

BEELDKWALITEITSPLAN KENDIX-TERREIN TE WAALRE

Definitief april 2012



Inhoud

I	Locatie en programma	2
II	Ruimtelijke structuur en karakteristiek.....	5
III	Stedenbouwkundige onderlegger	6
IV	Architectonische uitgangspunten	7
V	Erfinrichting/inrichting openbare ruimte	8
VI	Welstandsbeleid	9
VII	Locatiegerichte welstandscriteria	9

I Locatie en programma

Dit beeldkwaliteitsplan is samengesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige Kendix-terrein in het centrum van Waalre.

De voormalige bedrijfslocatie Kendix is aangewezen als woningbouwlocatie. Vanwege de ligging van het gebied in de kern Waalre, nabij de historische Markt, wordt veel waarde gehecht aan de stedenbouwkundige aspecten van deze ontwikkeling en aan een hoge beeldkwaliteit.

locatie

Het plangebied is gesitueerd tussen de Oude Kerkstraat en burgemeester Uyenstraat – beide oude historische dorpslinten. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de Vincent van Goghlaan en aan de noordzijde door de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Molenstraat en Markt.

De locatie is – door de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen – nooit opgenomen in het fijnschalige dorpse weefsel van Waalre. Toch zijn oude structuren op enkele plekken terug te vinden. Langs de burgemeester Uyenstraat zijn nog rudimenten te vinden van de ooit aanwezige parktuin van Markt 6. Met name in de zuidoost hoek van het terrein zijn meerdere interessante en volgroeide bomen – zij het nu wat verwilderd – aanwezig. Ook is langs een deel van het terrein (noordoosten) een monumentale muur aanwezig. Aan de westzijde grenst het terrein deels aan de straat (nu expeditieruimte) en deels aan de weide/achtertuin van Molenstraat 9-11.

De locatie is wat omvang betreft uniek in het centrum van Waalre-dorp. Gezien de ligging zo dicht bij de Markt en zo prominent in de dorpsstructuur vraagt deze locatie om een passende invulling die recht doet aan het bijzondere karakter van deze plek.



Luchtfoto locatie



Luchtfoto locatie



Foto's Markt



Foto's Molenstraat



Foto's Burg. Uijenstraat

Monumentale muur



Foto's Oude Kerkstraat



Vincent van Goghlaan

II Ruimtelijke structuur en karakteristiek

Het stedenbouwkundig plan biedt, voor de nieuwe bebouwing Kendix-terrein, de mogelijkheid tot het realiseren van appartementen, vrijstaande en geschakelde woningen. Hoewel de bestaande structuur afwijkend is van het dorpse weefsel, dient de korrelgrootte van de nieuw te realiseren bebouwing niet te detoneren in de omgeving.

De appartementengebouwen zijn samengesteld uit volumen van 2, 3 en 4 bouwlagen, gedeeltelijk voorzien van een kap en gedeeltelijk plat afgedekt. Waar sprake is van een vierde laag is deze altijd uitgevoerd als kap of als set-back, tenzij het een accent in de bebouwing betreft. De appartementengebouwen kennen in hoofdzaak een verticale geleding. De maximale goothoogte bedraagt 14 m en de maximale bebouwingshoogte 17 meter. Hierbij zijn overschrijdingen toegestaan voor massa's die trappenhuizen en liftschachten bevatten. Voor de woningen gelden een goothoogte van 6 meter en de bebouwingshoogte op 11 meter als maximum. Ten behoeve van de (beeld)kwaliteit van met name de begane grond van de appartementengebouwen zijn deze op een plint gezet.

III Stedenbouwkundige onderlegger

De stedenbouwkundige onderlegger voorziet in de bouw van in totaal 54 wooneenheden, waarvan 16 grondgebonden woningen en 38 appartementen. In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een appartementencomplex met 24 eenheden aan de westzijde van het terrein en een iets kleinschaliger appartementencomplex met 14 eenheden aan de oostzijde (langs de Burgemeester Uijenstraat). Aan de zuidzijde van het terrein – grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Vincent van Goghstraat – zijn grondgebonden woningen gesitueerd. De wijk krijgt twee ontsluitingen een aan de Oude Kerkstraat en een aan de burgemeester Uyenstraat. Om doorgaand verkeer te voorkomen staan deze ontsluitingen niet met elkaar in verbinding



Stedenbouwkundig plan (concept)

IV Architectonische uitgangspunten

Als architectonisch uitgangspunt is, gezien de locatie en de geschiedenis van de plek, gekozen voor het thema 19^e eeuwse industrieel complex. Het westelijke appartementencomplex is hierin vormgegeven als 'fabriek', waarbij de schaal en het detailniveau aansluit bij de hieronder weergegeven afbeelding van de Bonbonfabriek aan de willibrordusstraat 2b te Waalre. Het oostelijke appartementencomplex aan de burgemeester Uyenstraat heeft meer verwantschap met de panden aan de Markt en is in thematiek te omschrijven als 'de directeurswoning met annexen' (met een grandeur vergelijkbaar met Markt 6). De grondgebonden woningen zijn binnen het thema de werknemers- en middenkaderwoningen.

Met de nieuwe invulling dient tegemoet gekomen worden aan de volgende aandachtspunten:

- Cultuurhistorische en monumentale waarden behouden,
- Diversiteit in gevelwanden,
- Positionering,
- Relatie tot omliggende bebouwing,
- Diversiteit en kleinschaligheid in gesloten gevelwanden,
- Bouwstijl en architectuur,
- Gevelopbouw en detaillering van gevelvlak,
- Materialen en kleuren.

De voorgestane architectuurstijl is nadrukkelijk hedendaags traditioneel.



Foto markt



Foto Bonbonfabriek

V Erfinrichting/inrichting openbare ruimte

Een goede landschappelijke inpassing is voor de locatie en met de toegestane bouw mogelijkheden noodzakelijk. Afscherming van de randen van de kavel en handhaving van de bestaande beplanting zijn primaire stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aan de oostzijde wordt de groenzone versterkt waardoor met name het appartementencomplex grenzend aan de burgemeester Uyenstraat en de kopwoning van de vrijstaand geschakelde woningen duidelijk een relatie met het groen krijgen. Daarnaast wordt in het hart van het terrein – tussen de twee appartementencomplexen een groene open plek gecreëerd. Deze ruimte dient een parkachtige invulling te krijgen.



Parkeren langs de randen



Parkachtige uitstraling



ontsluiting

De primaire ontsluitingen van het terrein vinden plaats via de Oude Kerkstraat (grondgebonden woningen en het westelijk appartementencomplex) en langs de burgemeester Uyenstraat (voor het oostelijke appartementencomplex). Secundaire entrees, alleen door langzaam verkeer te gebruiken zijn gesitueerd door de groenzone aan de burgemeester Uyenstraat.

parkeren

Parkeren is deels op eigen terrein, in de parkeergarage onder het oostelijke appartementencomplex en op straat in de daarvoor aangegeven parkeer vakken. In de groenzone tussen de appartementen worden geen parkeervoorzieningen opgenomen. Bouwkundige voorzieningen (zoals (fietsen-)berging, trafohuisjes, etc.) zijn evenmin in deze stook toegestaan.

ontwerp terreininrichting

Vanzelfsprekend is de terreininrichting integraal onderdeel van de ontwerp opgave. Een deskundig ontworpen inrichtingsplan wordt dan ook in de plantoetsing/-advisering meegenomen. Uitgangspunt in de inrichting van de openbare ruimte is dat deze dient te worden afgestemd op het beeld van de bebouwing. Een minimale vereiste is toepassing van gebakken klinkers voor de bestrating.

VI Welstandsbeleid

De locatie ligt in het welstandsgebied H.1 Historisch dorpsgebied Waalre. Hiervoor is door de gemeente het strengste welstandsniveau 1 vastgesteld. De nieuwbouw valt onder dit welstandsregime.

VII Locatiegerichte welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht van het architectonisch ontwerp en het vakmanschap van de ontwerper. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte (stedelijk en landschappelijk). Daarnaast bepalen materiaal, kleur en textuur voor een groot deel het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang.

Hoofdmassa

a. Appartementen

De hoofdmassa kenmerkt zich door de toepassing van kappen. Voor de appartementen geldt dat deze een duidelijke visuele en fysieke opdeling dienen te hebben. Dit kan door toepassing van (afgeleide) kapconstructies en opdeling van de gebouwmassa en de toepassing van *setbacks*.

De westelijke appartementen hebben een pandsgewijze opbouw. Een alzijdige kapconstructie is hier niet gewenst maar afwisselingen van topgevels, (afgeleide) dakvormen en materialisering moeten deze opbouw ondersteunen. De hellingshoek van de dakvlakken zijn minimaal 60 graden en maximaal 90 graden.

Het oostelijke appartementencomplex dient voorzien te worden van een alzijdige kapconstructie. De dakvlakken hebben een hellingshoek van minimaal 45 graden (zadeldaken) en maximaal 90 en 45 graden voor respectievelijk het onderste en bovenste schild van de mansarde. Afknotting van de kappen behoort tot de mogelijkheden.



Dakvormen appartementen

b. Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen dienen zuivere kapvormen (zadel-, schild- of mansardekap) toegepast te worden. Platte of afgeknotte daken zijn niet toegestaan op hoofdgebouwen. Toepassing van wolfseinden is slechts denkbaar als deze onlosmakelijk verbonden zijn met de architectuur/stijl van het complex. De nokrichting van de grondgebonden woningen is merendeels parallel aan de straat. Accenten in de hoogte kunnen worden vormgegeven door plaatselijke goot- en nokverhoging dan wel een verdraaiing van de kap. De dakvlakken hebben een hellingshoek van minimaal 45 graden (zadeldaken) en maximaal 75 en 30 graden voor respectievelijk het onderste en bovenste schild van de mansarde.



Dakvormen grondgebonden woningen

Architectonische uitwerking en gevelaanzichten

De bebouwing dient een eenduidige uitstraling te hebben van een in samenhang ontworpen wijkje. De stijl en sfeer van het westelijke appartementencomplex mag hiervan afwijken, maar dient niet te contrasteren.

a. Appartementen

De appartementencomplexen variëren in stijl en sfeer. Het westelijke appartementencomplex is in zijn verschijningsvorm verwant aan de 19^e-eeuwse industriële architectuur. Voor dit appartementencomplex staat het thema kleinschalige ambachtelijke industriebouw centraal. Deze is duidelijk soberder gedetailleerd en vormgegeven dan het oostelijke appartementencomplex. Het oostelijke appartementencomplex is rijker en heeft de grandeur van de bebouwing van villa's aan de Markt. Dit complex moet het thema directievilla uitstralen.

b. Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen hebben door materiaal en kleurgebruik verwantschap met het oostelijke appartementencomplex. Ook deze woningen zijn rijk in detail, maar zijn minder uitgesproken in beeld.

In algemene zin geldt:

De straatgevels van het hoofdvolumes dienen in architectonische zin representatief en duidelijk herkenbaar te zijn als voorgevel (met een zorgvuldig vormgegeven entreepartij). Goten, boeiboorden, dakranden en luifels zijn slank vormgegeven. Eventuele schoorstenen zijn gemetseld en installatievoorzieningen zijn aan de voorzijde niet zichtbaar. Hoewel de architectuurstijl nadrukkelijk hedendaags traditioneel is blijft er ruimte voor enkele eigentijdse maar subtiele accenten. Bij een streng aanwezige klassieke vormgeving wordt het plan getoetst aan bijpassende detaillering. Detaillering naar historisch voorbeeld is dan geëist.

Kleuren en materialen en detaillering

Materialen, kleuren en detaillering dienen de hoofdvorm en het architectonisch concept te versterken. Bakstenen, dakpannen of leien dienen zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd. Het kleurpalet is daarom beperkt.

Het oostelijke appartementencomplex en woningen dienen te worden uitgevoerd in handvorm baksteen met oranje-rode-bruine tot rood-paarse kleur. Accenten in contrasterend of complementair metselwerk behoren tot de mogelijkheden. Ook incidentele of plaatselijke verrijking van het metselwerk is denkbaar. Voor het opdelen van verschillende bouwlagen is een afwijkend materiaal als natuursteen of stucwerk mogelijk mits dit het architectonisch concept ondersteunt. Voor een minder massale uitstraling is een lichte kleur voorstelbaar. Voor het westelijke appartementencomplex wordt de mogelijkheid voor een afwijkende steenkleur uitdrukkelijk toegestaan.

De daken worden bedekt met keramische dakpannen in antraciet grijze of bruin-zwarte kleur. De afwerkingslaag mag niet glanzend zijn. Bij beide appartementengebouwen behoren eveneens leien tot de mogelijkheden. Kozijnen, deuren, ramen en panelen worden in hout (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) uitgevoerd en hebben terughoudende kleuren, afgestemd op het geheel van het pand.

Eventuele steenachtige of houten (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) gevelbekleding dienen in een op de architectuur van het pand afgestemde kleur te worden behandeld.

Het plan dient naast de voor deze locatie opgenomen criteria ook te voldoen aan de in de welstandsnota opgenomen criteria voor historische dorpsgebied Waalre (welstandsnota Waalre, blad 1). Bij mogelijke tegenstrijdigheid gelden de hierboven omschreven locatiegerichte criteria.

Referentiebeelden materialisering / detaillering

