

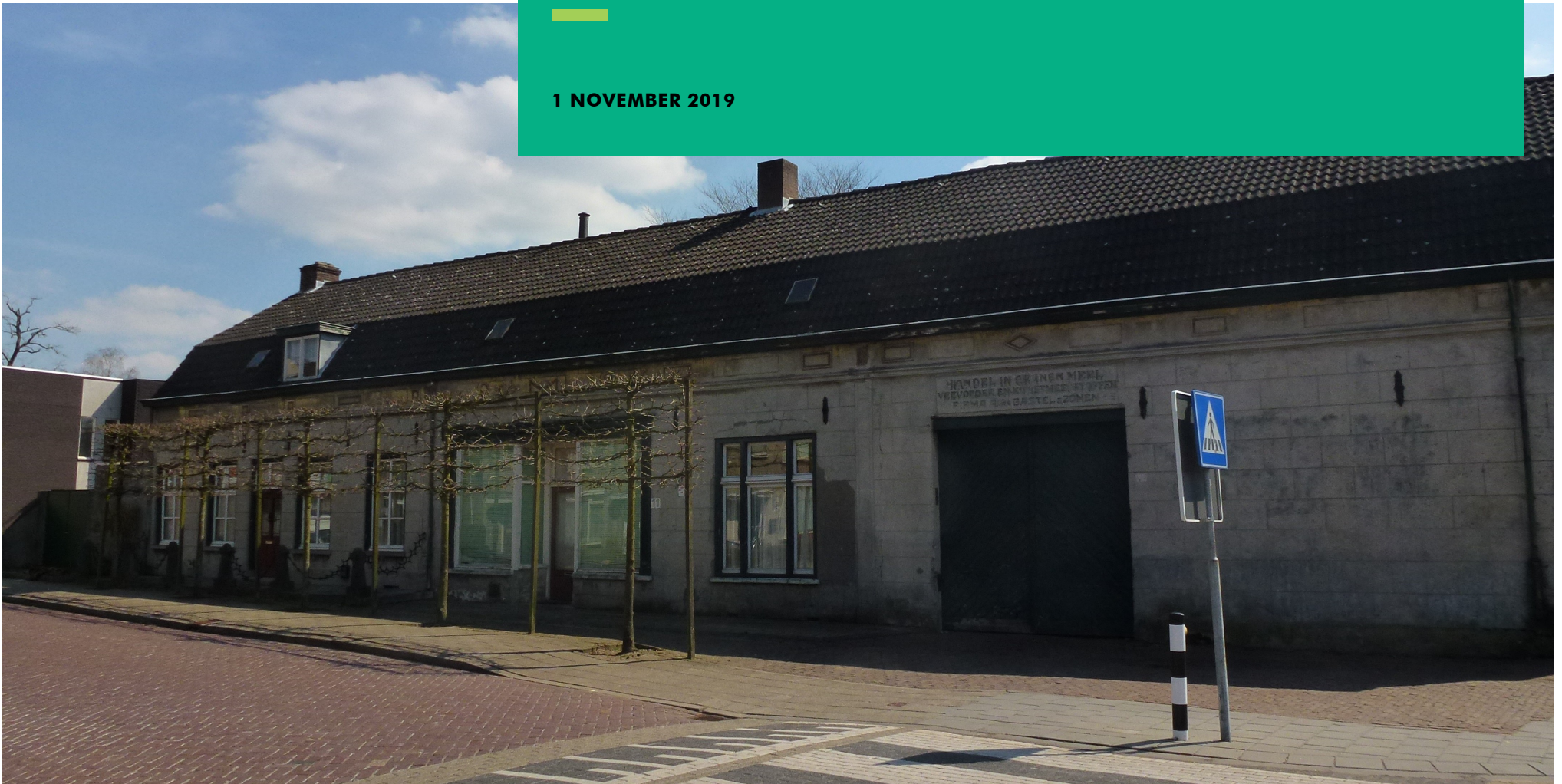
MOLENSTRAAT 9-11 WAALRE-DORP

STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

HERONTWIKKELING

DEFINITIEF CONCEPT

1 NOVEMBER 2019



COLOFON

Molenstraat 9-11 Waalre-dorp
herontwikkelingsrandvoorwaarden

Adviseurs:

ir. A.M. (Anthonie) Dieleman
S. (Sander) van Venetië, MUrb.
M. (Maartje) Franse, March.

Status: definitief concept

Datum: 1 november 2019



adviseurs omgevingskwaliteit
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45A
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl
I www.dorpstadenland.nl

INLEIDING



Molenstraat



Oude Kerkstraat



Adriaan van Ostadelaan



De Weefstoel

De gemeente onderzoekt of de gronden achter het gemeentelijk monument Molenstraat 9-11 ontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. Gevraagd is uitgangspunten te formuleren voor herontwikkeling en deze te vertalen naar stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden.

De locatie wordt begrensd door de Molenstraat, de Oude Kerkstraat en De Weefstoel. Het totale kavel is ongeveer 2.200 m². Het voor bebouwing beschikbare tuindeel van het terrein heeft een oppervlak van ongeveer 1.200 m².

Uitgangspunten

Met de uitgangspunten voor herontwikkeling wil de gemeente actief sturen op een passende invulling van de locatie. Het terrein bevindt zich in het centrumgebied van Waalre-dorp op loopafstand van winkels en voorzieningen. Mede gezien de ligging en omgeving wordt gedacht aan grondgebonden woningbouw, dan wel een kleinschalig appartementencomplexje. Bij de herontwikkeling moet ook aandacht moet worden geschonken behoud van de leefbaarheid. De groene tuin wordt immers omgezet naar bebouwing. Gezien de forse parkeerdruk in dit deel van het dorp dient parkeren ten behoeve van het nieuwe programma volledig op eigen terrein plaats te vinden.

Randvoorwaarden

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zijn geschreven voor de ontwikkeling op het terrein aan te sturen. Ze vormen een kader waarin mogelijkheden zijn geschetst en waarmee afwegingen te maken zijn. De randvoorwaarden zijn niet alleen geschreven om de stedenbouwkundige invulling in goede banen te leiden, maar ook als aanvulling op de uitgangspunten van gemeentelijke welstandsnota.

Eventuele afwijkingen van de randvoorwaarden moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat. In de afweging zal in ieder geval worden gekeken naar het bouwwerk op zich en in relatie tot belendingen alsmede naar de kwaliteit van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Opbouw

Na deze inleiding volgen allereerst een beschrijving van de locatie en een samenvatting van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Hierop volgend is een beschrijving gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden aan de hand van de aanwezige kwaliteiten, die zijn uitgewerkt in stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden. Tot slot zijn referentiebeelden opgenomen, die als illustratie dienen. Het zijn voorbeelden van bebouwing met vergelijkbare kwaliteiten, die in samenhang met de mogelijkheden en randvoorwaarden moeten worden bekeken.

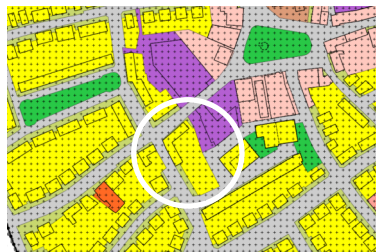


Indicatie plangebied

LOCATIE EN BELEID

Om de mogelijkheden en beperkingen van de locatie in beeld te krijgen volgt hier een beschrijving van de locatie en een korte toelichting op het relevante ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat de kwaliteit (van de openbare ruimte) van de locatie als geheel er op vooruit moet gaan.



Locatie

De locatie bestaat uit de kavel op de hoek van de Molenstraat en de Oude Kerkstraat. Aan de achterzijde grenst het perceel aan De Weefstoel. Op de kavel staat de monumentale woning, voormalige winkel en bedrijfsruimte en de aangebouwde schuur. Het pand staat langs het dorpslint richting Riethoven en Bergeijk. De bebouwing is van oudsher gedifferentieerd en overwegend dorps van karakter. Baksteen gevels en met pannen gedekte zadeldaken zetten hier de toon. De Oude Kerkstraat is hoewel het een oude structuur betreft sinds de jaren 60 sterk van karakter gewijzigd. De aanliggende (woon-)bebouwing is zorgvuldig en functioneel, maar is duidelijk ondergeschikt aan de Molenstraat. De hoek Molenstraat-Oude Kerkstraat is markant vanwege de situering van het gemeentelijk monument en de schuur. Achter de locatie heeft de afgelopen jaren een herontwikkeling plaatsgevonden. Het voormalige Kendixterrein is getransformeerd tot een woonhof met grondgebonden woningen en appartementen in een zeer zorgvuldig vormgegeven traditionele architectuur. Aan de noordoostzijde van de tuin grenst een parkeerstrook en is sprake van veel verharding.

Structuurvisie Waalre (2013) en provinciale visie

De locatie ligt aan de rand van het in de structuurvisie opgenomen centrumgebied Waalre-dorp (gebied 1). De gemeentelijke structuurvisie ziet dit gebied als een waardevol en belangrijk deel van de gemeente. Behoud van de dorps karakteriek, versterking van kwaliteit en beleving en aandacht voor groen zijn de belangrijkste thema's.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. In haar structuurvisie streeft de provincie voor dit gebiedstype naar een betere aansluiting van het bebouwingsaanbod op de maatschappelijke vraag. Verdichting is een van de mogelijkheden om dit te bereiken.

De visies van de gemeente en de provincie leggen andere accenten, maar kunnen elkaar hier mooi aanvullen.

Centrumvisie Waalre-dorp (2012)

De centrumvisie Waalre-dorp (2012) is opgesteld om de kwaliteiten in het dorps hart te versterken. Het is geen structuurvisie, maar een gemeentelijk document bedoeld voor de toetsende en uitvoerende rol van de gemeente. Het is een ruimtelijk en functioneel kader dat sturend is voor initiatieven. De Molenstraat is een aanloopstraat van het centrum, de bebouwing moet een "begeleiding" naar de Markt zijn. Begrippen die hierbij genoemd worden zijn: dorps chique, hoogwaardig en zorgvuldig ingevuld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Waalre (25-06-2013) is generiek en niet op maat geschreven voor dit kavel. De maximale goothoogte is vastgesteld op 6 meter en er is geen maximum bouwhoogte genoemd. Het bouwvlak omvat de huidige bebouwing inclusief het gedeelte dat nu in gebruik is als tuin. Langs de Oude Kerkstraat is een strook tuin aangeduid. De locatie staat twee wooneenheden toe. Voor woningbouw is dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het huidige bestemmingsplan is anders dan wordt voorgestaan in de structuurvisie als ook de centrumvisie niet afgestemd om het kleinschalige bebouwingsbeeld te bestendigen.

Monument

Het pand Molenstraat 9-11 is een gemeentelijk monument. Hoewel de beschrijving dateert uit 1987 en actualisatie behoeft zijn de kwaliteiten duidelijk omschreven. De gemeente kijkt of aanvullend onderzoek nodig is naar de cultuurhistorische waarden in relatie tot de herbestemmingsmogelijkheden. Zeker over het interieur is erg weinig bekend, evenals over de in beeld karakteristieke later aangebouwde schuur.

Welstand

De welstandsnota van de gemeente Waalre is vastgesteld in 2013. De nieuwe bebouwing moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstypen. Per gebied is een beschrijving gemaakt en zijn uitgangspunten opgesteld met een vertaling naar toetsingscriteria. De criteria gaan in op de ligging van het bouwwerk in de omgeving, de bouwmassa, de architectonische uitwerking en het gebruik van materiaal en kleur.

De locatie is volgens de gebiedenkaart gelegen in het centrumgebied van Waalre-dorp. Het centrum van Waalre-dorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Aanvullend zijn de uitgangspunten uit de Centrumvisie Waalre-dorp (2012) van toepassing.

Groen

Een deel van de locatie is momenteel in dienst als tuin en zorgt in de wijk voor een groen accent. Gezien de tuin privé eigendom en ontoegankelijk is er dus sprake van zichtgroen en geen belevingsgroen. In de openbare ruimte staan bomen, maar de omgeving is toch vooral verhard.



Molenstraat 9-11
(foto's BHIC)

RANDVOORWAARDEN

Het plan moet zich wat betreft de stedenbouw voegen in de aanwezige situatie en de structuur van het dorpscentrum versterken. Gezocht is naar invulling, die recht doet aan het karakter van de locatie en de omgeving. Het moet niet alleen een goede plek zijn om te wonen voor de nieuwbouw, maar zo mogelijk ook de beleving van de openbare ruimte en de woonkwaliteit van de buurt verbeteren.

Uitgangspunten

Ontwikkeling moet leiden tot een passende invulling met een logische aansluiting op de omgeving, die rekening houdt met de karakter van de omgeving en aansluit op het bebouwingspatroon van de buurt.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de stedenbouwkundige opzet sluit aan op het kleinschalige bebouwing van de Molenstraat en de Oude Kerkstraat. Er is aandacht voor het groene karakter van de locatie;
- de ontsluiting met inbegrip van parkeren in beginsel op eigen terrein bereikbaar via de Oude Kerkstraat. Er wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige doorsteek naar het naastgelegen perceel Molenstraat 5;
- het woonprogramma sluit aan op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en is gemengd met aaneengebouwde woningen en/of tweekappers en bestaat (in de 'tuin') uit grondgebonden woningen dan wel een kleinschalig appartementencomplexje van maximaal twee bouwlagen met zuivere (dus geen bewoonbare) kap;
- de architectuur is dorps en verzorgd. Heeft veel detail en wordt in elegant verouderende natuurlijke materialen gemaakt;
- het gemeentelijk monument (Molenstraat 9-11) behoudt zijn huidige uiterlijk en vorm. De schuur blijft in beginsel gehandhaafd. Herbestemming dan wel sloop en terugbouwen van een (deel van de) schuur met gelijke vorm is onder voorwaarden niet onmogelijk.

Verkavelingsschetsen

Om de mogelijkheden van de locatie te verkennen is de structuur van de locatie onderzocht, waarna er vier verkavelingen zijn geschetst die met de aanwezige kwaliteiten rekening houden. Deze schetsen zijn een aanzet, aan de hand waarvan randvoorwaarden zijn uitgewerkt. De schetsen beschrijven eigenschappen, waaraan een stedenbouwkundig plan moet voldoen. Alternatieve invullingen zijn mogelijk als die recht doen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Alle modellen gaan uit van handhaving/herbestemming van het bestaande monument. Herbestemming tot 4 grondgebonden woningen met een (kleine) achtertuin dan wel meerdere appartementen lijkt binnen het bestaande bouwvolume realiseerbaar.

Model 1: herbestemming bestaande bebouwing en toevoeging van een L-vormig bouwvolume met appartementen;

Model 2: sloop schuur en realiseren van rijwoningen (dan wel twee-onder-een-kapwoningen) langs de Oude Kerkstraat;

Model 3: sloop schuur en vervangende rijwoningen en realiseren van rijwoningen langs de Weefstoel;

Model 4: handhaving monument splitsing in twee woningen met een tweekapper langs de Weefstoel.



Model 1



Model 2

Verkavelingsmodellen 1 en 2 nemen het traditionele bebouwingspatroon zoveel mogelijk over.

Verkavelingsmodel 1

Deze schets gaat uit van bebouwing langs de randen van de locatie en een binnenterrein met parkeerplaatsen.

Aan Molenstraat wordt het monument en de schuur gehandhaafd en herbestemd tot dorpswoningen met kleine privé tuin.

Langs de kavelgrenzen aan de Oude Kerkstraat iets terugliggend om wat meer 'lucht' te krijgen en vanwege de tuinzone die in het bestemmingsplan is opgenomen) is een L-vormig bouwvolume met appartementen op twee bouwlagen gesitueerd.

Deze verkaveling biedt afhankelijk ruimte aan vijftien wooneenheden.

Verkavelingsmodel 2

Deze schets gaat uit sloop van de bestaande schuur en het bouwen van rijwoningen langs de Oude Kerkstraat.

Het monument wordt herbestemd tot drie of vier rijwoningen met tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De zeven rijwoningen met verspringing in bouwvolume) kunnen uitgevoerd worden in twee bouwlagen met kap. Er wordt geparkeerd op eigen terrein achter de tuin.

Dit model biedt maximaal elf wooneenheden met bijbehorend aantal parkeerplekken (maximaal 22).

Verkavelingsmodel 3

Deze schets gaat uit van sloop van de schuur en terug bouwen van een iets kleiner (lees: smaller bouwvolume) voor 3 levensloopbestendige woningen en 5 rijwoningen langs De Weefstoel

Aan Molenstraat wordt het monument gehandhaafd en herbestemd tot dorpswoningen met een reguliere privétuin.

De vijf rijwoningen kunnen uitgevoerd worden in twee bouwlagen met kap. Er wordt geparkeerd aan de achterzijde.

Verkavelingsmodel 4

In dit model wordt aan Molenstraat het monument gehandhaafd en herbestemd tot tweekapper met ruime privétuin.

De 'oude' achtertuin wordt gesplitst in twee kavels en hier wordt de mogelijkheid geboden om aan De Weefstoel twee ruime twee-onder-een kapwoningen te realiseren.

Ontsluiting en parkeren gebeurt aan de achterzijde van de kavels.



Model 3



Model 4

Randvoorwaarden stedenbouw

Op basis van de verkavelingsschetsen zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- de invulling heeft een dorps karakter en bestaat uit woningen;
- de verkaveling neemt de richting van de omringende bebouwing aan;
- aansluiten bij de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving;
- de goot- en bouwhoogte van woningbouw in de directe omgeving aanhouden;
- de woningen zijn voorzien van een zadeldak;
- er is ruimte voor een groene rand.

Randvoorwaarden architectuur

Met de stedenbouwkundige opzet en randvoorwaarden is de samenhang met de omgeving wat betreft plaatsing en hoofdvorm van de bouwmassa's gewaarborgd. In de architectuur moet op vergelijkbare wijze een aansluiting worden gevonden zonder eigenheid uit het oog te verliezen. Basis is een zorgvuldige en verzorgde architectuur. Door in de materialen en kleuren af te stemmen op de bestaande bebouwing kan in de architectuur vrijheid worden genomen zonder de samenhang te verliezen. In aanvulling op de welstandsnota gelden voor deze locatie daarom de volgende richtlijnen voor architectuur, die in samenhang met de afbeeldingen op het referentieblad moeten worden beschouwd:

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn dorps en verzorgd, waarbij er sprake is van één hoofdbeeld voor de nieuwbouw in de 'tuin';
- gevelelementen zoals ramen en deuren zijn in een logische verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel te plaatsen;
- materialen en kleuren zijn met zorg gekozen en detoneren niet met de bebouwing aan de Oude Kerkstraat en De Weefstoel;
- materialen zijn duurzaam en hebben een textuur zoals baksteen, houten delen, pannen en zink;
- er wordt voor de nieuwbouw gekozen voor één kleur baksteen voor de gevels en één kleur pannen voor de daken.

REFERENTIES

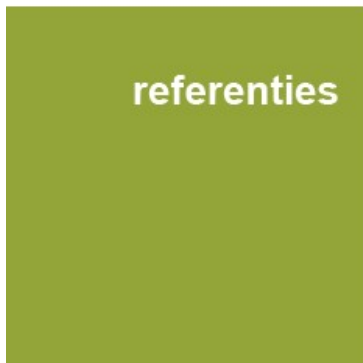




Foto: gemeente Waalre