

Raadsvoorstel

Waalre, 4 mei 2021

Vergaderdatum	: 22 juni 2021
Voorstelnummer	: 2021-41
Zaaknummer	: 177697
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Bram Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp.
Grondslag raadsbesluit	: Raadsbesluit 7 januari 2020 waarin wordt verzocht beeldkwaliteitsplannen op te stellen als sturingsinstrument voor de regie op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden.

Voorgesteld besluit:

Het 'Beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp

Voorstel

Het 'Beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.

Inleiding

In de raadsvergadering van 7 januari 2020 is besloten om beeldkwaliteitsplannen als sturingsinstrument toe te passen voor de regie op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden. Dit betreft extra kaders voor het centrum in Waalre-dorp en het dorpshart in Aalst.

In september 2020 is Rho adviseurs, in opdracht van de gemeente, gestart met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst. En eind oktober 2020 is Rho adviseurs begonnen met het opstellen van het beeldkwaliteitplan centrum Waalre-dorp. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de welstand- en monumentencommissie, Waalres Erfgoed, een externe stedenbouwkundige, ambtenaren openbare ruimte en RO en de omgeving. Op deze manier is gewaarborgd dat de openbare ruimte en bebouwing elkaar ondersteunen in de gezamenlijke ambitie om tot de gewenste hoogwaardige en aantrekkelijke uitstraling te komen voor het centrum van Waalre-dorp met veel respect voor het historische karakter.

Proces

In onderstaande tabel is het doorlopen proces weergegeven

Wanneer	Wat	Uitleg
Oktober 2020	Start project BKP Waalre-dorp	Bureau Rho is gestart met het maken van een gebiedsscan en een opzet voor het BKP. De gemeente voorziet het bureau van (beleid)stukken.
18 november 2020	Input Welstand en Erfgoedcommissie + Waalres Erfgoed.	Afspraak met de welstand en erfgoedcommissie om de opzet door te nemen en na te gaan welke belangrijke aspecten we moeten borgen.
25 november 2020	Werksessie omgeving	Werksessie om omwonenden en eigenaren/gebruikers voor het ophalen van hun input en met uitleg over de werking van het BKP.
8 december 2020	Werksessie raad	Ophalen van belangrijke punten vanuit de raad
9 februari 2021	Raadssessie concept BKP Waalre-dorp	Toelichting van het concept BKP en vragen om aanvullingen
3 maart 2021	2x dialoogsessie omgeving	Twee dialoogsessie met omwonenden, eigenaren en gebruikers over het concept BKP

Via de mail en stukken op de website (<https://www.waalre.nl/inwoners-en-ondernemers/centrumontwikkeling-waalre-dorp.html>) zijn geïnteresseerde omwonenden en eigenaren op de hoogte gehouden van de actuele stand van zaken.

De informatie uit al deze sessies is verwerkt en het beeldkwaliteitplan centrum Waalre-dorp is nu gereed voor vaststelling.

Met dit beeldkwaliteitsplan kan gestuurd worden op de beoogde ruimtelijke kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Waalre-dorp en worden tevens de uitgangspunten voor de verdere inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

Beoogd resultaat

De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van zowel gebouwen als de openbare ruimte in het centrum van Waalre-dorp behouden en versterken.

Argumenten

1.1. Het beeldkwaliteitsplan past in de 'Centrumvisie Waalre dorp' (2012) en de uitwerking 'Waalre natuurlijk bijzonder' (2015)

In de 'Centrumvisie Waalre dorp' en de uitwerking 'Waalre natuurlijk bijzonder' zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke versterking van het centrum benoemd. De thema's culinair, natuurlijk en cultuur & historie zijn hierbij leidend. Het beeldkwaliteitsplan legt de focus op de beeldkwaliteit om het historische karakter van het centrum Waalre-dorp te behouden en waar nodig te versterken. Hiervoor worden enerzijds algemene richtlijnen voor bebouwing/architectuur meegegeven voor de verschillende gebieden in het centrum en daarnaast locatie-specifieke richtlijnen voor enkele gebouwen/plekken waar een herontwikkeling voorstelbaar is. Tevens worden in het beeldkwaliteitplan uitgangspunten meegegeven voor de inrichting van de openbare ruimte.

Met deze richtlijnen en uitgangspunten wordt het historische karakter extra beschermd en worden duidelijke richtlijnen gegeven voor nieuwe initiatieven in het centrum. Zo wordt met name bijgedragen aan het aspect cultuur & historie.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend kader dat als aanvulling op de welstandsnota wordt vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan beoogt het historisch karakter te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. De dorpskern van Waalre kenmerkt zich door het historische karakter met een religieus hart, veel monumentale en beeldbepalende panden. Daarnaast is aan de rand van het centrum een modern boodschappengebied, de BUS, gesitueerd. De verschillende deelgebieden hebben eigen kenmerken waardoor per deelgebied algemene richtlijnen zijn opgenomen in het plan. Daarnaast zijn er richtlijnen opgenomen voor specifieke locatie die zich lenen voor herontwikkeling. Daarmee biedt het beeldkwaliteitplan niet alleen goede sturing, maar werkt het ook inspirerend, uitnodigend en richtinggevend voor pandeigenaren en investeerders.

Tevens worden aandacht geschonken aan de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de inrichting van de Markt als leidraad dient voor het gehele centrum van Waalre-dorp.

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

Kanttekeningen

1.1. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend en uitnodigend sturingsinstrument. Dat geeft richting aan de beoogde beeldkwaliteit in het centrum van Waalre-dorp. Dat neemt niet weg dat wanneer een initiatiefnemer zich meldt met een plan met overtuigende kwaliteit en gevoel voor de omgeving, niet incidenteel gemotiveerd kan worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan het bevoegd gezag voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Kosten en dekking

Bij het raadsbesluit d.d. 7 januari 2020 is besloten om voor het opstellen van de twee beeldkwaliteitsplannen voor beide centra een budget van € 40,000,00 beschikbaar te stellen uit de post onvoorzien. De kosten voor het beeldkwaliteitplan centrum Waalre-dorp bedragen: €17.400. De totale kosten voor het opstellen van beiden plannen zijn gerealiseerd binnen het beschikbare budget.

Duurzaamheid

Duurzaamheid en circulariteit maken geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitplan, maar zijn onderdeel van gemeentelijk beleid voor nieuwbouw.

Burgerparticipatie

Zoals reeds hierboven beschreven zijn er op 25-11-2020 en 03-03-2021 online bijeenkomsten gehouden met omwonenden en eigenaren. Omdat er relatief veel ouderen wonen in het centrum van Waalre-dorp zijn voorafgaand aan beide bijeenkomsten brieven gestuurd. Tevens heeft voor de online bijeenkomst op 3 maart 2021 een oproep in de schakel gestaan.

Deelnemers konden zich aanmelden via een apart mailadres (BKPwaalre@waalre.nl). Via de mail en de website (<https://www.waalre.nl/inwoners-en-ondernemers/centrumontwikkeling-waalre-dorp.html>) zijn geïnteresseerden, omwonenden en eigenaren op de hoogte gehouden van de actuele stand van zaken.

Inclusieve samenleving

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen mee voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Waalre-dorp.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Kernboodschap

Om het aantrekkelijke en karakteristieke centrum van Waalre-dorp te behouden en te versterken heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan laten opstellen voor het centrum van Waalre-dorp. Hiermee wil de gemeente sturing geven aan de beoogde ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelende partijen inspireren en informeren over de gewenste beeldkwaliteit. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp vast te stellen als aanvulling op de geldende welstandnota (2013).

Vervolgprocedure en planning

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan door uw raad, maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het gemeentelijke welstandsbeleid. Nieuwe ontwikkelingen worden door de daarvoor bevoegde commissie altijd getoetst aan de welstandsnota met daarbij de gedetailleerde eisen uit dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst is reeds door uw raad vastgesteld.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp.

Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken *ba*

waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhauer