit beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd.

GELAAGDE OPBOUW BEELDKWALITEITSEISEN

Het beeldkwaliteitsplan is gelaagd opgebouwd. Per zone is een set beeldkwaliteitseisen opgesteld dat vooral de bestaande kwaliteiten waarborgt bij ontwikkelingen van beperkte schaal zoals aanpassingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen of de herinrichting van het openbaar gebied.

Daarnaast worden voor die locaties waar een geheel nieuwe ontwikkeling goed voorstelbaar en gewenst is locatiespecifieke eisen meegegeven die toegespitst zijn op de betreffende plek en vooral de kwaliteitsimpuls die daar nodig of gewenst is.

Voor de gebouwen wordt gewerkt met duidelijke richtlijnen waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit initiatieven kan toetsen.

Voor de openbare ruimte worden daarnaast richtlijnen meegegeven voor een samenhangende uitwerking en materialisatie per zone en het hele centrum.

Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.



Individuele en kleinschalige dorpse bebouwing aan de Willibrorduslaan



Heilige Willibrorduskerk als markante bebouwing aan de Markt.



Voormalig bankgebouw sluit niet aan bij de gewenste beeldkwaliteit aan De Markt



Beeldbepalende panden aan de Oude Torenstraat/Dreefstraat



Onlangs is de voormalige parkeerplaats bij Keeman ingericht als verblijfsruimte



Monumentale panden aan de Markt



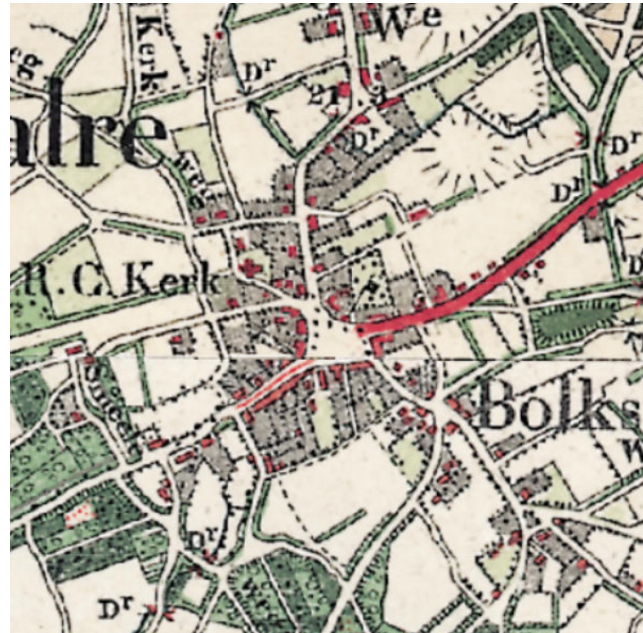
Rijksmonumenten aan de Markt



De Bus mist hoogwaardige inrichting



1889



1926



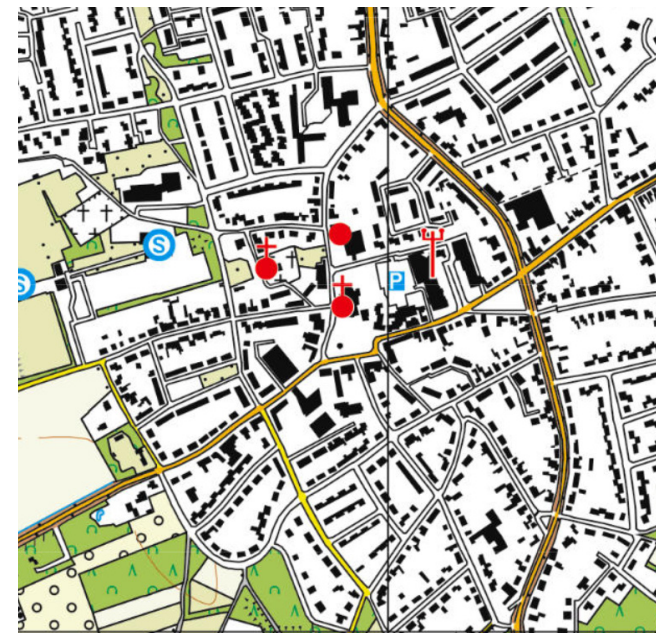
1940



1960



1975



2019

2. KORTE HISTORIE

Het karakter en de kracht van het centrumgebied van Waalre-dorp ligt vooral in de authentieke uitstraling van het gebied. De historische structuren van de Markt en de bebouwingslinten zijn nog duidelijk aanwezig. In het verleden is de vorm en inrichting van de Markt meerdere malen gewijzigd door veranderende stratenpatronen en nieuwe bebouwing. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de nieuwe Kerk.

Voor het ruimtelijk beeld en de sfeer is de afwisselende en individuele bebouwing aan de Markt en de aanliggende bebouwingslinten belangrijk.

Het winkelcentrum De Bus is een latere, moderne toevoeging die sterk afwijkt van het kleinschalige karakter van het centrum. De Bus is vernoemd naar café De Bus dat aan de Willibrorduslaan stond en vele bestemmingen had: een rijwielzaak, slijterij, café en biljartcentrum. Het café dankte zijn naam aan de lange en smalle ruimte waarin de tafels en stoelen twee aan twee achter elkaar stonden, zoals in een bus. Eind jaren zeventig ging café De Bus tegen de vlakte om in 1981 plaats te maken voor winkels met appartementen erboven. Daarna is ook de rest van winkelcentrum De Bus vernieuwd, en de garage verdween.

De historische bebouwingslinten die bijeen komen op de Markt zijn de Willibrorduslaan en Molenstraat, als oost-zuid verbinding, en de Hoogstraat - Bolkshuvel, Burgemeester Uijenstraat als noord-zuid verbinding. Ook de Dreefstraat en de Oude Torenstraat zijn historische structuren die grenzen aan de Markt en zeker behoren tot het centrumgebied van Waalre-dorp.

Aan het open plein in het centrum van Waalre is de dorps sfeer goed behouden gebleven. Hoewel aan het dorpsplein de

straatnaam 'Markt' is toegekend, is deze naamgeving niet geheel terecht omdat er feitelijk nooit toestemming is verleend voor het houden van een markt. Op basis van documenten uit het verleden blijkt dat de pleinruimte als 'de Plaetse' werd benoemd. Vroeger was Waalre namelijk een sterk agrarisch ingesteld dorp en aan de plaetse hebben omstreeks 1800 altijd enkele langgevelpanden gestaan. Daarbij werd de openbare ruimte voor de panden deels als werkterrein gebruikt.

De markt is ruimtelijk altijd het dorpscentrum geweest, waar in de 18e eeuw grote woonhuizen en fabrieken werden gebouwd door rijke valkeniers en industriebaronnen. Rondom de Markt staan verschillende rijksmonumenten, waaronder de Heilige Willibrorduskerk, Huize de Brink (Markt 1), Linnenweverij van Dijk en Het Klooster.

De pleinruimte 'De Driehoek' aan de Willibrorduslaan is in het verleden op verschillende manieren ingevuld. In de periode voor 1960 was het een onbebouwd gebied en tussen 1960-2012 heeft er kleinschalige lintbebouwing op 'De Driehoek' gestaan, waardoor de lijnstructuur van de Willibrorduslaan nog meer als doorgaande structuur werd benadrukt. Er zijn plannen om de De Driehoek Waalre opnieuw in te richten. Bij de inrichting liggen er vooral kansen voor vergroening en wordt gekeken naar een verbetering van de verkeersstructuur.

Aan de Oude Torenstraat bevindt zich de Oude Sint-Willibrorduskerk. Deze kerk heeft een rijkere historie dan de nieuwe kerk aan de Markt. De kerk bestaat uit het tufstenen schip in romaanse stijl uit de 12e eeuw, een latere uitbreiding en toren is in de 15e eeuw in gotische stijl toegevoegd. Lang voor de huidige kerk gebouwd werd, bevond zich op

dezelfde plek al een houten kerkgebouw. Deze Mariakerk werd door Sint-Willibrord ingewijd, waarschijnlijk in het jaar 712. De Nieuwe Sint-Willibrorduskerk aan de Markt is de parochiekerk van het dorp Waalre en is gebouwd omdat de Oude Sint-Willibrorduskerk te klein was geworden. De kerk is in 1925 in gebruik genomen.

Een ander rijksmonument in het centrum is het Klooster. Dit Klooster 'Wilgefortis-gesticht' is gebouwd in 1911-1913 door de R.K. Willibrordus parochie voor de zustercongregatie Dochters van Maria en Joseph. Tot 1973 verzorgden zusters een kleuterschool en lager onderwijs voor meisjes. Momenteel is het Klooster een ontmoetingsgebouw en cultureel centrum.

Verder is de bebouwing aan de entree van de Oude Torenstraat noemenswaardig. Hier staan het Huis ten Sande (Markt 20) en de voormalige schoolmeesterswoning met voormalige jongensschool (Markt 21, Meester Keeman, voorheen was hier de bibliotheek gevestigd).

Aan de noordzijde hiervan ligt een grasveldje (oefenveld) met daarop een stenen beeld van de gildebreders. Vroeger heeft hier de pastorie gestaan. Tot 1934 werd deze pastorie gebruikt door de pastoors, maar na de bouw van de nieuwe kerk aan de markt werd ernaast ook een nieuwe pastorie aan het plein opgericht. In 1969 is de pastorie aan de Hoogstraat gesloopt. Het grasveldje is nu een bijzondere open ruimte in de structuur en legt ruimtelijk nog de verbinding tussen de verschillende grotere religieuze gebouwen daar omheen.

MONUMENTALE EN BEELDBEPALENDE BEBOUWING



In het centrum staat een groot aantal monumenten. Er zijn van Rijkswege 10 monumentale panden aangewezen. Deze panden staan allemaal centraal in het gebied Markt, Oude Torenstraat en de kop van de Willibrorduslaan.

Daarnaast zijn er zes gemeentelijke monumenten aangewezen. Deze staan iets meer verspreid over het plangebied. Het betreft panden aan de Molenstraat, de koppen van de Oude Torenstraat en aan de Willibrorduslaan en twee fraaie langgeveltypologieën rond de Markt.

Ten slotte staan er enkele panden aan de Markt die niet als monument zijn aangewezen maar wel erg bepalend zijn voor het historische beeld. Dit betreft een rijtje lage panden aan de zuidzijde van de Markt, wat ligt tussen de monumentale panden aan die zijde, het oude schoolgebouw (nu horeca) en het pand aan van café restaurant De Doelen. Ondanks dat ze geen monumentale status hebben dient er met deze panden met grote zorg te worden omgegaan wanneer hier aanpassingen aan worden voorgesteld.

Rijksmonumenten



Gemeentelijke monumenten

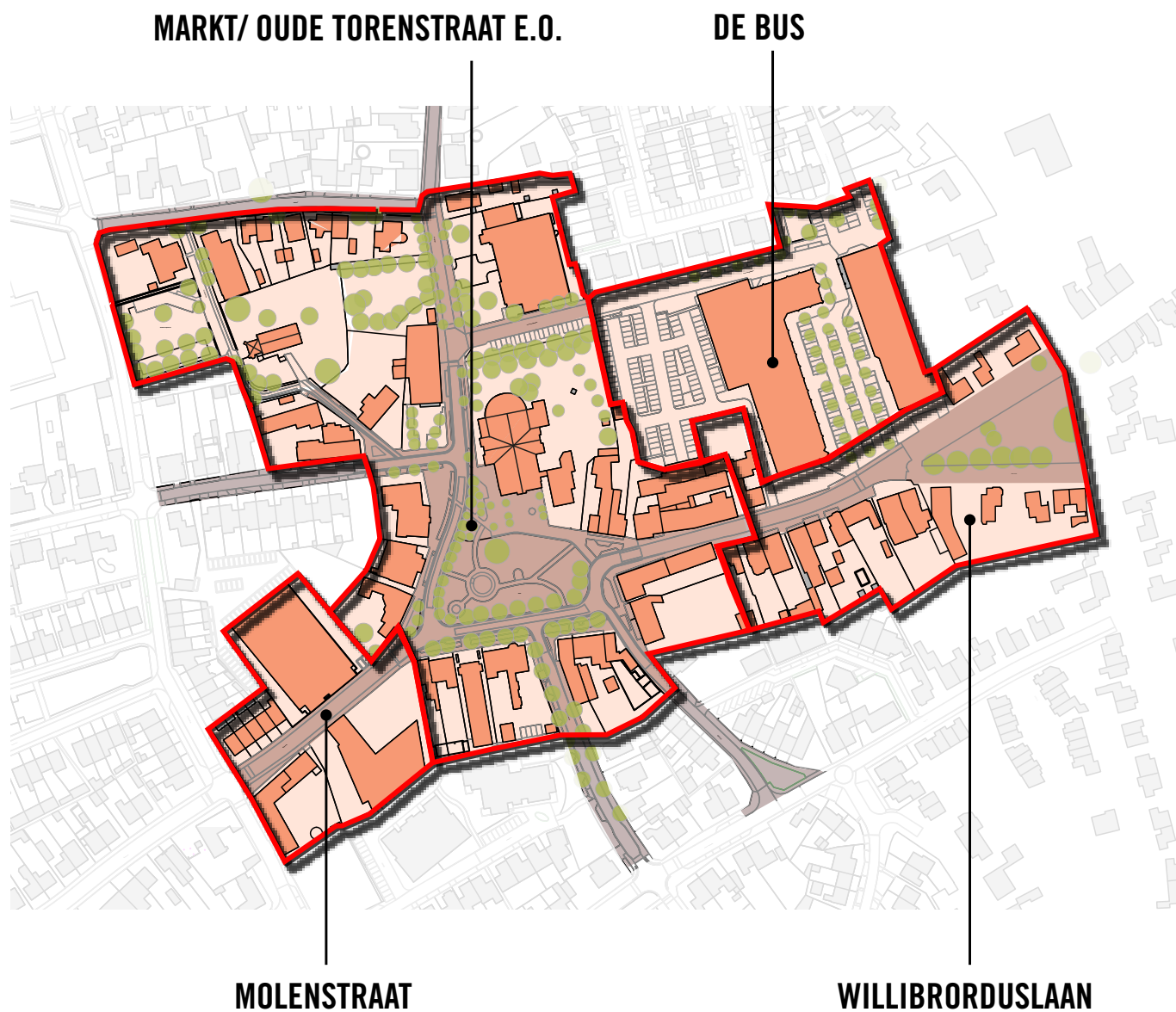


Beeldbepalende panden



Voorbeelden van waardevolle bebouwing in het centrum van Waalre-dorp.

VERSCHILLENDE ZONES EN POTENTIELE ONTWIKKELINGEN



Lagere bebouwing aan de Markt



Bijzonder profiel van de Oude Torenstraat



Het gebouw van het voormalige klooster

3. RUIMTELIJK BEELD EN KANSEN

RUIMTELIJK BEELD en KANSEN

Elk deel gebied heeft zijn eigen ruimtelijke verschijning en aandachtspunten voor het behoud en de versterking van de beeldkwaliteit. In elke zone zijn dan ook bijzondere kansen voor ontwikkeling die extra aandacht behoeft.

Willibrorduslaan/Blokvenlaan

Over het algemeen zijn alle gebouwen georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en wordt het ruimtelijk beeld gevormd door afwisselende, relatief kleinschalige, dorpse bebouwing die iets verspringt ten opzichte van elkaar. Kenmerkend voor deze dorpse bebouwing zijn de individuele pandenstructuur met hier en daar aaneengebouwde volumes, duidelijk kappen in verschillende vormen met afwisselend een haakse of evenwijdige oriëntatie op of aan de straat. De gebouwen hebben overwegend een baksteenarchitectuur met hier en daar witgepleisterde gebouwen. De mate en zorgvuldigheid van de detaillering van bijvoorbeeld dak overstekken en rond gevelopeningen varieert naar gelang de bouwperiode.

Bij winkelpanden is de onderbouw veelal sterk aangepast voor deze functie waardoor op een aantal plekken de begane grondlaag en de bovenliggende woonlagen minder goed op elkaar afgestemd zijn en min of meer los van elkaar komen.

De bebouwing van het winkelcentrum de Bus ligt verder terug van de Willibrorduslaan, waardoor de openbare ruimte hier 'wegloopt' en het historische bebouwingslint van de Willibrorduslaan minder sterk wordt begeleid door gevelwanden.



Bij toekomstige ontwikkelingen liggen hier kansen voor aanheling van de structuur langs de Willibrorduslaan. Er dient met name aandacht te zijn voor het bouwen in aansluiting op de bebouwingslijn aan de Willibrorduslaan en de aansluiting bij het karakter van de individuele lintbebouwing.

De openbare ruimte van De Driehoek is nu een stenige ruimte, waar parkeren het beeld bepaalt. De Driehoek vormt de entree tot het centrum van Waalre-dorp en heeft nu (nog) niet het representatieve karakter dat als entree van het centrum wordt verwacht. Hier liggen kansen voor parkeren in combinatie met vergroening en een goede verblijfskwaliteit.

De inrichting van de Willibrorduslaan en de Blokvenlaan met gebakken klinkers, smalle fietssuggestiestroken in afwijkende kleur draagt voor een belangrijk deel bij aan het dorpse karakter. Vooral de overgangen bij De Bus en de Driehoek maken het beeld wat rommelig en diffuus. Bij de herinrichting van het openbaar gebied (inclusief de Driehoek) liggen hier kansen voor meer rust en een mate van aansluiting bij de sfeer en toegepaste materialen van de Markt, zonder het eigen karakter van de dorpse Willibrorduslaan op te geven.

De Bus

De Bus vormt een modernere toevoeging aan de historische structuur van Waalre-dorp. De huidige inrichting van het plein is sterk versteend en doet wat sleets aan. Het mist de gewenste uitstraling van dit belangrijke voorzieningsgebied van Waalre: “dorpse chique, hoogwaardig en zorgvuldig”.

De bebouwing aan het plein is vooral functioneel van opzet: winkelruimte met daarboven woningen. Het beeld vanaf het plein wordt vooral bepaald door de merkuitingen en naamsduidingen van de verschillende winkels in de onderbouw. De inrichting van het plein is functioneel en gericht op boodschappen doen. Kenmerkend zijn de vele muurtjes, paaltjes en hekjes om het gebied tegen de auto te beschermen. Er is relatief weinig ruimte voor groen en verpozen en verblijven.

De kansen liggen vooral in de herinrichting van het plein. Een klimaatadaptieve inrichting met meer groen, enkele aantrekkelijke plekken om te kunnen zitten en een iets terughoudender gebruik van reclame-objecten zorgen voor meer kwaliteit. Daarbij is het behoud van het huidige aantal parkeerplaatsen belangrijk voor de ondernemers en bezoekers van dit winkelgebied.

Ook liggen er kansen voor versterking van de beeldkwaliteit van de plinten van de Bus aan het centrale parkeerveld. Door relatief eenvoudige ingrepen kan de beeldkwaliteit worden verbeterd. Denk hierbij aan gevelindeling, openheid, uniforme luifels en afstemming van reclame van de verschillende ondernemers aan de gevel.



Ruimtelijk minder fraai zijn de achterkanten aan de noordzijde van de Bus met distributiezone en parkeerplaatsje. Bij herinrichting van het openbaar gebied rond de Bus zijn ook hier kansen voor kwaliteitsverbetering als onderdeel van dit gebied.

De grote parkeerplaats naast de Albert Heijn is vooral een functionele ruimte die mogelijk in de verdere toekomst kan worden herontwikkeld. Een dergelijke grootschalige ontwikkeling valt buiten de scope van dit beeldkwaliteitsplan en verdient een eigen toegesneden ontwikkelingskader met beeldkwaliteitplan.



Markt en Oude Torenstraat en omgeving

De bebouwing aan de Markt wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van statige gebouwen van twee lagen met een kap, vaak neergezet door rijke industriëlen met daartussen enkele langgevelpanden van één bouwlaag met kap.

De statige gebouwen zoals het front van het Waalres Museum en een aantal panden aan de zuidzijde van de Markt (oa. nrs. 9 en 10) hebben een zeer statige opbouw. De gevelindeling is evenwichtig en symmetrisch ingedeeld. Deze gebouwen hebben een zorgvuldige en rijke detaillering van kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en overig accenten.

Deze gebouwen hebben vooral een baksteenarchitectuur met elementen van natuursteen en details zoals trasramen, rollagen bijzondere entrees en scheidingen tussen verdiepingen of banden en speklagen en (trap)geveltjes. Deze statige gebouwen staan direct aan het trottoir, zonder voorruimte.

De langgevelpanden is eenvoudiger van opzet en staat haaks of evenwijdig aan de straat. In principe één laag met een zadeldak of gebroken kap/mansarde. Uitzondering hierop is het gebouw van de Wolderse Wever met deels twee bouwlagen en kap. De gevelindeling is niet persé symmetrisch (met name bij langgeveltype) en het dakvlak bepaalt voor een groot deel het beeld. De gevels zijn van baksteen of wit pleisterwerk. Langgevelpanden staan vaak net iets naar achteren door een eigen stoep of voorzone.

Aan de Markt staan twee gebouwen die minder goed in het beeld passen waardoor de ruimtelijke kwaliteit hier niet optimaal is. Het oude bankgebouw is duidelijk een vreemde eend in de bijt. Dit gebouw sluit qua architectuur, indeling en kleur- en materiaalgebruik op geen enkele manier aan op de historische omgeving.



Daarnaast staat er tussen de monumentale pastorie en chocoladefabriek nog een kort rijtje van drie panden. De architectuur is relatief eenvoudig en detoneert niet. Echter rijtje is in het verleden in lijn gebouwd met de voorgevel van de chocoladefabriek. Hierdoor worden de monumentale gevels van de panden aan weerszijden vanuit verschillende plekken aan de Markt aan het zicht onttrokken terwijl dit nu juist eyecatchers kunnen zijn!

De zone van de Oude Torenstraat heeft een heel eigen meer besloten karakter binnen het historische centrum van Waalre. Uiteraard is de Oude Sint Willibrorduskerk met daaromheen het kerkhof het kenmerkende middelpunt van dit historische gebiedje. De oude panden daaromheen in de langgeveltypologie, bestaan uit één laag met kap en staan in de lengterichting langs de Oude Torenstraat. Het openbaar gebied heeft een bijzondere verrassend intieme uitstraling door het smalle profiel en de hagen en bomen dicht op het pad.

De routing en aanheling van dit gebied tot de Markt en het Klooster kan hier en daar verbeterd worden, zodat een interessant wandelrondje en samenhang ontstaat tussen met name het religieuze cluster van kerken, pastorie en klooster in het centrum.

De openbare ruimte van de Markt is recent op een hoogwaardige manier heringericht, waardoor er geen doorgaand verkeer meer langs de grote kerk en de pastorie rijdt en er een aangenaam verblijfsgebied is. Deze inrichting is moet worden gezien als de basis of het voorbeeld bij herinrichting van de aanliggende straten, waardoor een goede aansluiting kan worden gemaakt.

De nadruk in dit deelgebied ligt vooral op behoud van het historische karakter van de panden. Duidelijke kansen zijn er voor de locatie van het bankgebouw. Een waardige herontwikkeling op deze plek die bijdraagt aan het historische beeld heeft een sterk positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

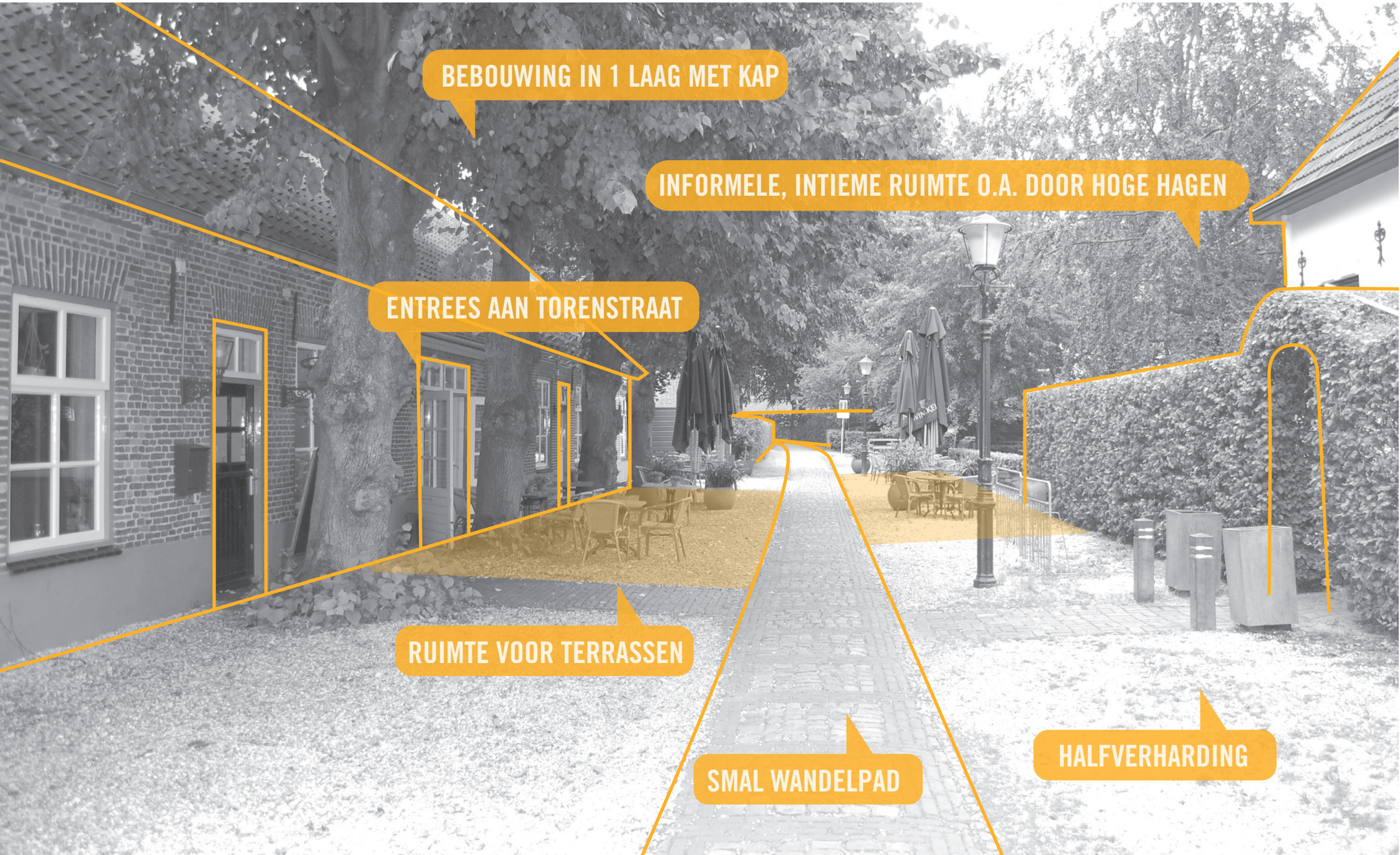
Daarnaast is er in de toekomst een kans voor versterken van het historische beeld door het terugleggen van de rooilijn tussen chocoladefabriek en de pastorie.

Bij herontwikkeling van panden aan de Markt zal aangesloten moeten worden bij het historische en kleinschalige karakter van de huidige bebouwing met zorgvuldige vormgeving en veel gevoel voor detail. Het karakteristieke beeld dat bestaat uit een mix van statige monumentale panden in 2 tot 3 bouwlagen en langgevelpanden in 1 laag met kap dient behouden en juist versterkt te worden. Bij ontwikkelingen dient daarom de huidige bouwmasa en bouwhoogte (zowel goothoogte als nokhoogte) aangehouden te worden.



De locatie van de Wolderse Wever is van belang op de hoek van de Markt en het pleintje. Op deze plek is het van belang bij aanpassing of herontwikkeling de panden (zoals naastgelegen bankgebouw) niet aan elkaar worden gebouwd, maar juist de korrel met losse gebouwen aan de Markt overeind blijft.

Er liggen bij herontwikkeling ook kansen voor een versterking van de pleinruimte waarbij meer ruimte aan de voorzijde ontstaat en de Oude Kerk meer in het zicht komt vanaf de Markt. Om een beter doorzicht te creëren zal op deze plek bij een herontwikkeling iets meer terugliggend gebouwd moeten worden.



BEBOUWING IN 1 LAAG MET KAP

INFORMELE, INTIEME RUIMTE O.A. DOOR HOGE HAGEN

ENTREES AAN TORENSTRAAT

RUIMTE VOOR TERRASSEN

SMAL WANDELPAD

HALFVERHARDING

De Molenstraat

De Molenstraat is een aanloopstraat richting de Markt. Deze is recent heringericht in aansluiting op de Markt. Het stukje Molenstraat tussen Markt en de Oude Kerkstraat/ Werenfriedstraat is weliswaar kort maar de bebouwing is divers.

De noordelijke wand bestaat uit vijf eigentijdse rijwoningen met voortuinen en een recent herontwikkeld appartementengebouw in drie lagen dicht op de straat. Dit gebouw sluit in massa en gevelbeeld niet aan bij het gewenste beeld in de Molenstraat en is dan ook geen voorbeeld voor de ontwikkelingen aan de zuidzijde. Aan de noordzijde van de Molenstraat worden verder weinig ontwikkelingen verwacht.

Aan de zuidzijde van de straat staat op de hoek een gemeentelijk monument (nr. 9-11). Tussen dit gemeentelijk monument en het Rijksmonument op de Markt (nr. 10) ligt een grote kavel met een modern bedrijfsverzamelgebouw. Dit gebouw past qua vormgeving en stedenbouwkundige opzet niet in de structuur van het centrum. Aan de Molenstraat ligt een parkeerveld, het gebouw staat daar in een L-vorm achter op de kavel.

De kansen in dit gebied liggen vooral op de kavel van het bedrijfsverzamelgebouw. Een ontwikkeling op deze plek kan deze dorpse straat aanhelen en de verbinding maken tussen de twee monumenten op de koppen. Daarnaast kan de benodigde parkeer ruimte bij ontwikkeling naar het achterterrein worden verplaatst. De diepe kavel heeft volop mogelijkheden voor woningbouw maar de focus vanuit beeldkwaliteit ligt vooral op een nieuwe wand aan de Molenstraat. Aandachtspunt is de positie van de nieuwe rooilijn om enerzijds wat ruimte in het profiel te brengen en anderzijds zicht op de koppen van monumenten aan weerszijden te bieden.



Religieus erfgoed

In het centrum van Waalre staat een bijzonder cluster van religieus erfgoed. Deze gebouwen hebben allemaal een monumentale status. Gezien de trend van afnemend kerkbezoek houden we er rekening mee dat de grote kerk in de toekomst haar gebedsfunctie kan verliezen. De kerk en pastorie zijn zeer bepalend voor het aanzicht en de sfeer van de Markt en het centrum.

Mocht de kerk haar functie verliezen, dan kan er in de toekomst mogelijk een nieuwe bestemming aan worden gegeven waardoor met die nieuwe functie de religieuze bebouwing functioneel blijft en in die zijn toekomstwaarde behoudt.

Uiteraard zullen dit dan functies moeten zijn die passen in het centrum en aan de Markt.

Gezien de monumentale status zal er zeer zorgvuldig om moeten worden gegaan met de gebouwen bij functieverandering om de monumentale waarde en de grote waarde voor het aanzicht van het centrum als geheel te behouden.

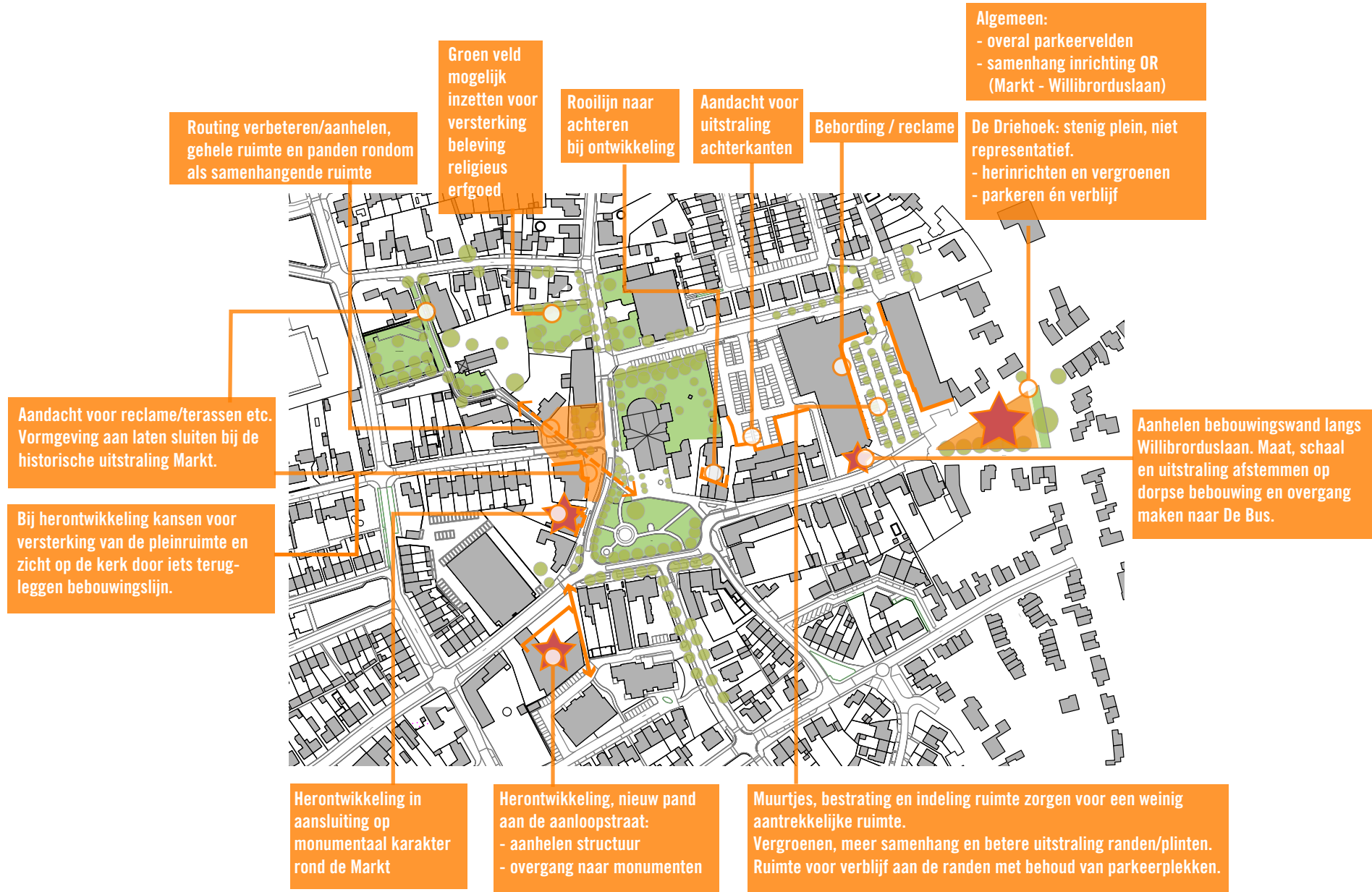
Rondje rond de kerk

Om het religieus erfgoed sterker met elkaar te verbinden en om de doorwaadbaarheid van dit fraaie gebied te verbeteren bestaat het idee een pad te realiseren vanaf de oude kerk, langs het kerkhof, over het veld van de oude meisjesschool naar het Klooster. Dit pad heeft er vroeger ook gelopen. Hier liggen kansen om daarbij de verhalen van vroeger terug te brengen en de cultuurhistorische beleving te versterken.

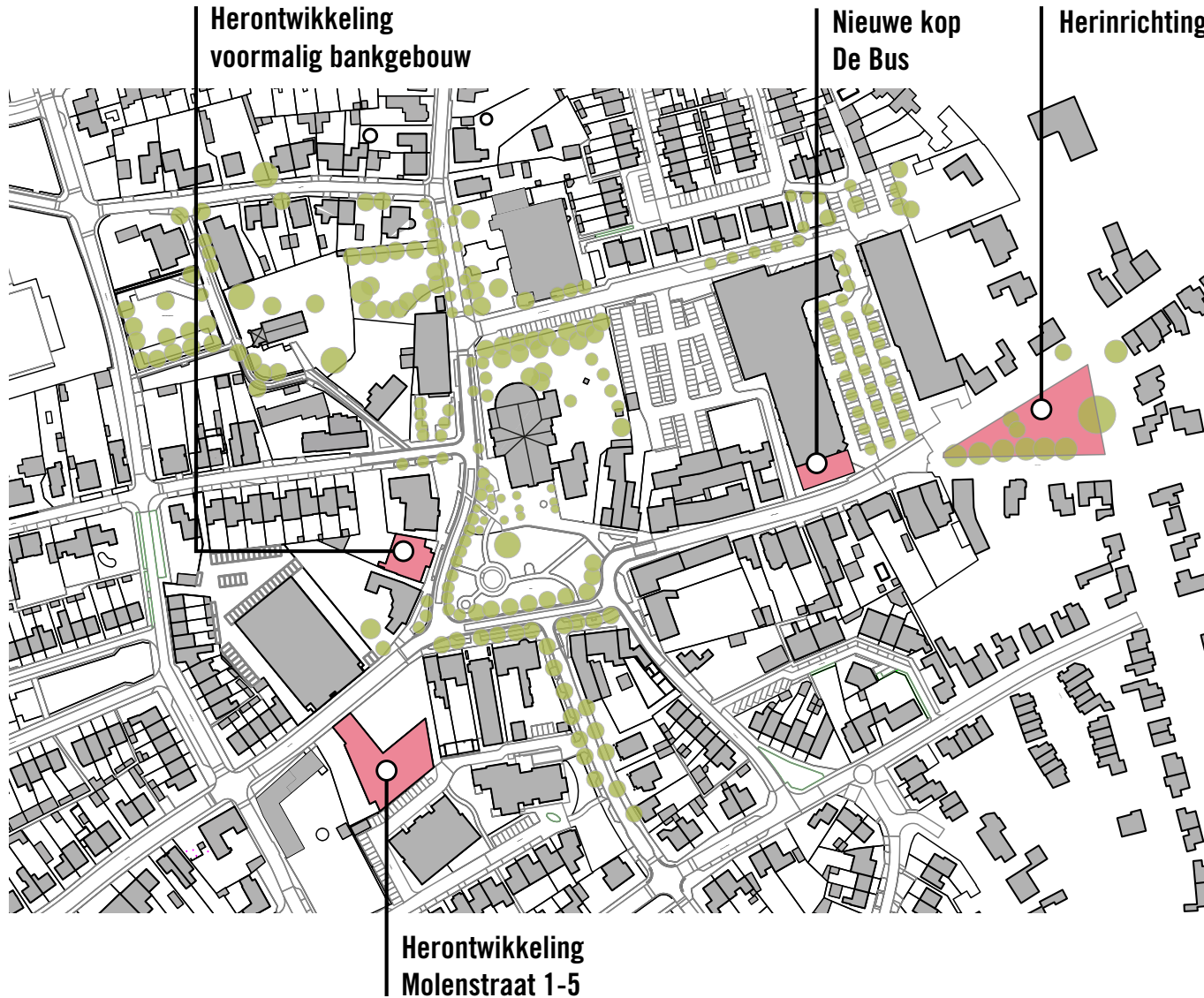
Bij de uitwerking is het van belang om dit informeel vorm te geven als bijzondere historische route met doorzichten op de religieuze gebouwen en daarbij de waarde van de oude begraafplaats te respecteren.



AANDACHTSPUNTEN EN KANSEN VOOR RUIMTELIJKE KWALITEITSBELEID



MOGELIJKE ONTWIKKELINGEN



In het centrum zijn vier locaties aan te wijzen waar in de (nabije) toekomst een ontwikkeling goed voorstelbaar is en waar een wezenlijke bijdrage kan worden geleverd aan de beeldkwaliteit en de beleving van het centrum. Het betreft drie ontwikkelingen van gebouwen die de structuur en uitstraling in het centrum kunnen versterken. Daarnaast is de Driehoek een cruciale locatie voor de beleving van het centrum. Hier is immers een duidelijke entree van het centrum waar een grote ruimtelijke kwaliteitsslag te maken is. Een aantrekkelijke inpassing van parkeerplaatsen, vergroening en ruimte voor verblijf zijn hier dan ook belangrijke aspecten voor de uitwerking.

EEN SAMENHANGEND OPENBAAR GEBIED



Voor een herkenbare samenhangende en hoogwaardige openbare ruimte zijn de entrees van het centrum belangrijk. Deze entrees liggen niet gelijk met de begrenzing van het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de gebouwen.

De vormgeving van duidelijke entrees in de aanloopstraten van het centrum van Waalre-dorp zal wat betreft de inrichting moeten aansluiten op de rest openbare ruimte van het centrum.

De straten en pleinen krijgen een samenhangende inrichting, profiel en materialisering. Deze samenhang maakt het centrum aantrekkelijk én herkenbaar als gebied.

Vanaf de entrees wordt gewerkt met een duidelijke ontwerptaal of materialisering welke afgeleid is van de inrichting van de Markt. Wanneer per straat op een bepaald aspect wordt aangesloten op één of enkele gebruikte inrichtingsprincipes of materialen van de Markt kan worden gezocht naar de benodigde balans.

Daarnaast dient de inrichting duidelijkheid te bieden aan de gebruikers waardoor het aantal verkeersborden geminimaliseerd kan worden.



Vormgeving en materiaalgebruik rond de Markt



Uitstraling van deze kop van de Bus is ondermaats en voorgevel Tigt ver van de Willibrorduslaan



Heilige Willibrorduskerk aan de Markt



Rijksmonumenten aan de Willibrorduslaan



Hoogwaardige uitstraling; zowel in architectuur als openbare ruimte



Historische uitstraling aan Oude Torenstraat



Voormalig bankgebouw heeft in huidige situatie niet de gewenste uitstraling aan de Markt



Variatie in kaprichtingen, goothoogtes en verspringen gevels geven dorpsmaat en schaal. Huidige inrichting van de straat sluit niet aan bij ambitie "dorpsmaat, hoogwaardig, zorgvuldig"



Huidige bebouwing mist de dorpsmaat en schaal en staat te ver van de straat



Huidige bebouwing mist de dorpsmaat en schaal en staat te ver van de straat

4. BEELDKWALITEIT PER ZONE EN ONTWIKKELLOCATIES

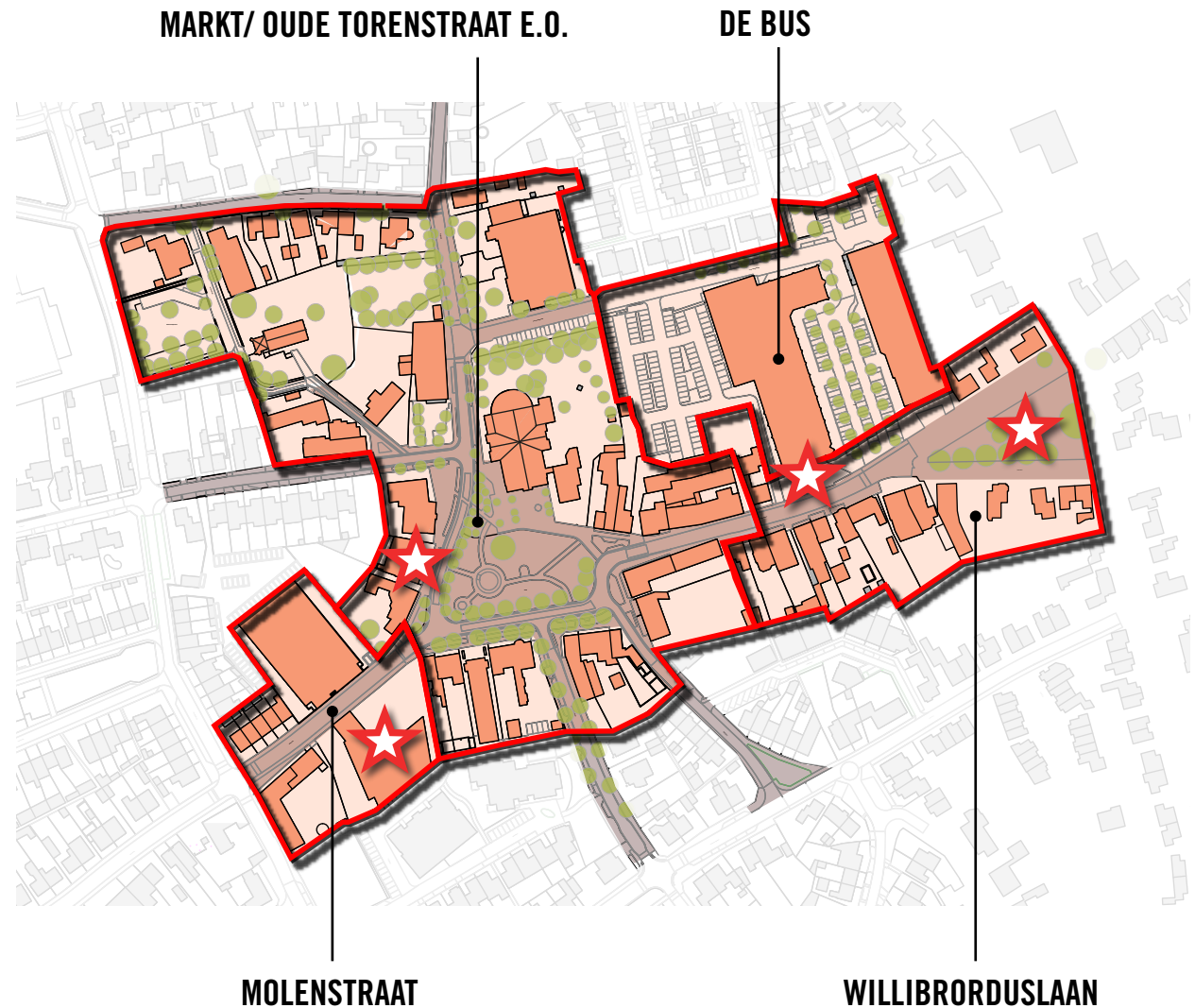
HOOFDOPZET

De ruimtelijke, historische gegroeide, hoofdstructuur van het centrum van Waalre-dorp heeft zich van oudsher ontwikkeld en is in feite al een duidelijke structuur. Er is een centrale markt met enkele routes die daarop aansluiten. Eén van de routes heeft zich ontwikkeld tot winkelstraatje met daaraan – iets teruggelegen – het boodschappenplein.

De kwaliteit van het centrum van Waalre-dorp wordt naast de aanwezige functies sterk bepaald door het ruimtelijk beeld en de sfeer. De verschillende sferen in het centrum van Waalre-dorp worden voornamelijk bepaald door de openbare ruimte met de daarbij behorende bebouwing. Vanuit de centrumvisie wordt in het algemeen voor het centrum van Waalre-dorp de sfeer “dorpse chique, hoogwaardig en zorgvuldig” nagestreefd.

In dit hoofdstuk worden de richtlijnen voor de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied beschreven en verbeeld. Voor de vier zones worden zonegerichte richtlijnen meegegeven. Voor de vier ontwikkellocaties verspreid in het centrum worden locatiespecifieke richtlijnen meegegeven voor de ontwikkeling van deze belangrijke plekken.

Voor herinrichting van de openbare ruimte worden uitgangspunten meegegeven die de ambitie voor het centrum uitdragen.



DE BUS INSPIRATIE



Uniforme uitstraling plint, reclame uitingen in eenduidige stijl



Revitalisering winkelplint: hoge glazen winkelpuien en nieuwe luifels in staal en glas zorgen voor meer zicht op winkels en meer transparantie. Duidelijke scheiding onderbouw (plint) en bovenbouw.



Vergroenen van het plein



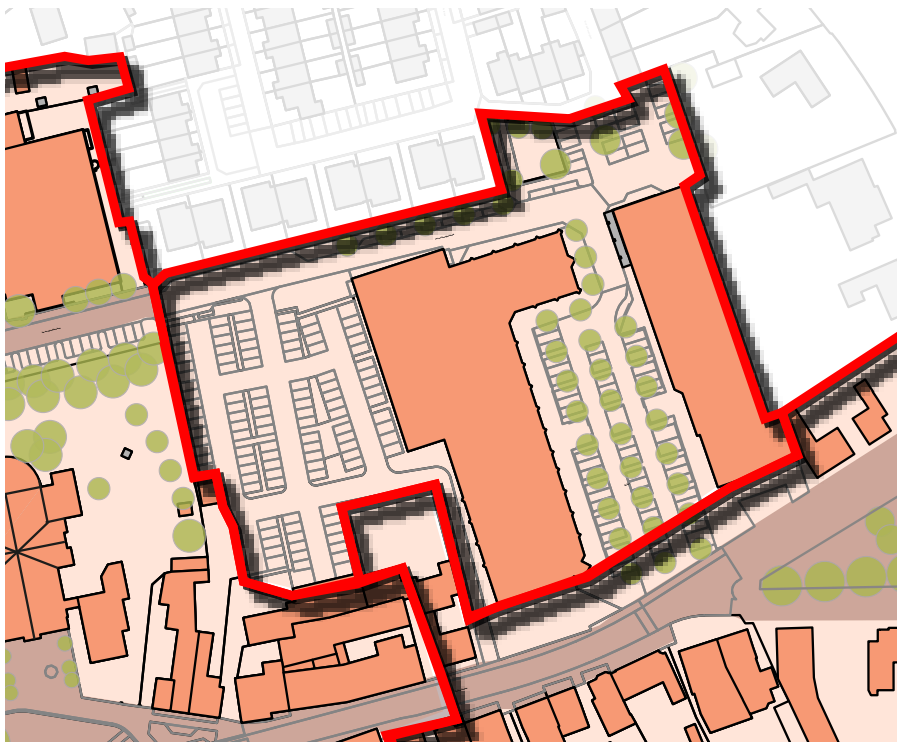
Gebakken bestrating in combinatie met hagen en bomen



Moderne eenduidige luifel zorgt voor rust en samenhang.

DE BUS

ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN



UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE EN OVERGANGEN

- Transparante plinten met interactie tussen binnen - buiten.
- Hoogwaardiger inrichting van de openbare ruimte passend bij de gewenste uitstraling: functioneel en uitnodigend. Met gebakken materialen en betonnen/natuurstenen goot of band.
- Vergroen het parkeerplein van De Bus en maak het klimaatadaptief, boomvakken vergroten en vergroenen, gebruik hagen in plaats van muurtjes etc.
- Maak enkele (bijvoorbeeld 3) duidelijke verblijfsplekken met een zitje.
- Obstakelvrije route langs de winkelgevels.

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, zowel richting de Bus als de Willibrorduslaan. Transparante en representatieve plinten (met veel glas).
- Architectuur** Eigentijdse uitstraling aan De Bus met transparante plinten met interactie tussen binnen - buiten. Zoek bij revitalisering van de plint naar moderne transparante vormgeving en elementen die de horizontale samenhang versterken zoals een eenduidige luifel met per ondernemer ruimte voor de naamsduiding.
- Aan Willibrorduslaan wordt vooral aangesloten bij de kleinschalige en dorpse architectuur van het bebouwingslint, met individuele pandenstructuur, en kapvormen.
- Massa** Aan De Bus is een massa van 3 bouwlagen met platte afdekking passend. Bijzondere aandacht gaat uit naar de 'koppen' van het bouwblok aan de Willibrorduslaan. Deze dienen een duidelijke dubbele oriëntatie te hebben, gebouwd in 2 bouwlagen met kap.
- Dakvlakken** Aan de Bus zijn platte daken toegestaan. Langs Willibrorduslaan dragen kappen bij aan het dorpse karakter uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 70 graden. Samengestelde kappen mogelijk.
- Materialisatie** Baksteen eventueel in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, zink, matte pannen antraciet.

WILLIBRORDUSLAAN INSPIRATIE



Diversiteit in massa en kapvormen, herkenbare afzonderlijke pandenstructuur



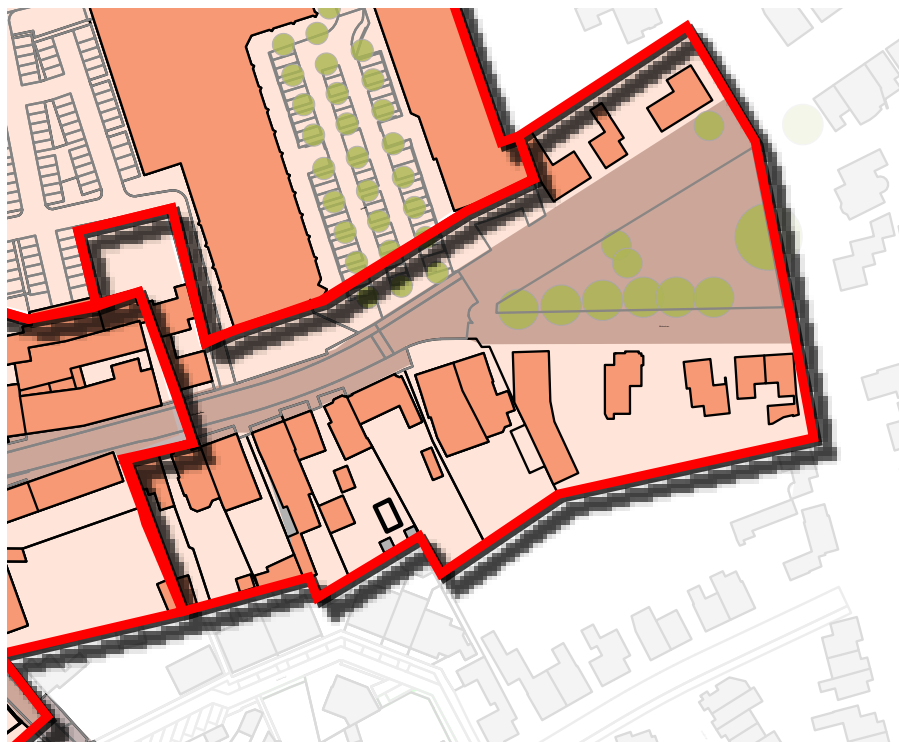
Reclame in losse letters op gevel



Dorpse profielinrichting met weinig hoogteverschil



Vergroenen straatbeeld, bijv. met leilinden



WILLIBRORDUSLAAN

ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie De hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte: de Willibrorduslaan en de Blokvenlaan. Rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en kunnen enigszins verspringen ten opzichte van elkaar. De gebouwen staan direct aan het openbaar gebied of hebben een smalle voorzone in de vorm van eigen stoepje of ondiepe tuinstrook.

Architectuur Het dorpse karakter van het gebied behouden en versterken. De architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap: grotere massa's onderverdelen. Begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel, ook bij winkelpanden. Geen vlakke gevels: voldoende detaillering van oa. gevelopeningen en daklijsten.

Massa Individuele bebouwing zoals vrijstaand en tweekappers. in geval van korte rijtjes: onderlinge woningen zijn goed herkenbaar door bijvoorbeeld gedraaide kap of kopgevel. Gebouwen zijn één tot twee bouwlagen met een nadrukkelijke (zuivere) kap. De nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of de weg. De entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte.

Dakvlakken Kappen zijn verplicht en dragen bij aan het dorpse karakter van Waalre, uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 70 graden. Samengestelde kappen en mansarde mogelijk.

Materialisatie Materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel. Overwegend baksteen, mogelijk gecombineerd met pleisterwerk. Hellende daken dekken met keramische pannen blauwgesmoord of oranje/rood.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE EN OVERGANGEN

- Het profiel is stenig van karakter. Bij een herinrichting dient aangesloten te worden bij de elementen (materialen, kleuren) die gebruikt zijn bij herinrichting van de Markt.
- Zorgvuldige aansluitingen op de aanliggende straten en pleinen zoals de Markt en De Bus: beperk het aantal materialen en kleurstellingen.
- De inrichting moet in overeenstemming gebracht worden met het feit dat het een 30-km gebied is.
- Ondiepe of geen voortuinen. Groene karakter kan versterkt worden door leilinden (in openbaar gebied is nauwelijks ruimte voor bomen in dit smalle profiel).
- Minimaliseer het aantal verkeersborden (voorkom verkeersbordenterreur!).

WILLIBORDUSLAAN | DRIEHOEK

INSPIRATIE



Haag om het parkeren af te scheiden



Gebruik van informele onderbeplanting



Gebruik van verschillende boomsoorten



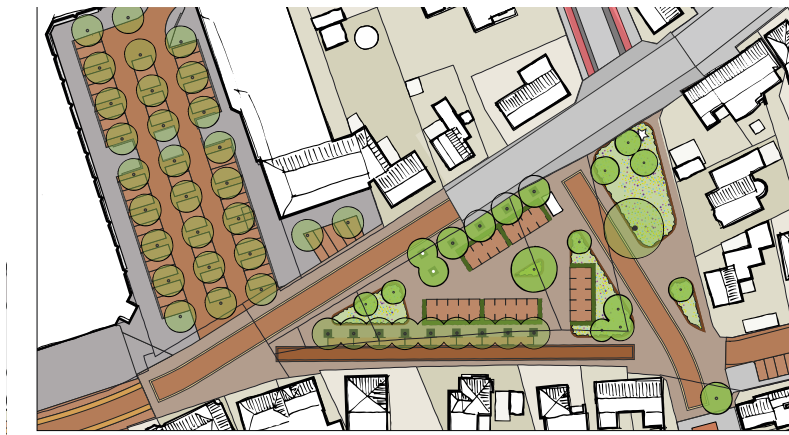
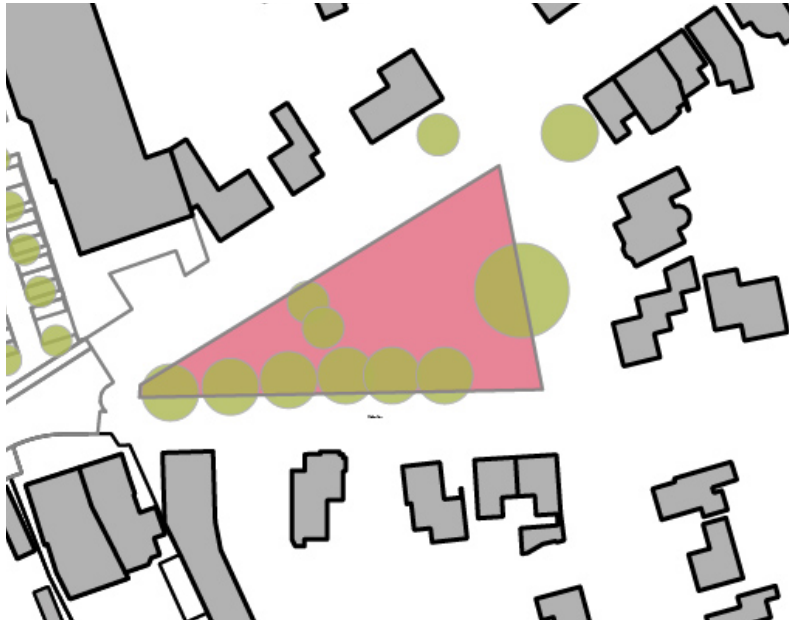
Beschut parkeren onder bomen



Verblijfskwaliteit door beplanting in verhoogde elementen met zitjes

WILLIBRORDUSLAAN | DRIEHOEK

LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN



Nieuwe verkeerskundige situatie Driehoek met bajonetaansluiting

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- Handhaven van een deel van het aantal van de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van De Bus en omliggende detailhandel en voorzieningen.
- Uitgangspunt is het sterk vergroenen van de openbare ruimte en verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.
- Klimaatadaptief inrichten: wateropvang en tegengaan hittestress
- De materialisatie dient aan te sluiten bij de uitstraling van de Markt: rode gebakken stenen in twee tinten: geen introductie van geheel andere nieuwe bestratingsmaterialen en kleuren.
- Lage hagen of vaste beplanting zorgen voor een groen karakter, behoud van overzicht en dragen bij aan een inpassing en verzachten van geparkeerde auto's in het straatbeeld.
- Bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden en aangevuld met nieuwe bomen.
- Er is ruimte voor een kunstwerk, kiosk, follie, pergola of paviljoen: een plek voor ontmoeting en ontspanning met open zijanten (doorzicht, ruimtebeleving, toezicht).

WILLIBORDUSLAAN | NIEUWE KOP DE BUS

INSPIRATIE



Doorlopende plint zuid- en oostzijde aan straat en plein.



Verspringing in gevel: volume wordt opgedeeld



Kleinschalig en individueel karakter en voorzieningen in de plint

WILLIBRORDUSLAAN | NIEUWE KOP DE BUS

LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN



RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

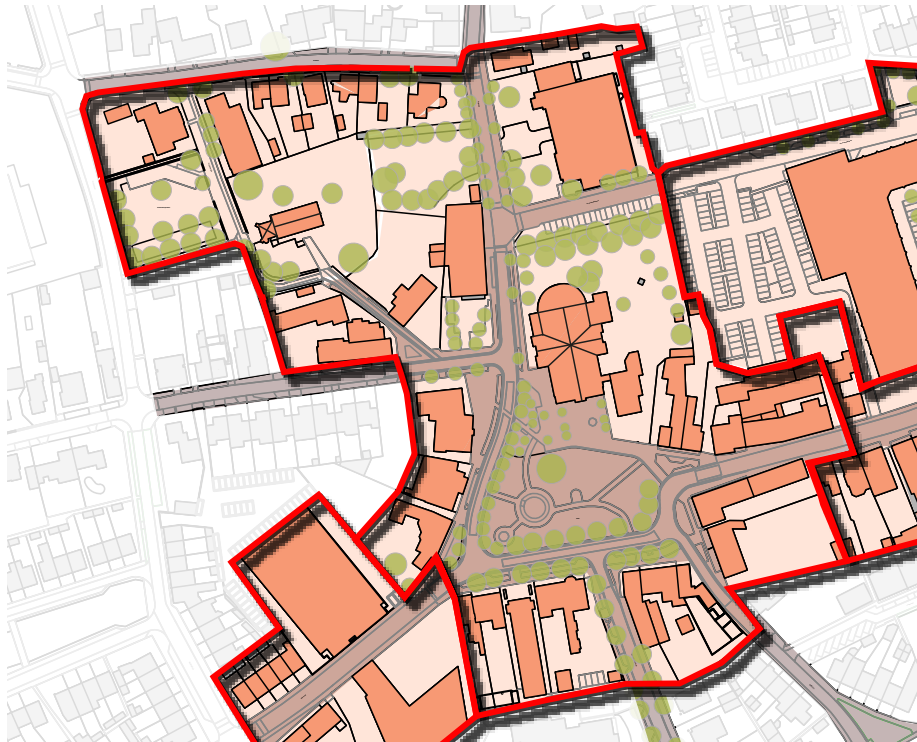
- Oriëntatie** Dubbelzijdige oriëntatie op zowel De Bus als de Willibrorduslaan. Er dient min of meer gebouwd te worden in aansluiting op de rooilijn van de overige bebouwing aan de Willibrorduslaan eventueel met een kleine verspringing (terugliggend vanaf de Willibrorduslaan).
Transparante plint zuid en west zijde met voldoende gevelopeningen en ruimte voor (commerciële) voorziening in aansluiting op het voorzieningscluster.
- Architectuur** Er dient te worden aangesloten bij de kleinschalige en dorpse architectuur van het bebouwingslint, met individuele pandenstructuur. De locatie op de kop van De Bus geeft aanleiding voor een verbijzondering in architectuur; zoals een bijzondere entree, samengestelde kapvorm, verbijzondering in gevel (metselwerk) of accenten in kleur- en materiaalgebruik.
Eventuele balkons/ buitenruimte op de verdiepingen inpandig oplossen.
- Massa** Gebouw in 2 lagen met kap in de rooilijn aan de straat. Goothoogte maximaal 7,5 m: ruimte voor iets verhoogde plint.
- Dakvlakken** Een hellend dak is het uitgangspunt, met een dakhelling van 40 tot 70 graden. Samengestelde en geknikte kappen mogelijk om het gebouw in de breedte op te delen langs de Willibrorduslaan. Gebruik (optisch) zuivere kappen.
- Materialisatie** Baksteen eventueel in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, zink, matte pannen. Eventueel wit pleisterwerk zoals dit vaker voorkomt in de Willibrorduslaan.

MARKT / OUDE TORENSTRAAT E.O. INSPIRATIE



MARKT/ OUDE TORENSTRAAT E.O.

ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN



UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE EN OVERGANGEN

- Bebouwing staat direct aan de openbare ruimte (grenst direct aan trottoir)
- Tussen trottoir en rijbaan een groenzone in de vorm van lage hagen/ sierbeplanting met bomen.
- Langsparkeerplaatsen aan de straat tussen groenzone en rijbaan. Geen parkeerplaatsen aan de voorzijde van de bebouwing, maar indien er wordt geparkeerd op eigen kavel, dan achter de voorgevelrooilijn.
- Aandacht voor beeldbepalende bebouwing, goed zichtbaar zichtbaar houden als belangrijk element in het beeld. Let op met plaatsing objecten in openbaar gebied en opgaand groen.
- Stem het benodigde straatmeubilair en terrasmeubilair (horeca) af op de historische omgeving: denk hierbij aan zitelementen, paaltjes, verlichting, en hekjes etc.
- Stem naamsduiding en reclame af op de historische omgeving.

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** De hoofdgebouwen zijn gericht op de pleinruimte of straat. Hoekpanden hebben een dubbele oriëntatie. De hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar. De entree ligt aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Architectuur** De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig. Aan de Markt/Oude Torenstraat e.o. dient aangesloten te worden bij de bestaande historische architectuurstijl van de statige panden en langgeveltypen. Zoek de inspiratie dichtbij. De architectuur volgt het beeld van individuele bebouwing: grotere massa's onderverdelen. Kozijnen, dakgoten, daklijsten, spek- en rollagen, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren en materialiseren.
- Massa** Gebouwen zijn één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap. De nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of de weg. Bij herontwikkeling zijn de bestaande goot- en bouwhoogte leidend.
- Dakvlakken** Kappen zijn verplicht en dragen bij aan het dorps karakter aan de Markt/Oude Torenstraat e.o., uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 70 graden. Samengestelde kappen bij prominentere panden. Enkelvoudige kappen bij langgevel typologie.
- Materialisatie** Materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel. Overwegend baksteen, mogelijk gecombineerd met natuursteen, pleisterwerk en hout. Hellende daken voorzien van matte pannen in antraciete kleurstelling of bij bijzondere gebouwen zoals het klooster in oranje- of terracotta tint.

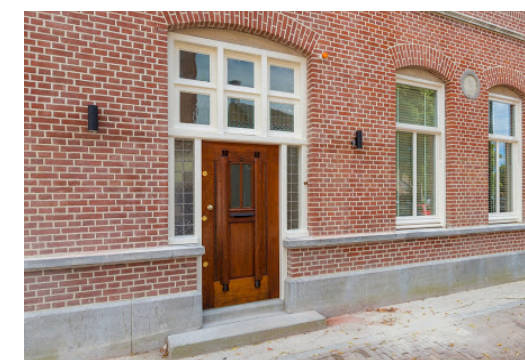
MARKT E.O. | VOORMALIG BANKGEBOUW

INSPIRATIE



Sluit bij herontwikkeling nauw aan op historisch karakter van de Markt met statige panden met zorgvuldige gedetailleerde gevels en hoogwaardig materiaalgebruik en fraai voegwerk.

Rode bakstenen en houten kozijnen, speklagen en bijzonder vormgegeven rollagen.



Zorgvuldig gedetailleerde delen zoals goten en daklijsten: plasticiteit

Witte houten kozijnen/lijsten en klassiek kleurgebruik draaiende delen.

Verbijzondering entree

MARKT E.O. | VOORMALIG BANKGEBOUW

LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN



RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- | | |
|----------------|--|
| Oriëntatie | De bestaande rooilijn handhaven. De bebouwing is gericht op de openbare ruimte, waarbij ook de entree zich direct aan de Markt bevindt. |
| Architectuur | Aansluiten bij de historische architectuurstijl en het statige karakter van de grotere gebouwen aan de Markt.
Symmetrische verticaal geledede opbouw in de gevels.
Zorgvuldige detaillering van kozijnen, goten, lijsten en deuren.
Verbijzondering door trasraam en/of rol- en speklagen.
Staande ramen, eenvoudig van vorm, met een roedenindeling.
Eventuele buitenruimte op verdiepingen inpandig of als 'Franse' balkons oplossen. Geen overstek over openbaar gebied. |
| Massa | Bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap. De massa dient aan te sluiten bij de naastliggende panden.
Horizontale geleding van de gevel. |
| Dakvlakken | Een dakhelling van 40 tot 70 graden. |
| Materialisatie | Traditioneel materiaal- en kleurgebruik. Gevels overwegend in een genuanceerde rode baksteen.
Het kleurgebruik van ramen, deuren en bijzondere elementen dient aan te sluiten bij de bestaande gebouwen aan de Markt.
Houten kozijnen (of gelijkend) voor ramen en deuren.
Blauwgesmoorde gebakken dakpannen. |
| Parkeren | Parkeren op eigen terrein oplossen, onder of achter het gebouw.
Geen nieuwe parkeerplaatsen aan de voorzijde! |

MOLENSTRAAT INSPIRATIE



Geef de monumenten op de koppen van de Molenstraat voldoende ruimte om zich te kunnen presenteren



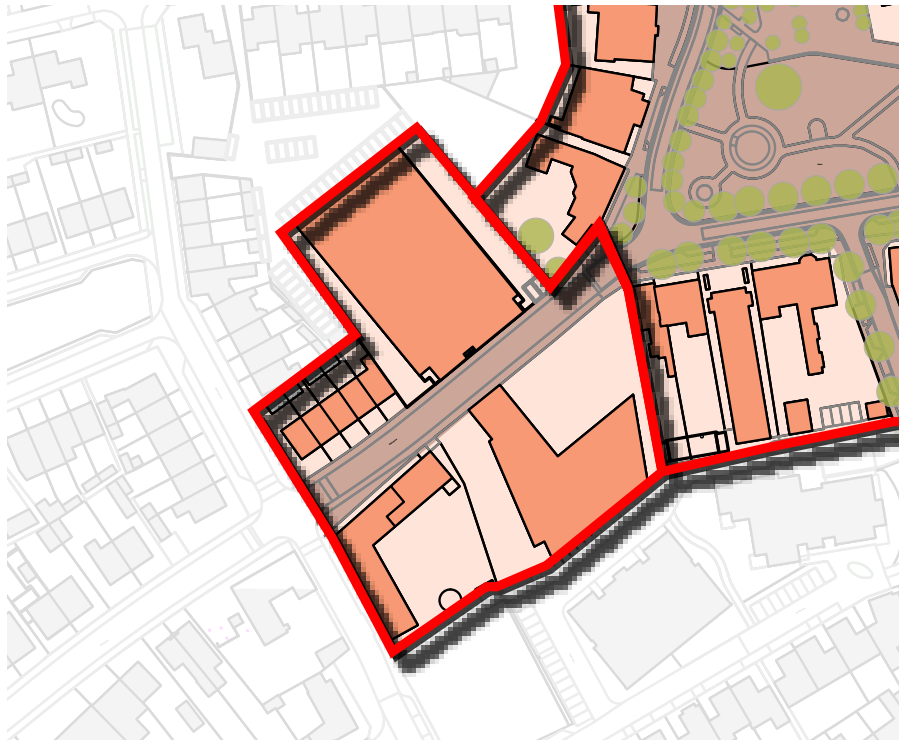
Hedendaags dorpse rijtje



Dorpse bebouwing met knipoog naar verleden

MOLENSTRAAT

ZONEGERICHTE RICHTLIJNEN



UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE EN OVERGANGEN

- Dit deel van de Molenstraat vormt een overgangszone van het dorpsgebied naar de Markt. Het straatprofiel wordt vanuit het westen richting de Markt smaller, voortuinen ondieper en de uitstraling steniger. Bij herontwikkeling ontstaat de kans om het profiel (gevel tot gevel) te laten verspringen: Daar waar een gebouw direct aan de straat staat zijn aan de overzijde juist voortuinen en andersom.
- Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met gebakken materialen, passend bij het historische karakter van de Molenstraat. De inrichting van de Molenstraat dient voldoende aan te sluiten bij de inrichting van de Markt. Het smalle profiel vraagt daarbinnen om een eigen signatuur/indeling.

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- | | |
|----------------|---|
| Oriëntatie | De hoofdgebouwen oriënteren zich op de Molenstraat. Grotere panden staan direct aan de straat. Rijwoningen hebben voortuinen. De hoofdmassa's volgen de straat en verspringen hierdoor enigszins ten opzichte van elkaar. |
| Architectuur | De architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap: grotere massa's onderverdelen (rijen). Bij herontwikkeling: maak overgang van eigentijdse dorpse architectuur naar de monumentale sfeer aan de Markt. |
| Massa | De korrel van de bebouwing is bescheiden, de bouwhoogte is 1 à 2 bouwlagen en de panden zijn afgedekt met een kap. Rijen mogelijk. |
| Dakhelling | Kapvormen zijn gewenst. Uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 70 graden. |
| Materialisatie | Baksteen eventueel in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, zink. Matte pannen in antraciet. |

MOLENSTRAAT | MOLENSTRAAT 1-5

INSPIRATIE



Eigentijdse dorpse bebouwing met subtiele elementen uit oudere bouwstijlen in de omgeving zoals gevelindeling, zware raamlijsten, daklijsten of mansardekap.

De nieuwe bebouwing zal niet puur historiserend moeten worden uitgevoerd om voldoende contrast met de naastgelegen monumenten te waarborgen.

Rechtsonder:
Vrijhouden zicht op fraaie zijgevel van monumentale bebouwing Markt 10.



Mansardekap in aansluiting op naastliggend gemeentelijk monument



Zicht op de kop van het Rijksmonument

MOLENSTRAAT | MOLENSTRAAT 1-5

LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN



RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** Nieuwe bebouwing staat op enige afstand van straat door voortuinen of eigen stoep. Hierdoor wordt het zicht behouden op de fraaie zijgevel van het Rijksmonument aan de kop van de Markt én komt het gemeentelijk monument aan de andere zijde meer tot zijn recht.
De nieuwe bebouwing begeleid door wandvorming de aanloopstraat richting de Markt: rijwoningen zijn toegestaan. Aan de achterzijde (zuidzijde) van de diepe kavel is ruimte voor een andere opbouw bijvoorbeeld een hof- of erfstructuur.
- Architectuur** Zorg voor een overgang van de historische architectuur aan de Markt naar de dorpse architectuur aan de linten. Kleinschalige bebouwing met een individuele pandenstructuur of rijwoningen. Eenvoudige, maar zorgvuldige detaillering van kozijnen, lijsten, deuren in afstemming met aangrenzende bebouwing.
- Massa** Bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Dakvlakken** Uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 70 graden.
- Materialisatie** Baksteen eventueel in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, beton, zink, hout, matte pannen in antraciet.
- Parkeren** Parkeren wordt opgelost aan de achterzijde op de kavel. Geen nieuwe parkeerplaatsen aan de Molenstraat.

REFERENTIEBEELDEN MATERIALISATIE

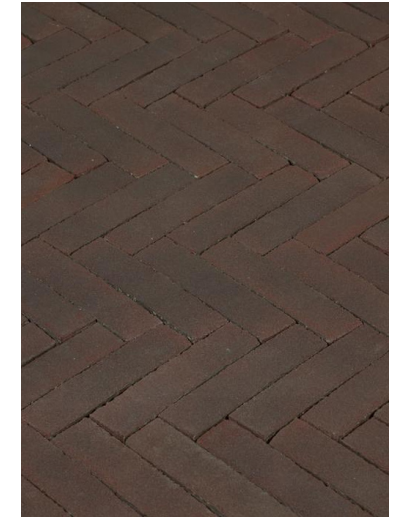
Rijbaan in keperverband



Terra Scura (Bylandt) rijbaan



Terra Rossa (Bylandt) drempels
fietsstrook



Omber WF, bruin fietspad



Voor inrichting van de openbare ruimte in het Centrum van Waalre wordt aangesloten op de inrichting van de Markt. Daarbij kan per straat variatie zijn. Afstemmen van materialen en vormgeving tot aan de entrees van het centrum is belangrijk voor een herkenbaar en samenhangend ingericht centrumgebied. Minimaliseer het aantal verkeersborden.



Geleideband



Klinkers, waalformaat rood-
bruin op de trottoirs,
halfsteensverband

REFERENTIEBEELDEN GROEN EN MEUBILAIR



Indien nieuwe bomen worden geplant denk aan:
- Tilia europaea 'Euchlora'
- Tilia vulgaris 'Pallida' 60mm



Blokhagen tussen trottoir en rijbaan



Zitbank Velopa type Camino



Afvalbak Grijsen type Constructo



Lichtmastarmatuur Philips Lighting BV o.g.,
type Lum voor paaltopmontage 60mm

5. RELATIE MET WELSTANDSNOTA EN RECLAMEBELEID

Voor het hele centrum van Waalre gelden algemene en gebiedsgerichte criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota waaraan wordt getoetst. Het betreft eisen ten aanzien van plaatsing en situering, massa en vorm, architectuur en materiaal- en kleurgebruik.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is hierop een aanvulling met eisen en inspiratie voor de te onderscheiden zones en specifieke ontwikkellocaties in het centrum van Waalre. Er wordt hierna onderscheid gemaakt in beeldkwaliteitregels voor reclame in De Bus en het overige centrumgebied van Waalre-dorp.

Daarnaast geldt er in de gemeente Waalre het reclamebeleid (2005). In dit beleid zijn eisen opgenomen waaraan verschillende reclame-uitingen moeten voldoen zoals borden, vlaggen en lichtreclames.

Voor het centrum van Waalre worden in dit beeldkwaliteitplan enkele extra eisen opgenomen voor reclames en naamsduiding. Dit om in het dorpshart van Waalre om de beeldkwaliteit, het algemene overzicht en de samenhang te versterken.

Reclamebeleid centrumgebied Waalre-dorp

Beeldkwaliteitregels reclame op en aan de gevel

- Neem de architectuur van het gebouw en de gevel als uitgangspunt.
- Reclame is ondergeschikt en mag het beeld niet domineren.
- Passende reclame-uitingen doen recht aan een gevel en de straat, zijn beperkt van omvang en aantal. Hierdoor wordt aandacht gelegd op de oorspronkelijke gevel en daarmee het winkelpand zelf.
- Losse belettering en geen lichtbakken. Reclame mag wel subtiel aangelicht worden.

Overige reclame-uitstallingen / borden

- Minimaliseer het aantal borden en uitstallingen in de openbare ruimte (maximaal 1 per ondernemer)
- Beachvlaggen / staande en gespannen banieren zijn uitgesloten.
- Zet de uitstallingen bij voorkeur zo dicht mogelijk tegen de gevel en niet aan de overzijde van een loopzone.

Reclamebeleid De Bus

Eenduidige bebordingsstrategie

Het verdient aanbeveling om een meer eenduidige reclame en bebordingsstrategie te ontwikkelen voor De Bus om de beeldkwaliteit naast de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied te versterken. Voor nu is het vooral belangrijk dat het gebied goed toegankelijk is en dat looppaden vrijgehouden worden van bebording en uitstallingen.

Bij herinrichting van de openbare ruimte dient ook de reclamevoering meegenomen te worden en een kwaliteitsimpuls te krijgen. In het herinrichtingsplan wordt gekozen voor een winkelrouting waarmee de positionering van uitstallingen samenhangt. Uitstallingen dienen een positieve bijdrage te hebben aan de sfeer in De Bus.

Een dergelijke strategie kan goed uitgewerkt worden vanuit de eigenaren en gebruikers van de winkelpanden aan De Bus. Er kan bijvoorbeeld vanuit de winkeliers- of ondernemersvereniging een gezamenlijke strategie worden ontwikkeld ten aanzien van de vormgeving en plaatsing van reclame en naamsduiding (bijvoorbeeld in combinatie met versterking van het gevelbeeld van de plint). Met de strategie worden eigenaren en de ondernemers enthousiast gemaakt voor revitalisatie van winkelpuien.

Zo kan er zonder dat er hard op gestuurd wordt een balans gevonden worden tussen een samenhangend beeld én de individuele wensen van de verschillende ondernemers om zich te laten zien in het centrum van Waalre.

