

# Het Beeld van Budel

Beeldkwaliteitplan Centrum Budel

gemeente Cranendonck





# INHOUDSOPGAVE

|       |                                       |    |       |                                  |    |
|-------|---------------------------------------|----|-------|----------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding                             | 5  | 5.    | De spelregels voor het bouwen    | 51 |
| 1.1   | Aanleiding                            | 5  | 5.1   | Inleiding                        | 51 |
| 1.2   | Opgave en doel                        | 5  | 5.2   | De basisregels voor het bouwen   | 55 |
| 1.3   | Begrenzing plangebied                 | 7  | 5.2.1 | <i>Historisch Budel</i>          | 55 |
| 1.4   | Proces en participatie                | 7  | 5.2.2 | <i>Modern Budel</i>              | 61 |
| 1.5   | Leeswijzer                            | 9  | 5.3   | Openbare ruimte en terrassen     | 65 |
| 2.    | Het bestaande beeld                   | 11 | 5.3.1 | <i>Historisch Budel</i>          | 65 |
| 2.1   | Inleiding                             | 11 | 5.3.2 | <i>Modern Budel</i>              | 67 |
| 2.2   | Ontstaansgeschiedenis                 | 11 | 5.3.3 | <i>Terrassebeleid</i>            | 69 |
| 2.3   | Het beeld van Budel                   | 17 | 5.3.4 | <i>Principe profielen</i>        | 73 |
| 3.    | Uitgangspunten                        |    | 5.4   | Reclamebeleid                    | 89 |
| 3.1   | Naar een levendig hart voor Budel     | 29 | 6.    | Beeldkwaliteit in de praktijk    | 91 |
| 3.2   | Lopende ontwikkelingen en onderzoeken | 31 | 6.1   | Inleiding                        | 91 |
| 4.    | Een visie op het centrum              | 33 | 6.2   | Inspirerend kader                | 91 |
| 4.1   | Inleiding                             | 33 | 6.3   | <i>Toetsingskader</i>            | 93 |
| 4.2   | Sterke en zwakke punten               | 33 |       | Bijlagenboek                     |    |
| 4.3   | Waardering van het centrum            | 37 |       | Bijlage 1: Beleid                |    |
| 4.4   | Ruimtelijke eenheden / 'Het drieluik' | 39 |       | Bijlage 2: Uitgangspunten        |    |
| 4.4.1 | <i>Historisch Budel</i>               | 41 |       | Bijlage 3: Inventarisatie        |    |
| 4.4.2 | <i>Modern Budel</i>                   | 45 |       | Bijlage 4: Analyse en waardering |    |
| 4.4.3 | <i>Groen Budel</i>                    | 49 |       |                                  |    |



^ Plangebied: het centrum van Budel

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Cranendonck streeft naar vitale en leefbare dorpen. Om de kern Budel en haar centrum levendig te houden is het van belang haar aantrekkingskracht te behouden en zowel het voorzieningenniveau als de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk te versterken. Belangrijke vragen daarbij zijn hoe om te gaan met plekken die in aanmerking komen voor (her-)ontwikkeling, de inrichting van de openbare ruimte en het oplossen van parkeerproblemen.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid al voor een belangrijk deel herzien en een heldere koers gekozen. Op 8 maart 2005 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan voor het centrum van Budel vastgesteld. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen leiden tot een bijstelling van dit beleid in de “Centrumvisie Budel, samen op weg naar de toekomst”. Bovendien wordt momenteel het bestemmingsplan voor het centrumgebied geactualiseerd.

Eén van de ontbrekende schakels in de visie op het centrum van Budel is een vertaling van het beleid in een beeldkwaliteitplan. **“Het beeld van Budel”**

geeft een visie op de gewenste beeldkwaliteit voor de toekomst van het centrum van Budel.

## 1.2 Opgave en doel

Het voorliggende beeldkwaliteitplan biedt enerzijds een inspirerend kader voor toekomstige ontwikkelingen en anderzijds een toetsingskader voor concrete bouwaanvragen.

Als inspiratiekader vormt het beeldkwaliteitplan de ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie en de Centrumvisie Budel. Het geeft aan welke karakteristieken aanwezig zijn en hoe de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Budel bij nieuwe ontwikkelingen kan worden behouden en versterkt.

Daarnaast kan het beeldkwaliteitplan worden gebruikt als planologisch toetsingskader. Daartoe zijn in het beeldkwaliteitplan richtlijnen en uitgangspunten geformuleerd, die vertaald zijn naar het bestemmingsplan voor het centrum. Tevens zijn in dit beeldkwaliteitplan concrete beeldkwaliteitscriteria opgesteld die als toetsingskader kunnen fungeren voor welstandsadvisering.



Legenda

-  plangebied
-  entrees
-  groene rand



Het beeldkwaliteitplan schetst het 'Beeld van Budel' van het heden en de toekomst, maar is echter geen blauwdruk voor ontwikkelingen. Hoewel bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten als 'hard' getypeerd zijn, is op tal van punten enige flexibiliteit behouden. In de huidige marktomstandigheden is het immers van groot belang om in te kunnen spelen op een steeds veranderende vraag. Wat vandaag de oplossing lijkt, kan morgen weer in een ander daglicht staan. Het beeldkwaliteitplan geeft daarom een helder kader op hoofdlijnen, waarbinnen op een flexibele manier toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn.

### 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van de kern Budel. De begrenzing van het plangebied sluit aan op het bestemmingsplan 'Centrum Budel', dat gelijktijdig met dit beeldkwaliteitplan is opgesteld.

Het plangebied omvat:

- de route Markt/Nieuwstraat (tot aan de Keizer Ottostraat) met aangrenzende percelen;
- een klein deel van de Marktstraat met aangrenzende percelen tot aan De Vang;
- een deel van de Deken van Baarsstraat tot het Capucijnerplein;
- een deel van de Dokter Anton Matijssenstraat;
- het Capucijnerplein;

- het Schutstraatje;
- een deel van de Willem de Zwijgerstraat tot de Keizer Otterstraat.

#### *Reikwijdte en scope*

De begrenzing van het plangebied is gelijk aan die van de centrumvisie en het bestemmingsplan. Voor het bepalen van de toekomstige beeldkwaliteit is echter over de grens van het plangebied heengekeken. Ook aangrenzende panden en enkele belangrijke entrees van het centrum zijn van invloed op het beeld van Budel en zijn daarom meegenomen in de visievorming. Het betreft onder meer de entrees via de Nieuwstraat, Deken van Baarsstraat / Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Kerkstraat. Tevens is het groene gebied tussen de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Grote Kerk met de begraafplaats aan de Kerkstraat als groene rand van het plangebied meegenomen. Hierdoor is de scope van dit beeldkwaliteitplan groter dan het feitelijke plangebied.

### 1.4 Proces en participatie

De zoektocht naar het beeld van Budel is tot stand gekomen in samenwerking tussen de gemeentelijke projectgroep en een aantal externe partij: de Heemkundekring, BOV, Horeca, Kamer van Koophandel, Buurtplatform Budel, Stichting Cranendonck Promotie en de welstandscommissie.

# Budel strijdt tegen leegstand en verpaupering

Eindhovens Dagblad maandag 26 november 2012 •



De wandelaars konden aangeven wat in hun ogen kenmerkend is, of zou moeten zijn voor het Budelse dorpshart. En wat mooi en leuk is.

In meerdere sessies en workshops hebben de verschillende partijen zich gezamenlijk gebogen over de vraagstukken die voortkwamen uit de beeldkwaliteitanalyse van het centrum van Budel. Een praktische insteek is hierin nagestreefd.

In het kader van het participatietraject hebben bezoekers van het centrum op 24 november 2012 deelgenomen aan rondwandelingen door het centrum. Aan hen zijn vragen gesteld als: “Wat is mooi aan Budel en wat is er minder mooi? Waar moet ingegrepen worden en wat moet voorkomen worden?”

De uit het participatietraject voortkomende inbreng heeft mede bijgedragen aan de totstandkoming van dit beeldkwaliteitplan.

## 1.5 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf delen:

- het bestaande beeld;
- uitgangspunten
- een visie op de het centrum;
- de spelregels voor beeldkwaliteit;
- beeldkwaliteit in de praktijk;

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het bestaande beeld

van het centrum van Budel. In Hoofdstuk drie komen de uitgangspunten die voortkomen uit de “centrumvisie” aan bod, alsmede de lopende ontwikkelingen en onderzoeken. Hoofdstuk vier geeft een visie op het centrum, waarbij de centrumvisie een ruimtelijke vertaling krijgt en de sterke en zwakke punten zijn omgezet in kansen, maar ook is aangegeven welke bedreigingen op de loer liggen. Hoofdstuk vijf geeft de spelregels voor nieuwe ontwikkelingen, zowel voor het bouwen als voor de inrichting van het openbaar gebied en reclame-uitingen. Het beeldkwaliteitplan eindigt met een hoofdstuk over de inzetbaarheid van het beeldkwaliteitplan als inspiratiekader dan wel als toetsingskader.

Tot slot is in bijlage 1 een overzicht gegeven van de diverse beleidsstukken die aan het beeldkwaliteitplan ten grondslag liggen, waarna in bijlage 2 de diverse uitgangspunten voortkomend uit de centrumvisie uitgebreid aan bod komen. Bijlage 3 bevat een uitgebreide inventarisatie van het centrum en bijlage 4 een uitgebreide analyse en waardering van het centrum.





Budel

# 2. HET BESTAANDE BEELD

## 2.1 Inleiding

Om te komen tot een beschrijving van de gewenste (toekomstige) beeldkwaliteit is het van belang te kijken hoe het centrum van Budel is ontstaan en zich tot nu toe heeft ontwikkeld. Aan de hand van grondige inventarisatie en analyse van het “beeld van toen” en “het beeld van nu” is een sterkte-zwakte analyse opgesteld. Dit hoofdstuk gaat nader in op de twee tijdsbeelden en de analyse, waarbij in de conclusie wordt ingegaan op de daaruit volgende kansen, maar tevens de bedreigingen voor het centrum.

het voorliggende hoofdstuk geeft een beschrijving van de karakteristiek en identiteit van Budel en vormt de basis voor de visie op het centrum die in het volgende hoofdstuk wordt gegeven. De achterliggende inventarisatie en analyse is terug te vinden in bijlage 3 van dit beeldkwaliteitplan.

*^ (inzet) historisch zicht op de Markt vanaf de Nieuwstraat met rechts hotel de Arend  
(Bron: Heemkundekring 'De Baronie van Cranendonck')*

*< Kadastrale kaart 1811 - 1832*

## 2.2 Ontstaansgeschiedenis

Budel is van oudsher een vermaarde vestigingsplaats. Om die reden had het gemeentebestuur halfverwege de 19e eeuw al alle redenen voor het verfraaien van het aanzicht van Budel, waardoor stijlvolle bebouwing en verharde wegen werden aangelegd. Budel kreeg zelfs een eigen station, een prachtig sportcomplex en een nieuw politiekantoor, hetgeen niet alleen welvaart bracht, maar tevens leidde tot een forse groei van het dorp.

Budel heeft van oudsher de typische kenmerken van een kransakkerdorp. De historische structuur is in het centrum nog duidelijk aanwezig door de samenkomst van een aantal historische bebouwingslinten op de Markt, waaronder de Nieuwstraat, Kerkstraat en Dr. Ant. Mathijssenstraat. De Markt functioneert sinds oudsher als het kloppend hart van Budel met het karakteristieke, monumentale Schepenhuis uit 1771.

Andere historische lijnstructuren in het centrum zijn de Deken van Baarsstraat en het





^ Markt met het Schepenhuis



^ De Markt richting de Marktstraat



^ De Nieuwstraat



^ Deken van Baarsstraat



^ Capucijnerplein



^ Gemeentehuis

Schutstraatje. Uit historische kaarten blijkt dat het Schutstraatje van oudsher als verbinding tussen de Nieuwstraat en Deken van Baarsstraat functioneerde (zie ook de kadastrale kaart op pagina 12).

De bebouwing aan de Markt en aan de oude linten is veelal minder oud dan de stedenbouwkundige structuur. In de loop der jaren zijn veel historische en karakteristieke panden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, waaronder diverse panden aan de Markt en de Deken van Baarsstraat. Hoewel veel van deze karakteristieke panden verloren zijn gegaan, is de historische maat, schaal en korrel van de bebouwing gedurende de jaren wel behouden gebleven. Brede panden in één tot twee lagen met veelal een prominente kap, evenwijdig aan de straat bepalen nog altijd het straatbeeld. Bij recentere bebouwing ontbreekt deze kap soms. Kenmerkend voor het bebouwingsbeeld in de historische bebouwingslinten is het feit dat sprake is van vrijwel aaneengesloten bebouwing, waarbij de individuele panden duidelijk herkenbaar zijn en de panden soms door kleine steegjes zijn gescheiden. Deze aaneengesloten bebouwingswand is historisch gegroeid, waarbij er door de jaren heen diverse karakteristieke

panden zijn vervangen door nieuwbouw. Lange tijd bleef de historische structuur van Budel onaangetast, tot eind jaren '50 de bouw van de Nassau-Dietzkazerne startte. De stationering van ca. 2300 Duitse militairen in 1963 leidde tot een grote impuls voor het centrum van het dorp. Met de realisatie van een nieuw winkelcentrum rond het Capucijnerplein kreeg Budel een nieuw, voor die tijd 'modern' gezicht. Het gevolg hiervan was dat een aantal historische structuren doorbroken werden. Zo ging het Schutstraatje deels verloren en werd de bebouwingswand aan de zuidkant van de Markt doorgebroken ten koste van Hotel de Arend. Hiermee ging wederom een bijzonder karakteristiek pand verloren ten koste van nieuwe ontwikkelingen. Als gevolg hiervan veranderde het aanzicht richting de Dr. Ant. Mathijssenstraat aanzienlijk.

De grootschaligere bebouwing die rond het Capucijnerplein werd toegevoegd contrasteert met de (historische) bebouwing langs de linten en wordt gekenmerkt door een ingetogen en sobere architectuur. Deze sobere bouwstijl is kenmerkend voor de nieuwe zakelijkheid uit de wederopbouwperiode. De panden vormen een strakke bebouwingswand of zijn vormgegeven

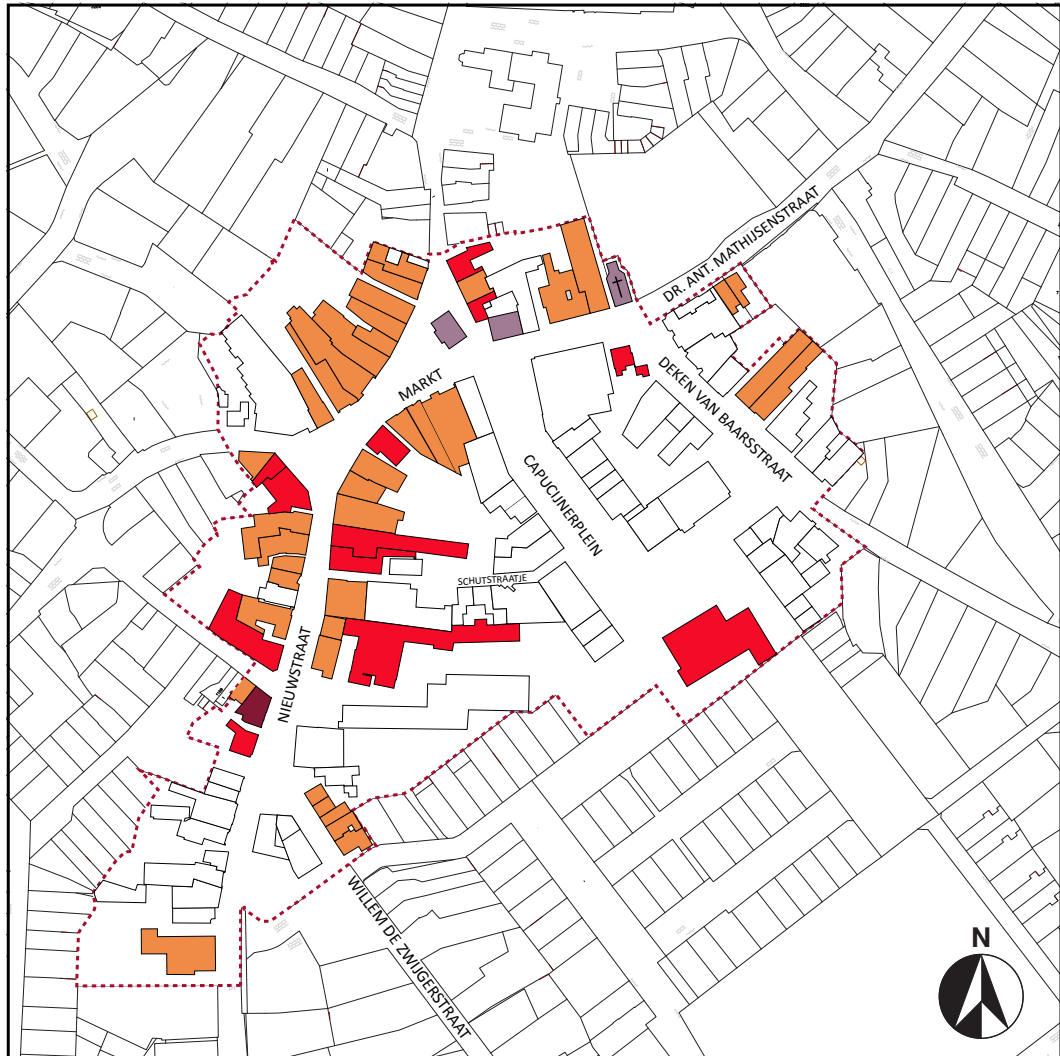
< De foto's op pagina 14 zijn afkomstig van  
Heemkundekring 'De Baronie van Cranendonck'



# Monumenten en beeldbepalende panden

## Legenda

-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument
-  karakteristieke panden
-  beeldondersteunende panden



als zelfstandige complexen. Het gemeentehuis van architect Jan de Jong in Bossche School stijl vormt een afwijkend en markant accent op de kop van het plein, mede dankzij de verhoogde ligging van het gemeentehuis.

### ***Monumenten en beeldbepalende panden***

In het centrum van Budel zijn drie rijksmonumenten en één gemeentelijk monument aanwezig. Het betreft de volgende gebouwen en bouwwerken:

- Schepenhuis (1771), Markt 1, Rijksmonument
- Woonhuis/winkelpand (17e eeuw), Dr. Ant. Mathijssenstraat 1, Rijksmonument
- Nederlands Hervormde Kerk (1812), Dr. Ant. Mathijssenstraat 7, Rijksmonument
- Woonhuis/winkelpand, Nieuwstraat 14/  
Dorpsstraat 1, Gemeentelijk monument

Naast monumenten kent het centrum enkele 'beeldbepalende' panden. Het betreft de panden Markt 5, 24 en 26. Ook het gemeentehuis is als beeldbepalend pand van grote waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Naast deze beeldbepalende panden is een groot deel van de bebouwing aan de historische linten en de markt aan te merken als beeldondersteunend. Hoewel deze panden individueel geen bijzondere kwaliteiten bezitten, draagt het ensemble van deze panden bij aan het dorpse karakter van Budel.



^ Karakteristieke kopgevel aan de Nieuwstraat





## 2.3 Het beeld van Budel

Anno 2013 wordt het beeld van Budel nog steeds gevormd door twee tijdsbeelden; de Markt met de historische bebouwingslinten en de grootschalige nieuwbouw rond het Capucijnerplein uit de jaren '60 en '70. Binnen deze duidelijke tweedeling laat het centrum zich het best omschrijven als een kleurrijk mozaïek, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in de diversiteit aan bouwstijlen en functies.

### *Het historische Budel*

De historische bebouwingslinten, de Markt en het Schepenhuis zijn bepalend voor de uitstraling en sfeer van Budel en vormen de historische kern van waaruit het dorp zich ontwikkeld heeft. De karakteristieke sfeer komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van enkele overgebleven enkele historische panden. Met name het Schepenhuis draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en identiteit van de Markt. De kracht van de oorspronkelijke kern ligt in de vrijwel aaneengesloten bebouwingswand, de karakteristieke maat, schaal en korrel en het (overwegend) toepassen van langskappen. Belangrijk voor het ruimtelijk beeld is dat de rooilijn in een min of meer vloeiende lijn mee beweegt met de weg en slechts kleine verspringingen kent.

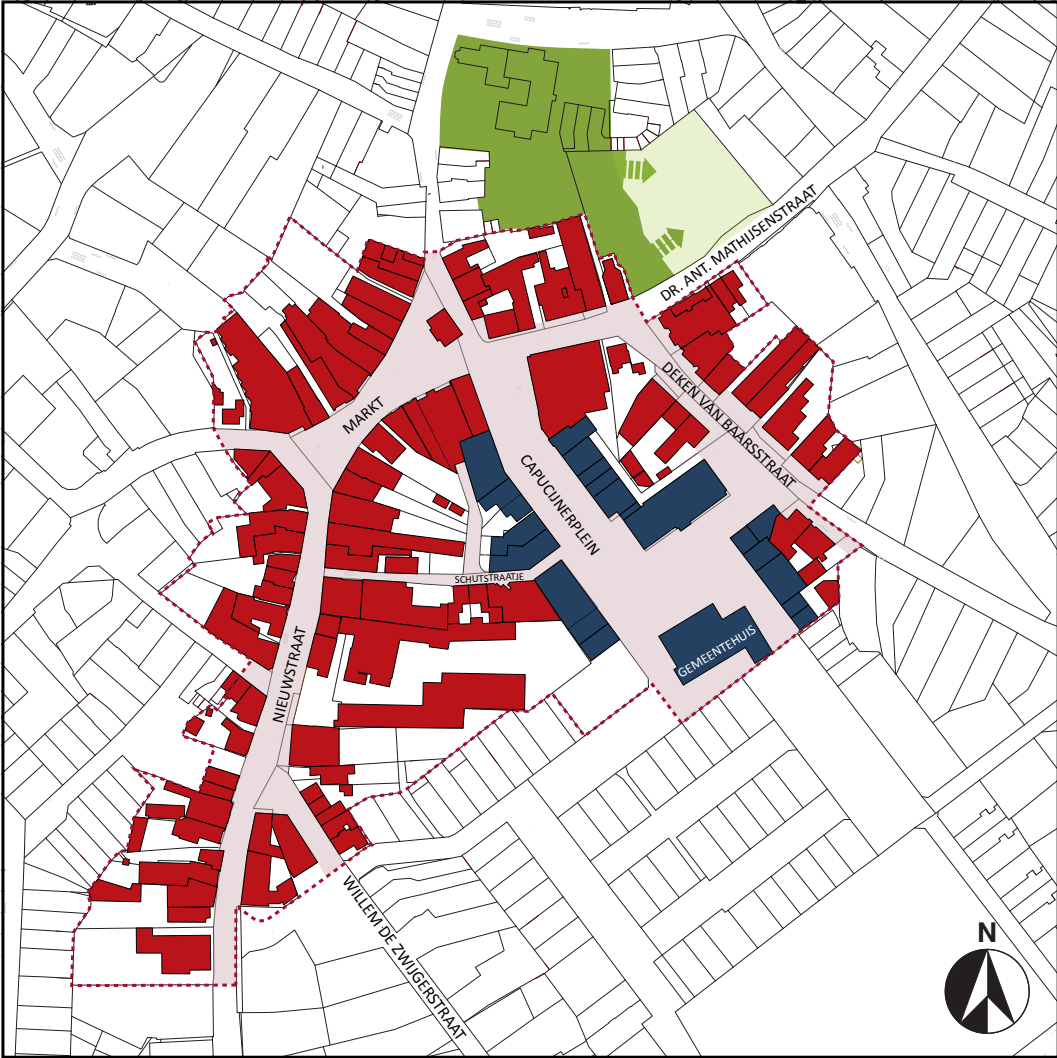
Het Schutstraatje en de Deken van Baarsstraat maken eveneens deel uit van de historische lintstructuur. Hoewel de karakteristieke bebouwing grotendeels verloren is gegaan, is het eeuwenoude tracé nog altijd grotendeels intact. De geschakelde en vrijstaande gebouwen aan de Deken van Baarsstraat komen uit verschillende tijdsperiodes en worden gekenmerkt door een sterk wisselende architectonische kwaliteit. Het Schutstraatje is een verborgen gezicht; een smal steegje dat hoofdzakelijk functioneert als verbinding tussen de Nieuwstraat en het Capucijnerplein, maar geen aangename verblijfskwaliteit herbergt. De uitstraling is intiem en besloten, maar soms rommelig door het zicht op achterzijden.



# Ruimtelijke eenheden

Legenda

- Historisch Budel
- Modern Budel
- Groen Budel
- Openbare ruimte



### ***Het moderne Budel***

Het Capucijnerplein kenmerkt zich - in tegenstelling tot de historische bebouwingsstructuur – door een ruimtelijke opzet, met eveneens aaneengesloten wanden. Het profiel van het Capucijnerplein is te breed om een straat te zijn en tegelijkertijd te smal om een echt plein te zijn. Niet alleen de stedenbouwkundige structuur, maar ook de aangrenzende bebouwing wijkt nadrukkelijk af van de historische bebouwing aan de Markt. De maat, schaal en korrel is grover en de bebouwing is hoofdzakelijk plat afgedekt. Bovendien is veelal sprake van een sobere architectonische uitwerking. Opvallend aanwezig is het gemeentehuis, dat zich in hoogte en architectonische uitwerking (Bossche School) positief onderscheidt.

De openbare ruimte in het centrum is enigszins gefragmenteerd. De Markt en de aangrenzende aanloopstraten en de Nieuwstraat zijn eenduidig en in samenhang vormgegeven, waarbij met name de leilinden beeldbepalend zijn voor het straatbeeld.

De openbare ruimte in de Deken van Baarsstraat en het Capucijnerplein wijkt hier zichtbaar vanaf en oogt op plaatsen gedateerd en rommelig.

Een uitzondering hierop vormt het noordelijk deel van het Capucijnerplein wat een aantal jaar geleden opnieuw is ingericht. Niettemin is bij deze herinrichting onvoldoende samenhang tot stand gekomen met de aangrenzende Markt.

### ***Het groene Budel***

Hoewel in het plangebied weinig groen aanwezig is, wordt het beeld van het centrum van Budel mede bepaald door het groen in de omgeving. Het gebied direct ten noordoosten van het plangebied heeft een karakteristieke groene uitstraling, die voor een deel ook de kwaliteit van het centrum bepaald/zou kunnen bepalen. Het groen rondom kerk en klooster en van de begraafplaats domineert het beeld en verbindt bijvoorbeeld de Dr. Ant. Matijssenstraat en Hervormde Kerkje met het gebied rond het klooster en de Kerk. De aanwezigheid van het “Groene Budel” voor het beeld van Budel heeft gevolgen voor de wijze waarop in het beeldkwaliteitplan wordt gekeken naar:

- de entree van het gebied aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de omgeving van de hervormde kerk;
- de groenstructuur in en rond het centrum;





## **Openbare ruimte**

De openbare ruimte is grofweg in te delen in drie gebieden. De Nieuwstraat en Markt hebben een ingetogen inrichting die aansluit bij de historische context. Dominant in het gebied zijn de aanwezige leilinden die de bebouwing begeleiden en tegelijkertijd verbergen. Hierdoor zijn gevels niet altijd herkenbaar in het straatbeeld aanwezig en reclames slecht zichtbaar.

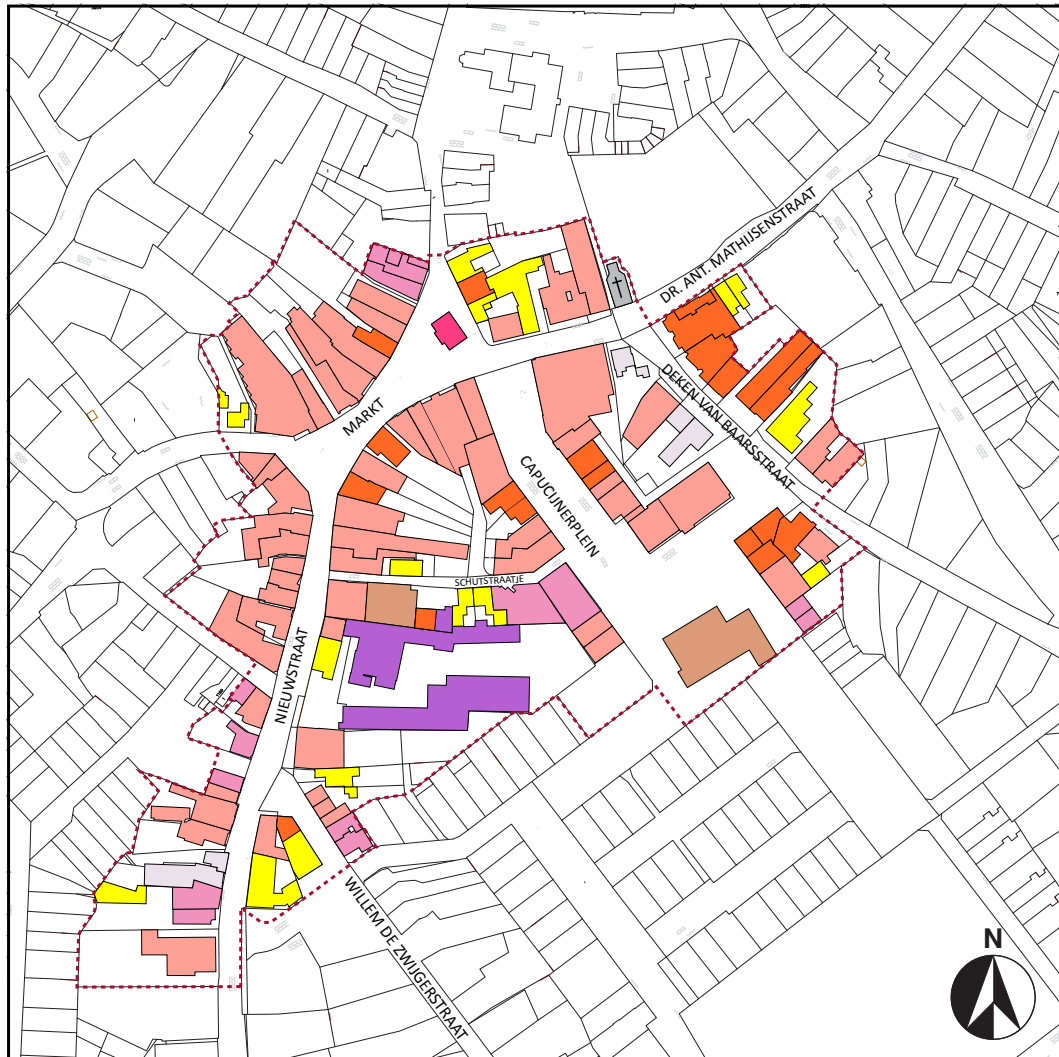
De noordzijde van het Capucijnerplein is in heringericht en heeft een duidelijke functie als parkeervoorziening. Het beeld wordt, naast auto's, hoofdzakelijk bepaald door enkele grote solitaire bomen. Leilinden zijn aanwezig, maar zijn duidelijk ondergeschikt in het straatbeeld.

Het overige deel van het plangebied, het Capucijnerplein voor het gemeentehuis en de Deken van Baarsstraat hebben een onduidelijke en verouderde inrichting, waar verkeersruimten en parkeren het beeld sterk bepalen. Het gebrek aan samenhang in openbare ruimte sluit niet aan op de sterke stedenbouwkundige structuur.

# Functionele structuur

## Legenda

- detailhandel
- recreatief/  
toeristisch
- horeca
- dienstverlening
- maatschappelijk
- wonen
- bedrijven
- Leegstaand
- Religieus



## Funcities

Het centrumgebied van Budel kenmerkt zich door een diversiteit aan functies, waaronder bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, wonen, maatschappelijke- en recreatieve functies. De hoge mate van functiemenging maakt het centrum van Budel tot een divers en levendig verblijfsgebied. Bovendien voorziet het voorzieningenaanbod in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen, waardoor het centrum regionale aantrekkingskracht heeft. De meeste detailhandelszaken concentreren zich rondom de Nieuwstraat, de Markt en het Capucijnerplein. De diverse horecagelegenheden concentreren zich voornamelijk rond de Markt, het Capucijnerplein en aan de Deken van Baarsstraat. Opmerkelijk is de aanwezigheid van de 'Budelse Brouwerij' aan de Nieuwstraat, een familiebedrijf dat al sinds jaar en dag in het centrum van Budel is gevestigd. Naast de diverse voorzieningen heeft het centrum ook een belangrijke woonfunctie. Niet alleen zijn er in het plangebied diverse zelfstandige woningen en appartementen gesitueerd, tevens bevinden zich diverse appartementen boven de aanwezige horeca- en detailhandelszaken, met name aan de Markt, Nieuwstraat en het Capucijnerplein. Binnen het plangebied bevindt zich een aantal maatschappelijke functies, waaronder het gemeentehuis aan het Capucijnerplein en het Nederlands Hervormd Kerkje.



^ *Het Schepenhuis als toeristisch-recreatieve trekker*



^ *Detailhandel aan de Markt*



# Horeca en terrassen

Legenda

-  horeca
-  ondersteunende horeca
-  terrassen



### **Horeca en terrassen**

Horeca in het centrum van Budel concentreert zich voornamelijk rond de Markt, het Capucijnerplein en aan de Deken van Baarsstraat. Daarmee zijn er feitelijk drie 'clusters' te benoemen. Aan de Markt zijn diverse kleine (eet)cafés (met terrassen) en restaurants gevestigd, alsmede (winkel)ondersteunende horeca. Dergelijke ondersteunende horeca is onder meer te vinden in het Schepenhuis, ter ondersteuning van het VVV en het smokkelmuseum.

Op de hoek Deken van Baarsstraat - Dr. Ant. Mathijssenstraat zijn daarnaast een café en enkele uitgaansgelegenheden gevestigd. Een ander horecacluster is gesitueerd op de hoek Capucijnerplein - Deken van Baarsstraat. Het gaat daarbij met name om eetgelegenheden.

Daarnaast bevinden zich diverse solitair gesitueerde horecazaken in het centrum, waaronder aan het Capucijnerplein en de Nieuwstraat. Het gaat daarbij zowel om (eet)cafés als om restaurants.



^ Horeca aan het Capucijnerplein



^ Terrassen aan de Deken van Baarsstraat





## Reclame

Met het plaatsen van de leilinden in het centrum zijn veel reclame-uitingen achter een groen bladerdek verdwenen. De plaatsing van de leilinden brengt enerzijds rust en eenheid in het straatbeeld, maar onttrekt anderzijds ook de gevelreclame aan het directe zicht. Door een gebrek aan duidelijke reclamerichtlijnen, is het plaatsen van reclame-uitingen een eigen leven gaan leiden, hetgeen zichtbaar tot uitdrukking komt in het straatbeeld. Zo hebben bijvoorbeeld diverse detailhandelszaken canvas reclamedoeken en lichtreclame (hoog) op de gevel gemonteerd. Bovendien zijn in het centrum van Budel diverse detailhandelszaken aanwezig waarvan de reclame-uitingen zodanig in het oog springen, dat sprake is van een verstorend element in het straatbeeld.

Opvallend is de aanwezigheid van buizenframes met daartussen opgespannen doeken.



^ De in het oog springende reclame van Intertoys



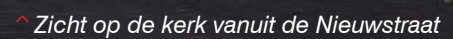
^ Reclame verscholen achter de leilinden



^ Meer ingetogen reclame

< Het plaatsen van reclame hoog op de gevel.





# 3. UITGANGSPUNTEN

## 3.1 Naar een levendig hart voor Budel

*Waarom nadenken over het centrum van Budel?*

Het centrum van Budel functioneert op dit moment als kloppend hart van het dorp en de gemeente. Een radicale transformatie, of grootschalige herstructurering is dan ook niet noodzakelijk. Stilzitten is echter geen optie, het is noodzakelijk dit hart impulsen te blijven geven en te blijven werken aan verbetering. Op een aantal vlakken is het noodzakelijk vooruit te schakelen en staat het centrum onder druk. Om in te spelen op het toenemende internetwinkelen en de individuele mobiliteit, is het noodzakelijk om steeds te blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van het centrumgebied. De concurrentie van centra als bijvoorbeeld Weert, Overpelt/Neerpelt, Valkenswaard, maar ook Eindhoven neemt toe door lokale investeringen en doordat mensen tegenwoordig met de auto een veel grotere keuzevrijheid hebben. Dit betekent dat ondernemers in het centrum van Budel, maar ook het centrum als geheel, zich zullen moeten blijven ontwikkelen. Belangrijke aspecten daarbij zijn niet alleen de bereikbaarheid en uitstraling, maar vooral ook

de kwaliteit van de voorzieningen en het centrum als geheel. Wat is het aanbod, hoe prettig is het er verblijven, welke andere dingen gebeuren er nog meer naast boodschappen doen, wat is de uitstraling? Het is voor de gemeente als geheel en voor Budel als dorp van belang om ook in de toekomst over een levendig én aantrekkelijk centrum te beschikken, waar voorzieningen ook voor minder mobiele mensen binnen handbereik liggen, waar mensen elkaar ontmoeten en waar het sociaal-maatschappelijke leven van het dorp zich afspeelt. Het is daarnaast van belang voor de werkgelegenheid in het dorp en de toekomstperspectieven van de aanwezige ondernemers dat er blijvende aandacht blijft voor het centrum.

*Centrumvisie Budel als leidraad toekomstige ontwikkelingen*

De gemeente onderkent deze constante opgave en is om die reden bezig met het opstellen van een centrumvisie voor het centrum van Budel. De 'Centrumvisie Budel, samen op weg naar de toekomst' - breed besproken met ondernemers en bewoners - is op 5 februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De centrumvisie zet voor een langere periode de koers uit voor de

geleidelijke opwaardering van het centrum van Budel en vormt als het ware een leidraad voor allerhande lopende en (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen in het centrum. Het is zeker geen blauwdruk van hoe het centrum er over 10 jaar precies uit zal moeten zien, het geeft alleen de belangrijke kaders/randvoorwaarden aan en laat binnen die kaders nog ruimte voor een flexibele invulling door bijvoorbeeld ondernemers, ontwikkelaars of andere partijen. De centrumvisie zegt daarbij niet alleen iets over boodschappen doen en winkelen, maar benoemt ook de kansen die er zijn op het gebied van bijvoorbeeld wonen (starters en senioren), recreatie en toerisme en de kansen die er zijn om de aanwezige cultuurhistorie beter te benutten (kerk, klooster, Schepenhuis, gemeentehuis).

De centrumvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking van het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan worden naast de algemene kaders en richtlijnen voor het centrum ook de ruimtelijke spelregels meegegeven voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan centrum Budel richt zich derhalve vooral op de verschijningsvorm, maar kan uiteraard niet los worden gezien van de fysieke, programmatische, economische en sociale ontwikkelingen in het centrum. Centrumvisie en beeldkwaliteitplan moeten

er samen aan bijdragen dat de toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Budel meer worden dan de optelsom der delen, en gezamenlijk een levendig en aantrekkelijk dorpshart opleveren, voor de bewoners van Budel en mensen van daarbuiten.

#### *Hoofdpijnen centrumvisie*

De belangrijkste hoofdpijnen uit de centrumvisie zijn:

- Toewerken naar een heldere winkelstructuur.
- Belangrijke trekkers vormen de herkenbare entrees van het centrum en tevens belangrijke parkeerconcentraties.
- Er wordt ingezet op het beter benutten van de toeristische en recreatieve mogelijkheden van het centrum van Budel.
- Het verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte in het centrum.
- Samenhangend daarmee zal uiteraard tevens aandacht moeten zijn voor een goede bereikbaarheid met auto, openbaar vervoer en fiets, zonder dat dit ten kosten gaat van de verblijfskwaliteit en ontmoetingsfunctie van de openbare ruimte in het centrum.
- De bereikbaarheid van het centrum voor wandelaars is een aandachtspunt.
- Het wonen boven winkels, in een levendige omgeving wordt daarom gestimuleerd.



- Het is belangrijk in de toekomst snel en flexibel in te kunnen spelen op allerhande functieveranderingen in het centrumgebied.
- De gemeente zal een proactieve rol gaan spelen in het centrum; faciliterend en ondersteunend en verleidend en inspirerend.

### **3.2 Lopende ontwikkelingen en onderzoeken**

In het verlengde van de doelstellingen van de centrumvisie lopen reeds een aantal ontwikkelingen en zijn onderzoeken in gang gezet. Deze vormen uiteraard ook voor het beeldkwaliteitplan een vertrekpunt:

- Het zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor de C1000 in het centrum van Budel. Er is nog geen beslissing gevallen daaromtrent, maar vooralsnog worden twee opties nader onderzocht:
  1. Uitbreiding op de locatie aan het Capucijnerplein.
  2. Verplaatsing van de C1000 naar de Doctor Ant. Mathijssenstraat.
- Het zoeken naar mogelijkheden om de Albert Heijn te verplaatsen naar de hoek van de Keizer Ottostraat en de Nieuwstraat.
- Zoeken naar de toekomstige mogelijkheden voor Capucijnerplein 24 t/m 34. De

verwachting is dat de huidige Rabobank als functie zal verdwijnen en de hoek van de Keizer Ottostraat en het Capucijnerplein is recent gesloopt.

- Het bestaande gemeentehuis blijft op de huidige locatie gehandhaafd; het gebouw zal worden verbouwd en vernieuwd.
- Er worden plannen gemaakt om ook dit deel van het Capucijnerplein een nieuwe, aantrekkelijke inrichting te geven, in samenhang met het reeds eerder heringerichte noordelijke deel.
- Tenslotte wordt er gezocht naar mogelijke nieuwe parkeerlocaties ten behoeve van eventuele nieuwe ontwikkelingen in het centrum.



^ De uitgebreide inventarisatie van het centrum van Budel is als bijlage 3 opgenomen bij dit beeldkwaliteitplan.

# 4. EEN VISIE OP HET CENTRUM

## 4.1 Inleiding

Aan de hand de uitgebreide inventarisatie die heeft plaatsgevonden en de uitgangspunten zoals geformuleerd in de centrumvisie, zijn in dit hoofdstuk de sterkten en zwakten van het centrum benoemd. Vervolgens is aan de hand van deze sterkte-zwakte analyse een algehele waardering van het centrum gegeven.

De uitgangspunten uit de centrumvisie, voorgenomen ontwikkelingen en lopende onderzoeken bieden de kans om de uitstraling van de openbare ruimte en bebouwing op belangrijke plekken in het centrum te verbeteren. Zodoende sluit dit hoofdstuk af met een duidelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van centrum. Vanuit deze visie worden in het volgende hoofdstuk diverse spelregels geformuleerd.

## 4.2 Sterke en zwakke punten

Op basis van een uitgebreide beleids- en veldinventarisatie en de inbreng van belanghebbenden en belangstellenden die in het participatietraject is ontvangen, is een analyse van het centrum van Budel gemaakt. Hierbij zijn sterke en zwakke punten benoemd, waarbij gekeken is naar de bestaande bebouwing, de openbare ruimte (inclusief groen, parkeren, terrassen en reclame), maar ook naar mogelijke ontwikkelingslocaties. De volledige analyse is in de bijlage van dit beeldkwaliteitplan opgenomen, alsmede de uitgebreide stedenbouwkundige inventarisatie die heeft plaatsgevonden. In deze paragraaf worden de belangrijkste constatering en weergegeven.

### ***Sterke punten***

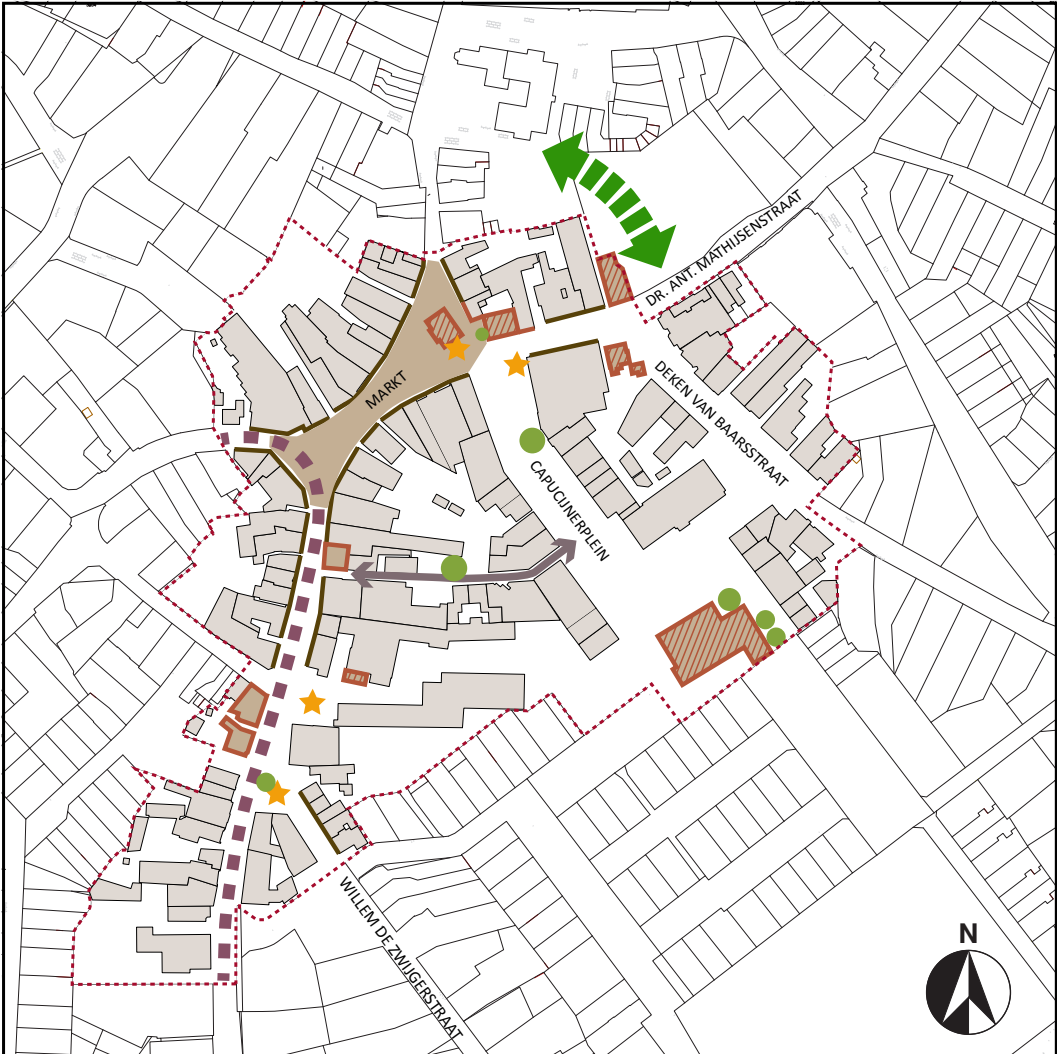
Het historische deel van Budel draagt voor een belangrijk deel bij aan de beleving van het centrum. De heldere stedenbouwkundige structuur van historische linten (allemaal uitkomend op de Markt) vormt een sterke ruggengraat voor de ruimtelijke kwaliteit. Het is deze structuur die het centrum op een logische manier met de rest van het dorp (en de omliggende dorpen) verbindt. De bebouwing



# Sterkten

## Legenda

- stedenbouwkundige structuur
- ▤ sterke openbare ruimte
- ➔ functionele verbinding
- ▤ architectonisch waardevolle gevels
- ▤ karakteristieke bebouwing
- ▤ karakteristieke plek
- ★ bijzonder accent
- solitaire bomen
- ➔ groene rand



langs deze lange lijnen heeft een uitgesproken dorpse maat, schaal en korrel en bepaalt voor een belangrijk deel de identiteit van het centrum van Budel. De architectuur is daaraan ondergeschikt en kan hierdoor een grote diversiteit aan stijlen aan. Concrete sterke punten van het centrum worden gevormd door de Markt (en het Schepenhuis) als recreatief-toeristisch hart, de aanwezigheid van de Budelse bierbrouwerij, het gemeentehuis en enkele beelden in de openbare ruimte. Ook de openbare ruimte van met name de Nieuwstraat (met ambachtelijke materialen) valt als sterk punt te beschouwen, evenals de leilinden die de oude historische lijnen kracht bij zetten. Het Schutstraatje voor de functionele opzet van het gebied van belang.

Tot slot is ook de directe, groene omgeving aan de noordoostzijde van het plangebied als sterk punt te beschouwen.

### **Zwakke punten**

Het centrum van Budel heeft ook haar minder sterke kanten, waaronder de omgeving van het Capucijnerplein. Zowel de inrichting van het zuidelijk deel van het plein met de verhoging, diffuse inrichting en de wildgroei aan straatmeubilair, als de architectonische uitstraling van de bebouwing aan het plein zijn zwak. Zowel aan het Capucijnerplein, maar ook aan de Deken van Baarsstraat en het

Schutstraatje is sprake van achterkantsituaties die in het zicht liggen. Aan de Deken van Baarsstraat geldt eveneens dat de bebouwing weinig onderlinge samenhang kent en een herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk is. Het Schutstraatje kent geen aangename verblijfskwaliteit en wordt momenteel hoofdzakelijk gekenmerkt door een stenig karakter en achterkantsituaties.

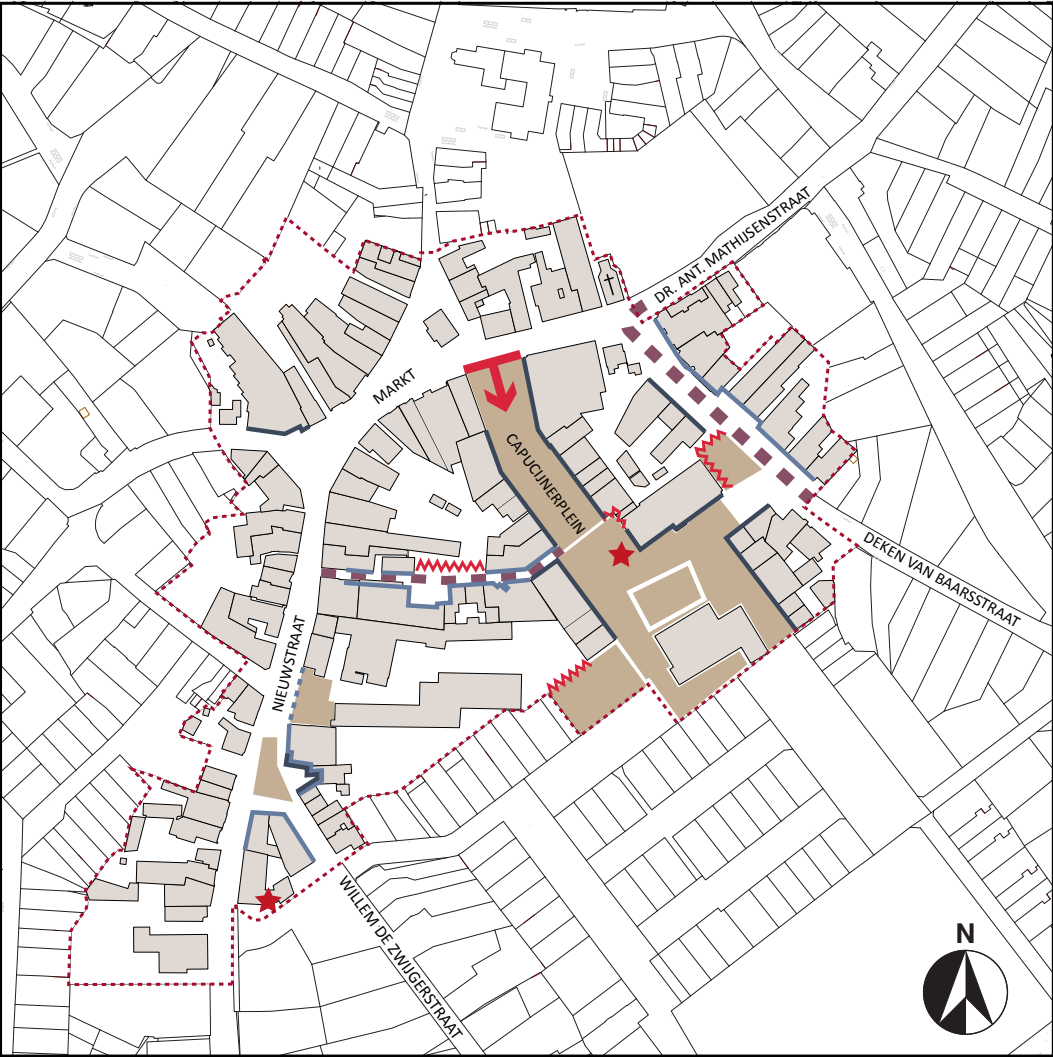
Hoewel de Budelse Brouwerij eerder als sterk punt is aangeduid, is de ingang naar de brouwerij tevens een zwak punt. De reden daarvan is de gebrekkige interactie tussen de bierbrouwerij en de rest van het centrum. Momenteel ligt het karakteristieke gebouw namelijk grotendeels verscholen achter een grote betonnen muur, waardoor het onduidelijk is of de achterliggende ruimte openbaar is of privé. De directe omgeving, het pleintje nabij de kruising van de Nieuwstraat en de Willem de Zwijgerstraat kent eveneens een zwakke inrichting. Het ontbreken van begeleidende bebouwing bij 'het glazen huis' aan de Nieuwstraat is storend en zorgt in combinatie met het achterstallige onderhoud van omliggende bebouwing in de Willem de Zwijgerstaat voor een armoedig beeld.

De zwakke punten zijn op pagina 36 in beeld vervat.

# Zwakten

## Legenda

- zwakke openbare ruimte inrichting
- ontbreken stedenbouwkundige begeleiding
- architectonisch zwakke gevels
- diffuse ruimte
- storend element
- achterkant situatie
- zwakke verbinding



### 4.3 Waardering van het centrum

#### *Algemene waardering centrum Budel*

Op hoofdlijnen kan worden gesteld dat Budel twee gezichten heeft. Het historische Budel krijgt daarbij een hogere waardering dan het gebied rond het Capucijnerplein. De analyse, de kaarten met sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen onderschrijven dit. Over het algemeen is de stedenbouwkundige structuur voldoende sterk om met kleine(re) ingrepen een sterker centrum te ontwikkelen. Uiteraard zijn enkele grotere ingrepen niet uitgesloten en op langere termijn zelfs noodzakelijk voor een sterk centrum.

#### *Waardering architectuur*

Hoewel de architectuur van een groot aantal panden niet bijzonder is, wordt met name de historische bebouwing in Budel positief gewaardeerd. Voor toekomstige ontwikkelingen is het van belang de architectuur af te stemmen op het pand en de directe omgeving.

#### *Waardering stedenbouw*

De stedenbouwkundige structuur heeft - op enkele specifiek aangegeven plekken na - geen bijzondere aandacht. Behoud van de bestaande kwaliteiten is van belang om de eenheid in het centrum te waarborgen.

#### *Waardering openbare ruimte*

De openbare ruimte heeft bijzondere aandacht. Hoewel het gebied rond de Markt, Nieuwstraat en aangrenzende oude linten geen bijzondere aanpak vergt en het Capucijnerplein in 2009 gedeeltelijk is heringericht, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt met kleine aanpassingen aan de groenstructuur en specifiek aan te wijzen plekken. Bij het gedeelte van het Capucijnerplein voor het gemeentehuis, het Schutstraatje en de Deken van Baarsstraat is sprake van een zwakke ruimtelijke uitstraling waar verbetering een absolute noodzaak is.



- ★ functionele trekker
- 🏛️ gemeentehuis
- 🏰 R.K. Onze Lieve Vrouwe Visitatiekerk
- ⬜ Entree



## 4.4 Ruimtelijke eenheden / ‘Het drieluik’

De uitgangspunten uit de centrumvisie, voorgenomen ontwikkelingen en lopende onderzoeken bieden de kans om de uitstraling van de openbare ruimte en bebouwing op belangrijke plekken in het centrum te verbeteren. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het centrum kan tevens een bijdrage leveren aan het aantrekkelijk maken voor bezoekers en ondernemers.

Deze ruimtelijke verbeteringen en ontwikkelingen hoeven en kunnen natuurlijk niet allemaal in één keer gerealiseerd te worden. De insteek is om stap voor stap de uitstraling en verblijfskwaliteit van het centrum van Budel te verbeteren, elke keer als zich kansen voor doen. Het beeldkwaliteitplan geldt daarbij net als de centrumvisie als een soort leidraad, die spelregels en inspiraties meegeeft en die er zorg voor draagt dat de gemeente voorbereid is als zich onverwachte mogelijkheden voor doen. Het moet in ieder geval niet gaan werken als een keurslijf, belangrijkste doel is er voor te zorgen dat men optimaal de kansen kan benutten, verleidingen aandraagt en in de waan van de dag geen barrières opwerpt voor de toekomst. Met het verbeteren van de beeldkwaliteit liggen er

vooral interessante mogelijkheden om een impuls te geven aan de verblijfskwaliteit, de samenhang en de oriëntatie binnen het centrum. Het ligt daarbij voor de hand om voort te bouwen op bestaande karakteristieken en kwaliteiten van het centrum van Budel.

Er zijn drie samenhangende ruimtelijke eenheden te onderscheiden in het centrum van Budel, met (in potentie) ieder een herkenbare eigen identiteit als het om de uitstraling van de openbare ruimte en bebouwing/architectuur gaat.

De drie gezichten van Budel zijn:

1. het historische Budel;
2. het moderne Budel;
3. het groene Budel.

Het groene Budel behoort formeel niet tot het plangebied, maar is van dusdanig grote invloed op de uitstraling van het centrum dat het gebied niet zonder meer buiten beschouwing kan worden gelaten.

In de volgende paragrafen wordt een korte visie gegeven op deze drie gebieden. Die visie bestaat soms uit meerdere scenario's waarbij een visie voor de lange termijn wordt gegeven, maar tevens wordt aangegeven hoe de kwaliteit op korte termijn kan worden verbeterd,



### Legenda

- Markt en linten
- Capucijnerplein
- Keizer Ottostraat
- boom bestaand
- boom nieuw
- leilinden
- groene begeleiding
- parkeren
- terras
- toevoegen bebouwing



#### 4.4.1 Historisch Budel

Het historische Budel bestaat uit de oude bebouwingslinten en de Markt, met een intieme en warme openbare ruimte en kleinschalige dorpsbebouwing die de openbare ruimte begeleidt.

##### **De Markt**

De Markt is het kloppend hart van Budel. Het is het recreatief-toeristische centrum waar het historische karakter van het dorp terugkomt in de openbare ruimte en de aangrenzende bebouwing. De openbare ruimte van de Markt loopt van gevel tot gevel, tot aan de plek waar de ruimte overgaat in de oude historische linten.

De routes Nieuwstraat - Marktstraat en Kerkstraat tot aan het Capucijnerplein maken visueel deel uit van de Markt. De rijbaan wordt op subtiële wijze aangeduid, waardoor de auto te gast is. Het Schepenhuis staat daardoor weer (midden) op de Markt, in plaats van aan de rand. De Markt als zodanig wordt geheel autovrij, waardoor ruimte ontstaat voor terrassen.

Het groene karakter van de Markt werd tot op heden bepaald door de leilinden. Leilinden zijn karakteristieke bomen die uitstekend geschikt zijn om plekken met weinig ruimte een sterk groen beeld te geven. In de oude linten zijn ze

als structurerend groenelement in te zetten om de lange lijnen te begeleiden en de soms smalle straten een groen karakter te geven. Op de Markt vormen de leilinden echter een groen scherm dat de aanwezige bebouwing maskeert. Een van de gevolgen hiervan is het feit dat de Markt als plein niet begrensd wordt door gevels, maar door groen. De bomen beperken het zicht vanuit de bovengelegen woonruimten op de Markt, maar ook het zicht op de winkelreclames. Ondernemers die hun winkel of horecapand zichtbaar willen maken kiezen voor grotere reclames en plaatsen die op plekken die daarvoor niet geschikt zijn. De reclames doen daardoor afbreuk aan het straatbeeld.

Om de Markt ook in de toekomst een aantrekkelijke verblijfsplek te laten zijn, is het wenselijk een oplossing te zoeken voor de confrontatie tussen leilinden en reclames. Op korte termijn kan winst behaald worden door kritisch te kijken naar de situering van de bomen en deze meer af te stemmen op de achterliggende gevels en de daaraan gekoppelde reclames. Wanneer dit in combinatie met een nieuw gezamenlijk vormgegeven reclamebeleid gebeurt, kan de kwaliteit van het beeld sterk verbeteren.





^ Leilinden vs. solitaire bomen

Het toekomstbeeld voor de langere termijn passen leilindes niet bij de Markt waar de gevels juist als bebouwingswand de begrenzing van de ruimte vormen. In lijn met andere grotere ruimtes is het wenselijk ook op de Markt een robuustere groenstructuur aan te brengen door het plaatsen van enkele grote solitaire bomen die passen bij de meer prominente plek die de Markt in het centrum van Budel inneemt.

### **Historische linten**

De overgang van de Markt naar het Capucijnerplein wordt opnieuw vormgegeven, waarbij het van belang is dat er een veilige oversteekzone wordt gerealiseerd. Doordat de Marktruimte wordt uitgebreid met de Kerkstraat en direct aansluit op de Dr. Ant. Mathijssenstraat, is de historische structuur duidelijk herkenbaar. De panden op de hoeken met het Capucijnerplein zijn georiënteerd op de oude structuur. Aan de achterzijde van deze panden bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding met een extra bouwlaag en kap, waardoor de tweede (zij)gevel een geleidelijke overgang naar het Capucijnerplein creëert.

### **Deken van Baarsstraat**

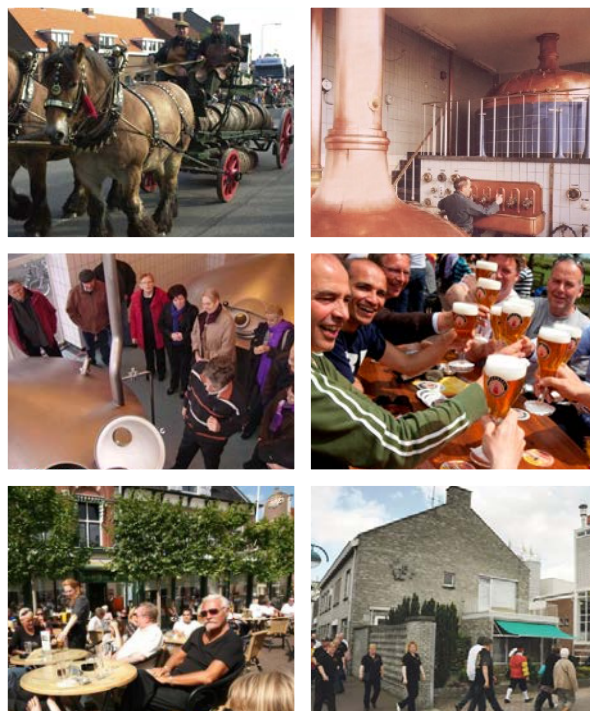
Ook de Deken van Baarsstraat behoort toe aan de oude historische structuur. Bij de herinrichting van de openbare ruimte komt dit tot uiting in het

profiel, een ambachtelijke materialisering en een visuele begeleiding van de route met leilinden die kenmerkend is voor de oude historische linten. De doorgaande route van de Dr. Ant. Mathijssenstraat richting de Deken van Baarsstraat blijft voor autoverkeer van groot belang. Visueel heeft het de voorkeur om de Dr. Ant. Mathijssenstraat door te trekken tot aan het pand van De Greef, waardoor het als historische lijn weer duidelijk herkenbaar is. Bezoekers van Budel worden daardoor naar de Markt getrokken, in plaats van afgebogen naar de Deken van Baarsstraat. Het hervormde kerkje komt daarmee prominenter aan de kruising van de twee wegen te staan en vormt een markant punt aan de kop van de Deken van Baarsstraat.

Bij toekomstige herontwikkeling van de bebouwing is het van belang aan te sluiten op de kenmerken van de historische lintbebouwing. Voorkomen moet worden dat een te grote schaal, maat en korrel ontstaat. Door bebouwing in twee bouwlagen te realiseren en langskappen toe te voegen, krijgt de Deken van Baarsstraat het karakter van een oud bebouwingslint.

## **Brouwerijplein**

In de Nieuwstraat kan de Budelse Bierbrouwerij een nieuwe toeristische trekpleister worden. Door het voorterrein van de brouwerij aantrekkelijker te maken met een uitnodigende brouwerijwinkel en de komst van een proeflokaal met terras krijgt dit deel van de Nieuwstraat meer verblijfskwaliteit. De Brouwerij en het “Brouwerijplein” vormen een belangrijke trekker voor recreatief Budel. Samen met de Markt vormen ze een “stepping stone” in de winkelstructuur die wordt gevormd door de Nieuwstraat en Dr. Ant. Mathijssenstraat.



^ Brouwerij en Brouwerijplein als toeristische trekker

## Legenda

-  Markt en linten
-  Capucijnerplein
-  Keizer Ottostraat
-  boom bestaand
-  boom nieuw
-  leilinden
-  groene begeleiding
-  parkeren
-  terras
-  toevoegen bebouwing



#### 4.4.2 Modern Budel

Het 'moderne' Budel bestaat uit de naoorlogse, meer moderne invulling rond het Capucijnerplein, met de meer robuuste, strakke bebouwing rondom een grootschaligere openbare ruimte en het gemeentehuis als blikvanger.

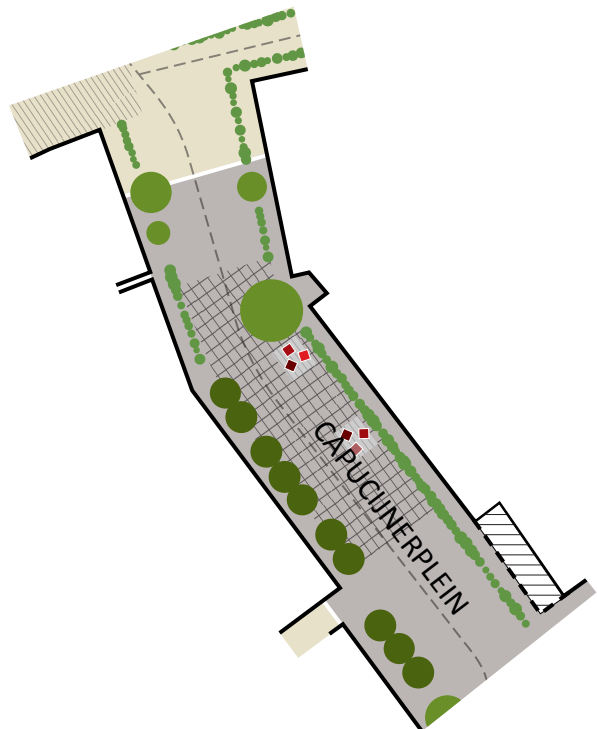
Het beeld van modern Budel wijkt sterk af van dat van historische Budel. De architectuur is kenmerkend voor de tijdperiode waarin deze is gerealiseerd. Juist het afwijkende, meer grootschalige beeld geeft modern Budel een eigen karakter.

##### Capucijnerplein Noord

De inrichting van het noordelijk deel van het Capucijnerplein is volstaat voor de komende jaren, hoewel op enkele onderdelen kleinschalige ingrepen kunnen bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft het versterken van de groenstructuur aan de westzijde en het creëren van enkele verblijfsplekken met bankjes of terrasjes aan de oostzijde van het plein.

Waar de groenstructuur in de historische linten bepaald wordt door begeleiding met leilindes, is in het moderne Budel meer ruimte voor een robuuste groenstructuur. Naast enkele grote, solitaire bomen kan de groenstructuur versterkt

worden door de bestaande leilinden. Aan de westkant van het plein is in de toekomst een robuuste groenstructuur door een lijn grotere bomen wenselijk. Hiermee wordt een groene flank gecreëerd die de bebouwing zowel maskeert als begeleidt en voor eenheid zorgt tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het Capucijnerplein. Aan oostkant kunnen de bestaande leilinden voor een (minder prominente) groene begeleiding zorgen. Vanuit het noordelijk deel van het plein ontstaat zo een sterke zichtlijn richting het gemeentehuis.

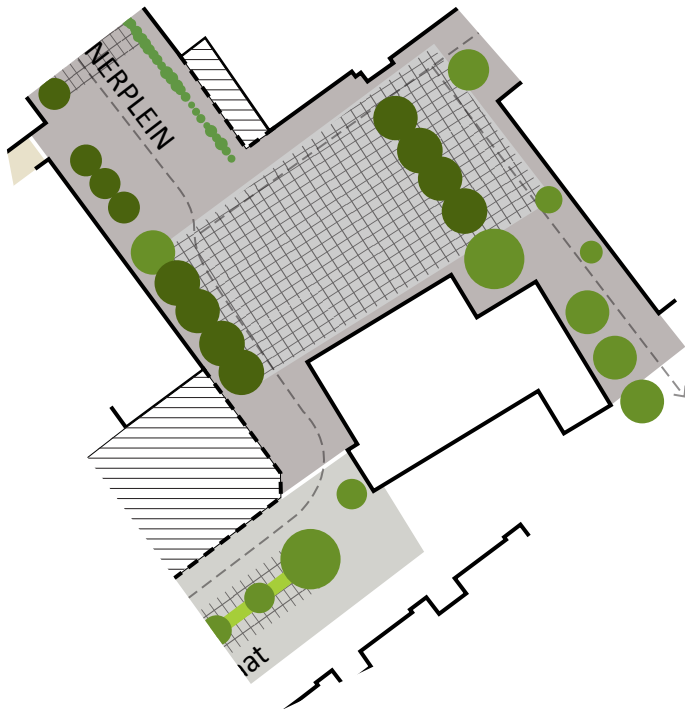




De grotere bomen dragen bij aan een robuust groen beeld, waardoor de aanwezige parkeerplaatsen minder dominant in het zicht liggen. Aan de oostzijde kan een aantal parkeerplaatsen plaatsmaken voor verblijfsplekken; openbaar met bankjes rond de grote boom of meer privaat als terras bij horecagelegenheden. De groenstructuur op het zuidelijke pleindeel wordt gevormd door de rij bomen langs de westelijke gevel en een vergelijkbare rij bomen aan de oostelijke zijde van het plein.

### Capucijnerplein Zuid

Een belangrijk onderdeel van de toekomstige beeldkwaliteit is de visie op (de herinrichting van) het zuidelijk deel van het Capucijnerplein, het plein vóór het gemeentehuis. De toekomstige uitstraling van het plein is sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen in en rond het centrum. Op twee locaties aan het plein zijn grootschalige herontwikkelingen denkbaar. Het betreft de locatie van de C1000 tegenover het gemeentehuis en de herontwikkeling van de locatie van het voormalige en inmiddels gesloopte politiekantoor, waarbij tevens de Rabobank locatie op de hoek Capucijnerplein - Schutstraatje betrokken kan worden. Bij herontwikkeling van deze locaties is het van belang aan te sluiten op de zakelijke architectuur opgebouwd in drie bouwlagen zonder kap, waarmee de wanden van het plein sterker worden vormgegeven.



< Capucijnerplein Zuid

In lijn met het eigen karakter van het ‘moderne’ Budel is de inrichting van het Capucijnerplein ook eigentijds. Uitgangspunt is een groene uitstraling door een duidelijk structuur van bomen aan de flanken van het plein. Gelijk aan het noordelijk deel van het Capucijnerplein kent het plein één vlakke vloer, waarbij door materiaalgebruik en/of kleine markeringen onderscheid wordt gemaakt tussen verblijfsruimte, parkeren en rijbaan. Hierdoor ontstaat een multifunctioneel en gebruiksvriendelijk plein dat ruimte biedt aan zowel evenementen als benodigde parkeervoorzieningen en verblijfsplekken. De zone vóór het gemeentehuis bestaat uit een autovrije zone of podium als overgang tussen het gemeentehuis en de rest van het plein. Het plein kent een zorgvuldige en rustige inpassing van straatmeubilair. Qua materiaal- en kleurgebruik heeft het plein een eigen herkenbare invulling, maar waarbij indien mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het ‘moderne’ Budel en een te sterk contrast met het Capucijnerplein Noord wordt voorkomen.

Voor de uiteindelijke uitstraling van het plein is de parkeerbehoefte sterk beeldbepalend. De inrichting van het plein dient daarom zo flexibel mogelijk te zijn. Een vlakke pleinvloer zonder obstakels biedt niet alleen een grote gebruikswaarde waarbij evenementen als de weekmarkt en jaarlijkse kermis goed inpasbaar zijn, maar biedt tevens de mogelijkheid in te spelen op een veranderende parkeerbehoefte. Indien in de toekomst minder parkeerplaatsen nodig zijn of alternatieve parkeeroplossingen voorhanden zijn, kunnen de parkeerplaatsen verdwijnen en kan een autoluw of zelfs autovrij plein ontstaan.

## Legenda

-  Markt en linten
-  Capucijnerplein
-  Keizer Ottostraat
-  boom bestaand
-  boom nieuw
-  leilinden
-  groene begeleiding
-  parkeren
-  terras
-  toevoegen bebouwing



#### 4.4.3 Groene Budel

Het groene Budel wordt gevormd door het groene gebied rond de Grote Kerk, begraafplaats en Klooster, dat vanuit het centrum nu een beetje verborgen ligt. Het gebied valt feitelijk zelfs buiten het plangebied van het beeldkwaliteitplan, maar is in verschillende opzichten van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Budel.

In de eerste plaats is dit dé plek waar Budel is ontstaan. Daarnaast is het groene beeld bepalend voor de beleving van de oostelijke entree en bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van de Hervormde Kerk en het daarachter gelegen gebied met de Grote Kerk, het klooster en de begraafplaats.

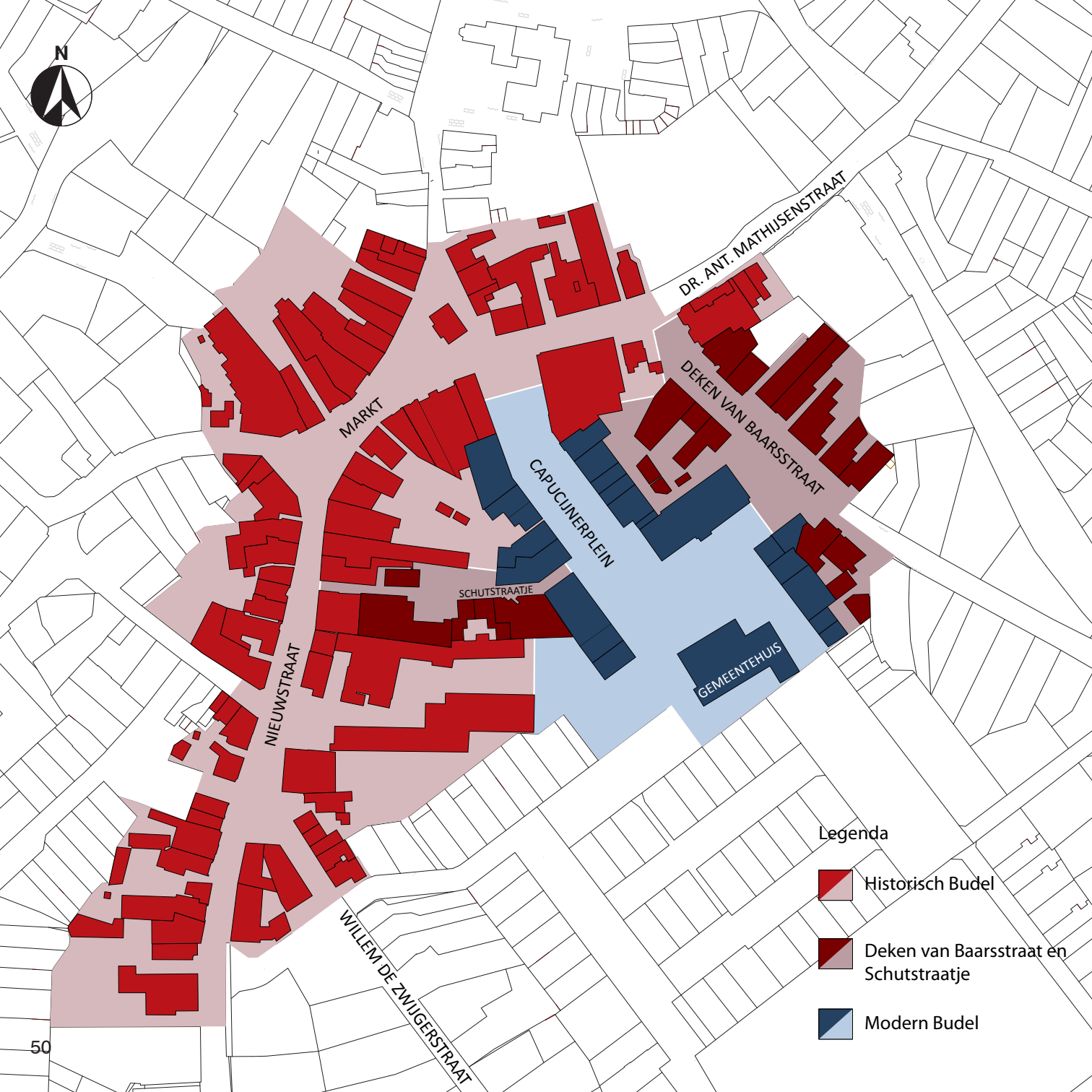
Bij de herontwikkeling van het gebied is het behoud van een groene buffer tussen de nieuwbouw en het kerkje van groot belang voor de beeldkwaliteit. Deze groene buffer is bepalend voor het zicht op het kerkje en kan tevens worden gebruikt om vanaf de Dr. Ant. Mathijssenstraat een 'groene loper' richting klooster en kerk te realiseren. In die hoek van het centrum kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de uitstraling en de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het centrum. Tevens draagt een groene verbinding bij om parkeren

achter de kerk meer te betrekken bij het centrum van Budel. Het historische kerkpad vervuld daarbij een belangrijke rol als verbinding tussen het parkeerterrein en de Dr. Ant. Mathijssenstraat.

Belangrijk bij eventuele herontwikkeling is de wijze waarop het groen vorm krijgt. Daarnaast is het van belang dat het oude lint (de Dr. Ant. Matijssenstraat) een bebouwde of anderszins vormgegeven begeleiding krijgt, bijvoorbeeld in de vorm van een fraai vormgegeven hekwerk.







### Legenda

 Historisch Budel

 Deken van Baarsstraat en Schutstraatje

 Modern Budel

# 5. SPELREGELS

## 5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de visie op de toekomst van het centrum van Budel in algemene zin beschreven, waarmee de toekomstige invulling in concrete ontwikkelingen of te onderzoeken mogelijkheden is vormgegeven. Die visie is een belangrijk inspiratiekader voor de toekomstige ontwikkelingen. Vooruitlopend op deze (grotere) ontwikkelingen is het van belang een kader te scheppen waar deze grotere, maar ook kleinere ontwikkelingen aan getoetst worden. Hierdoor blijft de bestaande kwaliteit op zijn minst behouden en wordt deze waar mogelijk versterkt. In dit hoofdstuk zijn concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit van het centrum van Budel.

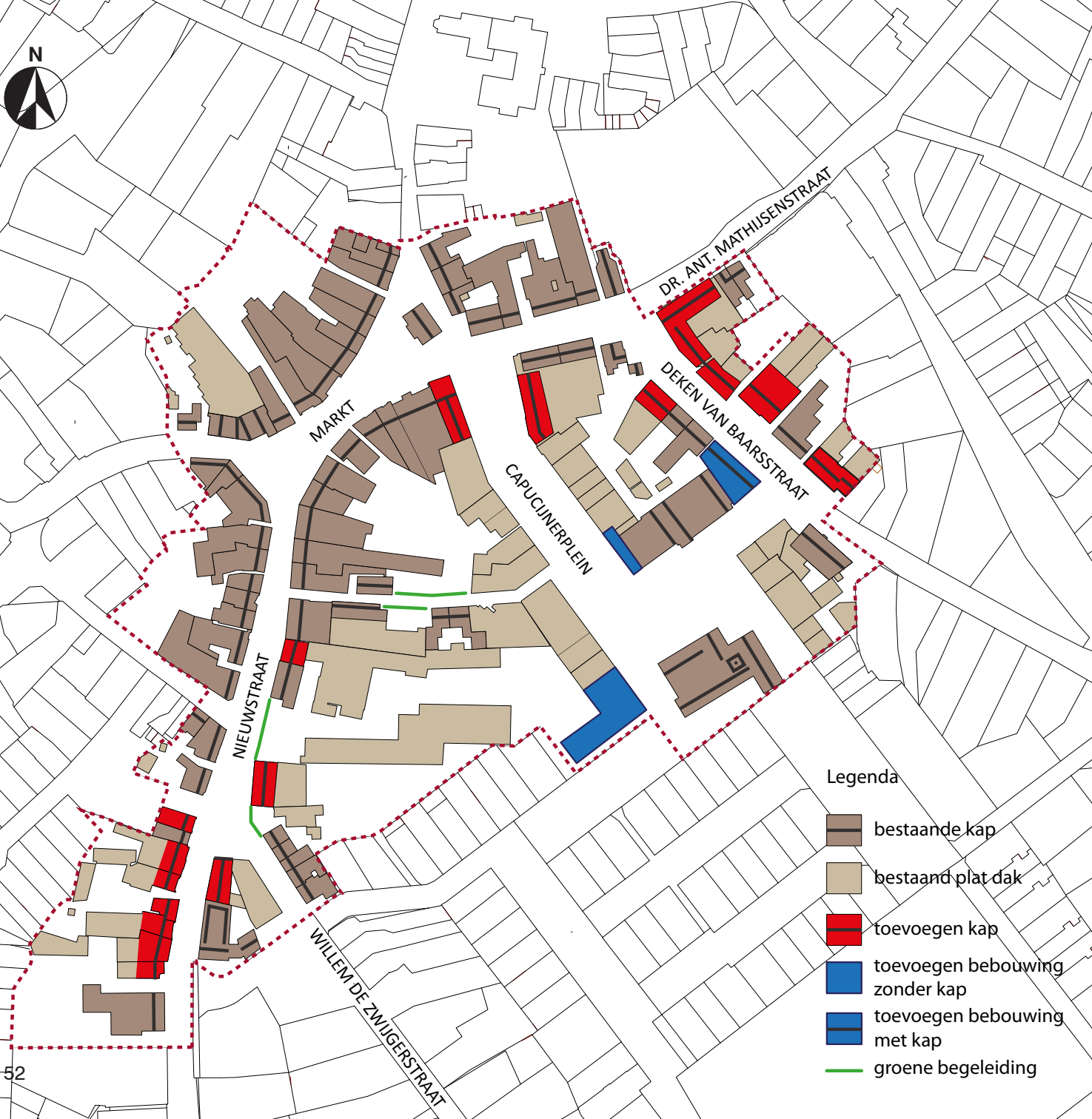
De spelregels bestaan uit:

- regels voor het bouwen;
- regels voor de inrichting van de openbare ruimte;
- regels voor reclame.

De spelregels voor het bouwen geven aan op welke manier met rooilijnen, bebouwingshoogtes, kapvormen en de overgangen tussen openbaar en privé wordt omgegaan. Ook is ingegaan op de architectonische details van de gevels, zoals gevelindelingen, detaillering en materialisering.

Ook binnen deze spelregels is onderscheid gemaakt tussen historisch en modern Budel, zoals in de afbeelding “Deelgebieden spelregels” is weergegeven. Daarbij zijn de Deken van Baarsstraat en het Schutstraatje afzonderlijk aangeduid, omdat voor beide straten een aantal specifieke spelregels geldt.

Hoewel de spelregels geen concreet plan voorschrijven voor de grotere ontwikkelingslocaties, geven ze wel aan binnen welke randvoorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn.



Legenda

-  bestaande kap
-  bestaand plat dak
-  toevoegen kap
-  toevoegen bebouwing zonder kap
-  toevoegen bebouwing met kap
-  groene begeleiding

### **Kleine ontwikkelingen**

De kaart “bebouwingsstructuur” / “bebouwingsopzet” laat zien op welke plekken toevoegingen mogelijk en/of gewenst zijn, binnen het kader van de algemene spelregels. De ingrepen variëren van het doortrekken van rooilijnen en afronden van bouwblokken, tot het toevoegen van kappen op verdiepingen. Bij deze mogelijke ingrepen zijn de spelregels van het betreffende deelgebied van toepassing.



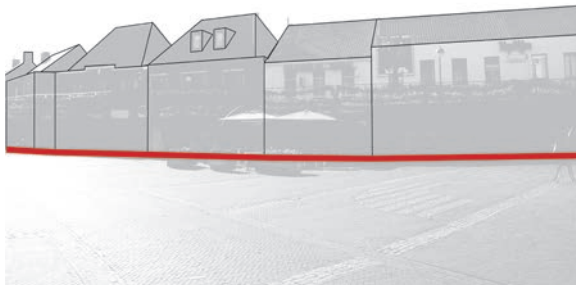
^ Op de hoek Capucijnerplein / Deken van Baarstraat is het toevoegen van een bouwmassa wenselijk



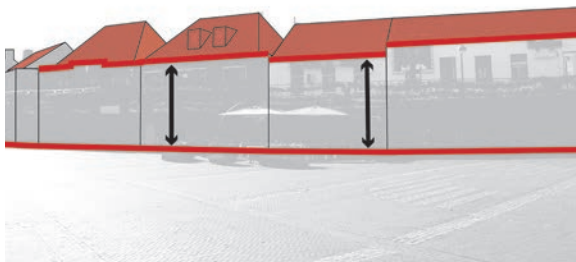
^ Op de hoek Capucijnerplein / Dr. Ant. Mathijssenstraat is het toevoegen van een kap mogelijk



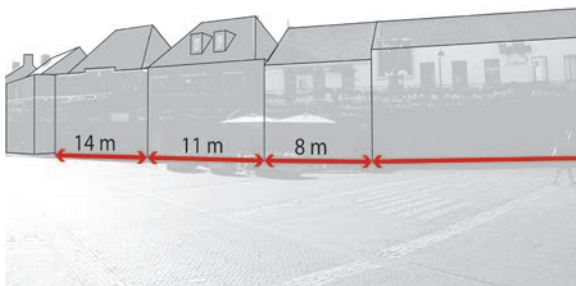
## Markt



^ *Vloeiende rooilijn*



^ *Bouwhoogte (1 à 2 lagen met kap) en kaprichting*



^ *Pandbreedte (dorps karakter met individuele panden)*

## Nieuwstraat



# 5.2 De basisregels voor het bouwen

## 5.2.1 Historisch Budel

De historische delen van het plangebied, bestaande uit de Nieuwstraat, Markt, Dr. Ant. Mathijssenstraat, Kerkstraat, Marktstraat en de Willem de Zwijgerstraat en de Deken van Baarsstraat. Voor deze gebieden kan een algemene set spelregels worden gegeven voor de bebouwing. In enkele deelgebieden, waaronder het Schutstraatje en de Deken van Baarsstraat zijn kleine afwijkingen aangebracht.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering van het bouwwerk | <b>Rooilijn:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• de panden staan in een vloeiende rooilijn, waardoor een duidelijke begeleiding van de route en/of openbare ruimte ontstaat;</li><li>• aan de Deken van Baarsstraat mogen de individuele panden maximaal 2 meter ten opzichte van elkaar verspringen, met dien verstande dat de zichtlijn op het Hervormde Kerkje behouden blijft;</li><li>• in het Schutstraatje dient de bestaande rooilijn te worden doorgezet, een andersoortige begeleiding (groen, muur, etc.) is toegestaan;</li><li>• entrees: de rooilijn vormt een visuele begeleiding van de historische route naar het centrum.</li></ul> |
|                            | <b>Bouwblok en zijdelingse afstand:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• individuele panden;</li><li>• aaneengebouwd, of met een maximale zijdelingse afstand van 1 meter; grotere openingen worden vormgegeven als een gebouwde toegangspoort;</li><li>• aan de Deken van Baarsstraat is een minder gesloten bebouwingsbeeld toegestaan, met dien verstande dat de zijdelingse afstand maximaal 3 meter bedraagt;</li><li>• panden grenzen direct aan de openbare ruimte, geen tuinen of voorstoepen.</li></ul>                                                                                                                                       |
|                            | <b>Oriëntatie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• op de openbare ruimte georiënteerd; hoekwoningen kennen een tweezijdige oriëntatie, waarbij de voorgevel duidelijk op de belangrijkste ruimte is gericht;</li><li>• zijgevels dienen representatief te zijn (niet geheel blind) wanneer deze zich naar de openbare ruimte toe presenteren;</li><li>• entrees: de bebouwing is primair op de historische structuur georiënteerd.</li></ul>                                                                                                                                                                                                          |

## Deken van Baarsstraat



^ *Verspringende rooilijn*



^ *Zichtlijn op kapel behouden*



^ *Bouwhoogte (2 lagen met kap) en kaprichting*



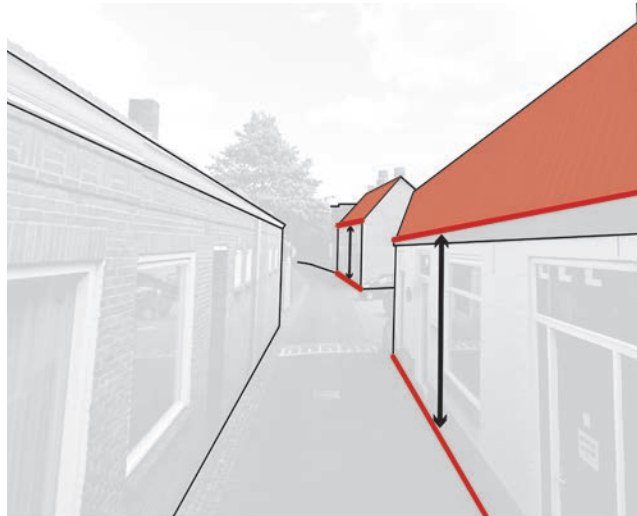
^ *Ondergeschikte verspringende geveldelen als accent*

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdvromen van het bouwwerk | <b>Bouwmassa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de massa moet passend zijn binnen het dorps karakter met individuele panden;</li> <li>• relatief brede panden met een breedte van 8 tot 18 meter.</li> <li>• in het Schutstraatje is een smalle(re) pandbreedte toegestaan, afgestemd op de kleinschaligheid van het Schutstraatje.</li> </ul> |
|                              | <b>Bouwhoogte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 tot 2 lagen met kap.</li> <li>• in afwijking van het bovenstaande worden de panden aan de Deken van Baarsstraat uitgevoerd in 2 lagen met kap.</li> </ul>                                                                                                                                   |
|                              | <b>Kapvorm en richting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eenvoudige langskap, als visuele begeleiding van de route (historische linten) of openbare ruimte (Markt);</li> <li>• flauwe kaphelling bij 2 lagen met kap en steiler bij 1 laag met kap;</li> <li>• bijzondere kopgevels (zijgevels) zijn toegestaan.</li> </ul>                   |

## Schutstraatje



^ Vloeiende rooilijn



^ Bouwhoogte (1 à 2 lagen met kap) en kaprichting



## Karakteristieke panden Nieuwstraat



^ Opdeling van de gevel is mogelijk



^ Verticale gevelopeningen en prominente dakrand



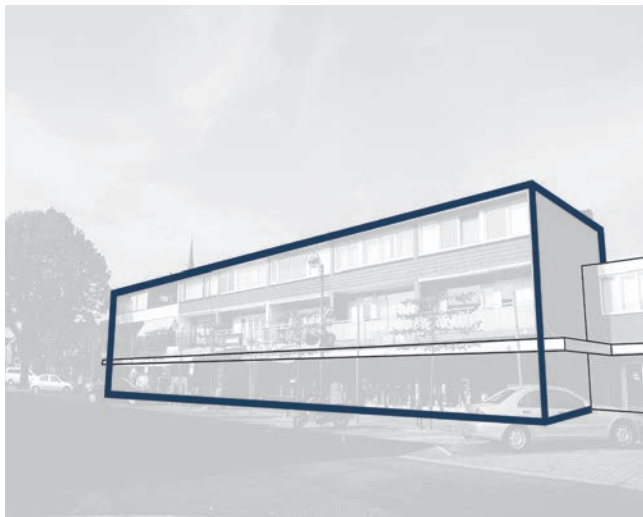
^ Etalages in samenhang met de gevel



^ Materialisering en kleurgebruik

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gevelaanzichten van het bouwwerk</b>                | <p><b>Gevelopbouw en geleding:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gevelopbouw: horizontale opbouw met tussen het maaiveld en de goot een samenhang in de gevel;</li> <li>• overwegend horizontale opbouw van het pand met kleine en verticale gevelopeningen per laag;</li> <li>• etalages dienen in samenhang met de rest van de gevel te zijn, geen losse plint met daarboven een afzonderlijk ogend pand;</li> <li>• bij bredere panden (16 meter of meer) is een opdeling van de gevel mogelijk, waarbij afstemming tussen de verschillende geveldelen dient te zijn.</li> </ul> <p><b>Plasticiteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vlakke voorgevels, met enige dynamiek in de kozijnen en deuropeningen;</li> <li>• duidelijke goot en/of dakrand, die de overgang van de gevel naar het dakvlak markeert;</li> <li>• in afwijking van het bovenstaande zijn in de Deken van Baarsstraat ondergeschikte verspringende geveldelen als accent toegestaan, mits de samenhang in het gevelbeeld gewaarborgd wordt.</li> </ul> |
| <b>Materialisatie en detaillering van het bouwwerk</b> | <p><b>Materiaalkeuze en kleurgebruik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grote diversiteit aan traditionele materialen, maar overwegend baksteen;</li> <li>• rood of bruine steen, afgewisseld met geverfde, gekeimde of gestucte gevels in wit of antraciet;</li> <li>• kozijnen in hout of in verschijningsvorm gelijkogende andere materialen;</li> <li>• per individueel pand is sprake van een eenduidig en samenhangend kleur- en materiaalgebruik;</li> <li>• het kleur- en materiaalgebruik vormt geen contrast met de aangrenzende bebouwing.</li> </ul> <p><b>Detaillering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toegevoegde elementen of verbijzonderingen zijn vormgegeven in lijn van de architectuur van het geheel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

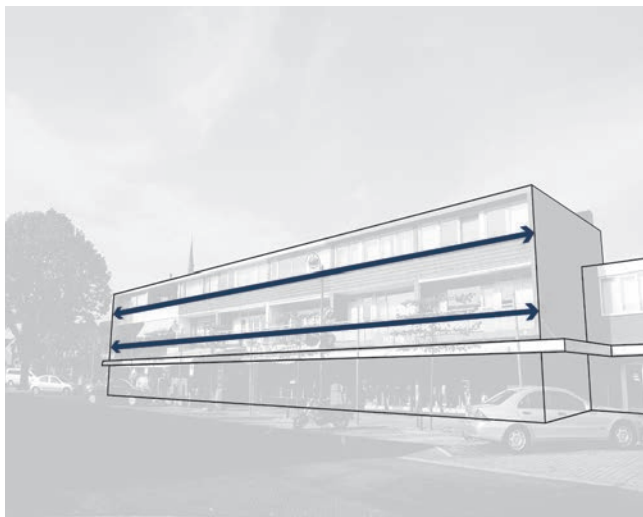
## Capucijnerplein Noord



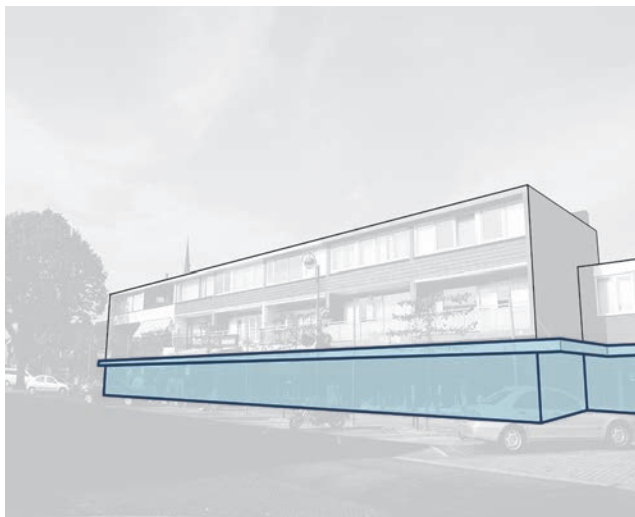
^ *Massieve en eenduidige bouwblokken*



^ *Bouwhoogte (3 lagen zonder kap) en dakbeëindiging*



^ *Horizontale gevelgeleding*



^ *Onderscheidende plint en luifel*

### 5.2.2 Modern Budel

Modern Budel bestaat overwegend uit de bebouwing aan het Capucijnerplein. Voor de spelregels voor het bouwen is geen nader onderscheid gemaakt tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plein, zoals dat wel voor de openbare ruimte geldt. Een afwijking ten opzichte van de regels is het gemeentehuis. Hiervoor geldt dat het pand een sterk eigen karakter en architectuurstijl kent, waarbij wijzigingen zich te allen tijde moeten voegen naar de oorspronkelijke opzet.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering van het bouwwerk | <b>Rooilijn:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• strakke rooilijn vormt een duidelijke begrenzing van de route en/of openbare ruimte.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
|                            | <b>Bouwblok en zijdelingse afstand:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• (projectmatige) bouwblokken;</li><li>• Aaneengebouwd of solitair;</li><li>• panden grenzen direct aan de openbare ruimte, geen tuinen of voorstoepen.</li></ul>                                                                                                                                                        |
|                            | <b>Oriëntatie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• met de voorgevel op de openbare ruimte georiënteerd;</li><li>• hoekpanden kennen een meerzijdige oriëntatie, met uitzondering van de hoeken van het Schutstraatje, daar is de zijgevel secundair;</li><li>• zijgevels dien representatief te zijn (niet geheel blind) wanneer deze zich naar de openbare ruimte toe presenteren..</li></ul> |



## Modern pand Capucijnerplein



^ *Prominente dakrand*



^ (middel)grote gevelopeningen, regelmatig verdeeld



^ *Onderscheidende plint en bovenbouw, luifels zijn toegestaan*



^ *Materialisering en kleurgebruik*

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdvromen van het bouwwerk                    | <b>Bouwmassa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• massieve en eenduidige bouwblokken die qua maat en schaal aansluiten op de reeds aanwezige bebouwing;</li> <li>• brede bouwblokken van 16 tot 20 meter of meer.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                 | <b>Bouwhoogte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 lagen plat afgedekt, uitgevoerd met een prominent aanwezige dakrand.</li> <li>• het gemeentehuis (in Bossche Schoolstijl) vormt een uitzondering op het bovenstaande.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gevelaanzichten van het bouwwerk                | <b>Gevelopbouw en geleding:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gevelopbouw: horizontale opbouw met samenhang in de gevel tussen het maaiveld en de goot;</li> <li>• overwegend horizontale opbouw van het pand met plint en bovenbouw; middelgrote tot grote gevelopeningen, regelmatig over de gevel verdeeld;</li> <li>• ondergeschikte verticale gevelelementen</li> <li>• etalages als onderdeel van de plint met daarboven een afzonderlijk ogend pand;</li> <li>• panden zijn individueel herkenbaar binnen de bebouwingwand.</li> </ul> |
|                                                 | <b>Plasticiteit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vlakke voorgevels, met minimale dynamiek in de kozijnen en deuropeningen;</li> <li>• luifels en balkons zijn toegestaan, mits vormgegeven in lijn met de architectuur van de gevel;</li> <li>• prominente dakrand als beëindiging van de voorgevel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| Materialisatie en detaillering van het bouwwerk | <b>Materiaalkeuze en kleurgebruik</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sober en eenduidig materiaalgebruik, overwegend baksteen;</li> <li>• grijze of (licht)bruine steen, afgewisseld met geverfde, gekeimde of gestucte gevels in wit, grijs of antraciet;</li> <li>• kozijnen in hout of in verschijningsvorm daarop lijkende andere materialen;</li> <li>• per bouwblok is sprake van een eenduidig en samenhangend kleur- en materiaalgebruik.</li> </ul>                                                                                   |
|                                                 | <b>Detaillering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toegevoegde elementen of verbijzonderingen zijn vormgegeven in lijn van de architectuur van het geheel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |





## 5.3 Openbare ruimte, straatmeubilair en terrassen

De spelregels voor de openbare ruimte zijn eveneens in twee tabellen weergegeven. Daarnaast is voor de belangrijkste ruimten een principeprofiel geschetst, die de gewenste ontwikkeling weerspiegelt. De profielen en een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit zijn achter de tabellen opgenomen.

### 5.3.1 Historisch Budel

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichting Openbare ruimte | <b>Profiel</b><br><br><b>Historische linten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• traditioneel profiel met aan weerszijden een trottoir;</li><li>• gering hoogteverschil met rijbaan;</li><li>• eenzijdig langsparkeren.</li></ul> <b>Markt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• samenhangende pleinverharding van gevel tot gevel;</li><li>• subtiel hoogteverschil markeert de overgang van het plein naar de historische linten.</li></ul> <b>Schutstraatje</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• smal profiel bestaande uit een rijbaan met aan weerszijden een goot.</li></ul>                   |
|                            | <b>Materiaal</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• gebakken klinkers, afwijkende elementen voor onderbreking en boomspiegels;</li><li>• rijbaan en trottoir in vergelijkbaar of gelijk ogend materiaal;</li><li>• naast basismateriaal één of hooguit twee afwijkende accenten;</li><li>• in afwijking van het bovenstaande wordt de Markt uitgevoerd in een samenhangende pleinverharding van gebakken klinkers met stroken natuurstenen keien (van gevel tot gevel in beide richtingen). De autoroutes worden subtiel zichtbaar gemaakt en in een vergelijkbaar of gelijke ogend materiaal uitgevoerd.</li></ul> |



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichting Openbare ruimte | <b>Beplanting</b><br><br><b>Historische linten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eenzijdige begeleiding met leilinden benadrukt de lijnvormige historische structuur;</li> <li>• af en toe een solitaire boom, op bijzondere plekken een grote(re) solitaire boom als markering van de plek.</li> </ul> <b>Markt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• begeleiding met leilinden aan weerszijden van het plein benadrukt de historische structuur van de Markt.</li> </ul> <b>Schutstraatje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grote(re) solitaire bomen op strategische plekken;</li> <li>• groen als begeleidend element van de route en versterking van de rooilijn;</li> <li>• subtiele groenelementen.</li> </ul> |
|                            | <b>Straatmeubilair</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• klassiek straatmeubilair, aansluitend op het historische karakter van de omgeving, uitgevoerd in gietijzer en hout.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                            | <b>Bijzondere plekken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• afwijkende inrichting pleintje Nieuwstraat – Willem de Zwijgerstraat;</li> <li>• groene 'Kloostertuin' met wandelpaden in gebakken klinkers, gras en afwisselende bomen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                            | <b>Detallering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

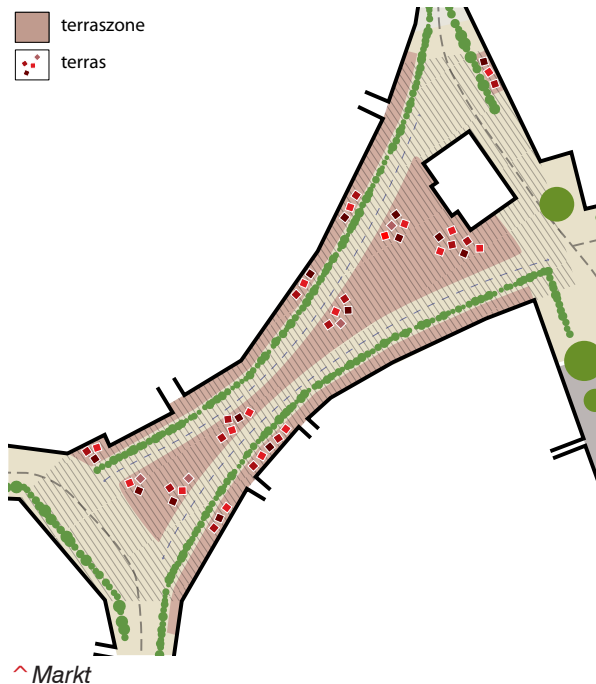
### 5.3.2 Modern Budel

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichting Openbare ruimte | <p><b>Profiel</b></p> <p><b>Capucijnerplein Noord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• breed profiel met aan weerszijden parkeerplaatsen (vissengraat) en aangrenzend een wandelzone/trottoir;</li> <li>• gering hoogteverschil met rijbaan;</li> <li>• parkeerplaatsen kunnen deels afgewisseld worden door terrassen.</li> </ul> <p><b>Capucijnerplein Zuid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vlakke pleinvoer met ruimte voor parkeren (al dan niet tijdelijk)</li> <li>• een autovrije zone als “voorstoep” of “podium” voor de entree naar het gemeentehuis.</li> </ul>                                                                                         |
|                            | <p><b>Materiaal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rijbaan en parkeerplaatsen in vergelijkbaar of gelijk ogend materiaal;</li> <li>• naast basismateriaal één of hooguit andere twee accenten.</li> </ul> <p><b>Capucijnerplein Noord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• overwegend gebakken klinkers, afwijkende elementen voor onderbreking en boomspiegels. De wandelzone wordt uitgevoerd in een grijze natuursteenklinker.</li> </ul> <p><b>Capucijnerplein Zuid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eigentijds materiaalgebruik, niet contrasterend en zoveel mogelijk aansluitend op het materiaalgebruik van Capucijnerplein Noord.</li> </ul> |
|                            | <p><b>Straatmeubilair</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een moderne variant op het klassieke straatmeubilair uit het historische Budel;</li> <li>• het straatmeubilair dient zorgvuldig gesitueerd te zijn, versnipperde plaatsing moet voorkomen worden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                            | <p><b>Beplanting</b></p> <p><b>Capucijnerplein Noord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aan weerszijden begeleiding met leilinden;</li> <li>• mogelijke uitgroei tot een meer robuuste groenstructuur aan de westzijde;</li> <li>• behoud van bestaande grote(re) solitaire boom.</li> </ul> <p><b>Capucijnerplein Zuid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aan de flanken van het plein parkeren onder een bladerdek;</li> <li>• behoud van bestaande solitaire bomen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
|                            | <p><b>Detallering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 5.3.3 Terrassenbeleid

#### Markt

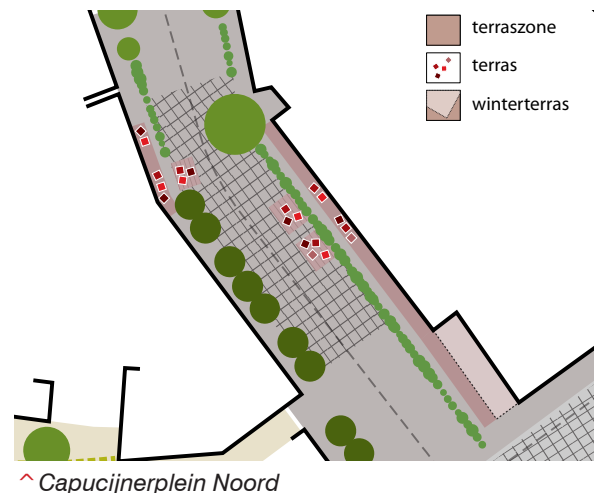
De horeca-ondernemers hebben aangegeven dat het wenselijk is terrassen direct tegen de voorgevel te positioneren, wat vanuit het oogpunt van geborgenheid, wind en warmte het meest gunstig is. Zodoende is op de Markt voor beide gevelwanden een terrassenzone opgenomen, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van de ondernemers. Om te voorkomen dat de looproute langs de gevels van de Markt dichtslibt, is langs de leilinden een vrije looproute van 1,5 tot 2 meter voorzien.



Op het centrale deel van het marktplein wordt vervolgens de mogelijkheid geboden om zomerterrassen te situeren, zonder dat dit ten koste gaat van de doorstroming.

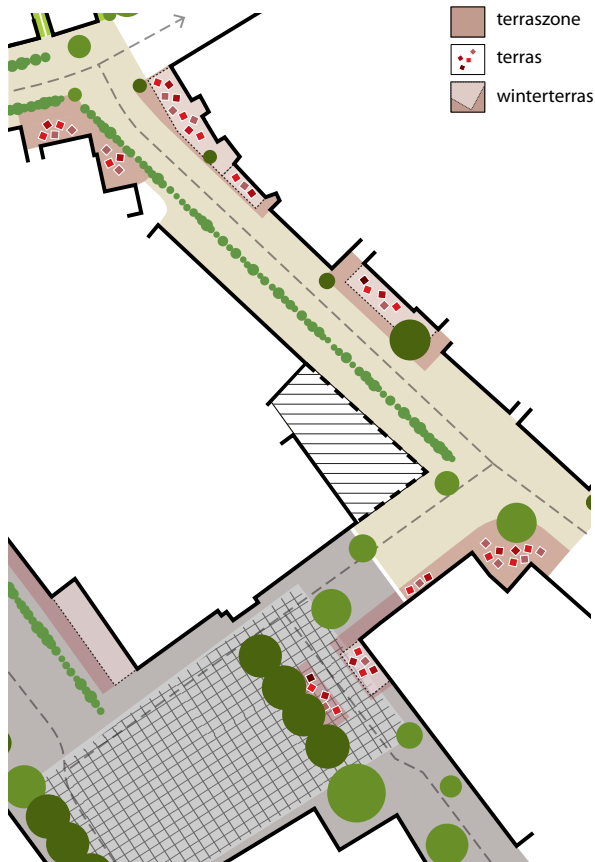
#### Capucijnerplein Noord

Ook voor het Capucijnerplein Noord is het van belang dat de looproute tussen de leilinden en de gevelwand behouden blijft. Zodoende is een smalle terrassenstrook opgenomen, waardoor de mogelijkheid wordt geboden enkele tafels te plaatsen. In aanvulling daarop kunnen een aantal parkeerplaatsen tijdelijk worden ingericht als (zomer)terras. Afhankelijk van de parkeerdruk, kunnen deze parkeerplaatsen mogelijk permanent als terras ingericht worden.



### *Deken van Baarsstraat / Capucijnerplein Zuid*

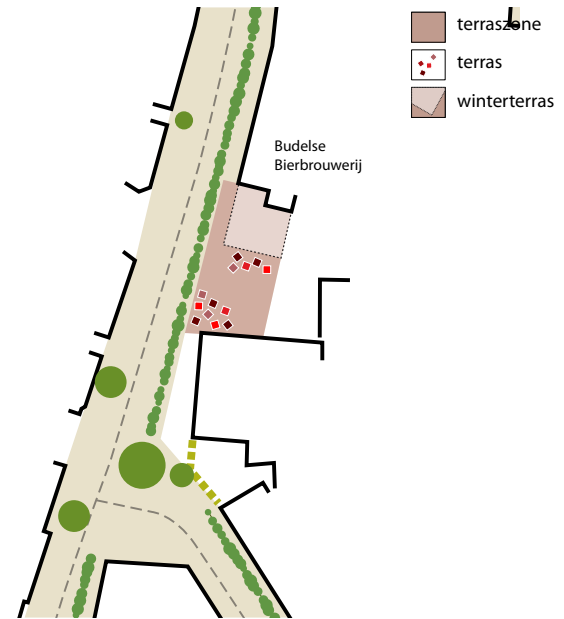
In de Deken van Baarsstraat worden terrassen op eigen terrein gesitueerd, waardoor het trottoir gevrijwaard blijft van eventuele terrassen. Bij de herinrichting van het Capucijnerplein Zuid kan eventueel gezocht worden naar mogelijkheden om (winter)terrassen toe te staan in de openbare ruimte.



^ Deken van Baarsstraat ./ Capucijnerplein Zuid

### *Budelse Brouwerij*

Om de aantrekkingskracht van de Budelse Brouwerij aan de Nieuwstraat te vergroten wordt de mogelijkheid geboden een horecagelegenheid met terras te realiseren. Dit terras kan zowel op eigen terrein worden gesitueerd, alsmede in de openbare ruimte.



^ Budelse Brouwerij





### **Winterterrassen en uitbouwen**

In aanvulling op het voorgaande wordt aan de Deken van Baarstraat en bij de Budelse Brouwerij de mogelijkheid geboden om uitbouwen of winterterrassen op eigen terrein te realiseren, mits de verkeersveiligheid niet aangetast wordt en de winterterrassen passend zijn binnen het beeld dat het beeldkwaliteitplan schetst. De eventuele belemmerende aanwezigheid van kabels en leidingen en overige aspecten dienen ook als voorbehoud genoemd te worden. Dergelijke winterterrassen zijn ongewenst op de Markt of het Capucijnervlein, omdat daarmee de gevellijn wordt doorbroken en de looproute (mogelijk) wordt verstoord. Afhankelijk van de herinrichting van het Capucijnervlein kunnen hier in de toekomst wel mogelijkheden ontstaan.

### **Kleurgebruik en vormgeving**

Één van de uitgangspunten van het terrassenbeleid is het aanbrengen van eenheid in kleur en uitstraling. Dat betekent niet dat alle terrassen voorzien worden van eenzelfde meubilair, maar er dient wel een zekere mate eenheid in kleurstelling en materiaalkeuze te zijn. Grote contrasten zijn niet wenselijk. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van twee of drie basiskleuren (donkergroen, beige/wit/ecru, grijs/antraciet). Ook voor terrasafscherming kan eenheid zorgen voor rust in het straatbeeld. Dit

kan door terrassschermen, maar ook op een meer flexibele en groene wijze door het plaatsen van plantenbakken/potten. Per deelgebied kan een nuance aangebracht of 'eigen gezicht' worden bepaald.

Bovenstaande richtlijnen voor beeldkwaliteit bieden de basis voor het terrassenbeleid.

De verdere uitwerking van de richtlijnen zal plaatsvinden in samenspraak met horeca-ondernemers en het centrummanagement. Het terrassenbeleid wordt vastgesteld door Burgemeester en Wethouders, waarna de gemaakte afspraken worden opgenomen in de te verlenen vergunningen. Hierop zal door de gemeente worden gehandhaafd. Tevens wordt er een traject opgestart voor zaken die niet conform het nieuwe beleid zijn en nooit eerder vergund zijn. In samenspraak met de betreffende ondernemer wordt getracht de situatie in overeenstemming te brengen met het nieuwe beleid.



### Legenda

- Markt en linten
- Capucijnerplein
- Keizer Ottostraat
- boom bestaand
- boom nieuw
- leilinden
- groene begeleiding
- parkeren
- terrassen
- toevoegen bebouwing

### 5.3.4 *Principe profielen*

Op de volgende pagina's staan voor de verschillende openbare ruimten principe profielen getekend. De profielen geven een beeld van de gewenste inrichting voor de volgende straten / ruimten:

- de Markt in de variant met leilinden en een toekomstvariant met grote solitaire bomen;
- de historische linten met het 'Brouwerijplein' als verbijzondering;
- de Deken van Baarsstraat;
- het Schutstraatje;
- de Kloostertuin;
- het Capucijnerplein - Noord;
- het Capucijnerplein - Zuid.

De afbeelding op de linkerpagina geeft een overzicht van de gewenste inrichting van de openbare ruimte weer. Hierbij is gekozen voor een pragmatische en flexibele inrichting, waarbij ruimte wordt gelaten voor de inpassing van diverse activiteiten waaronder de wekelijkse markt en de jaarlijkse kermis.



## Profiel openbare ruimte Markt (korte termijn)



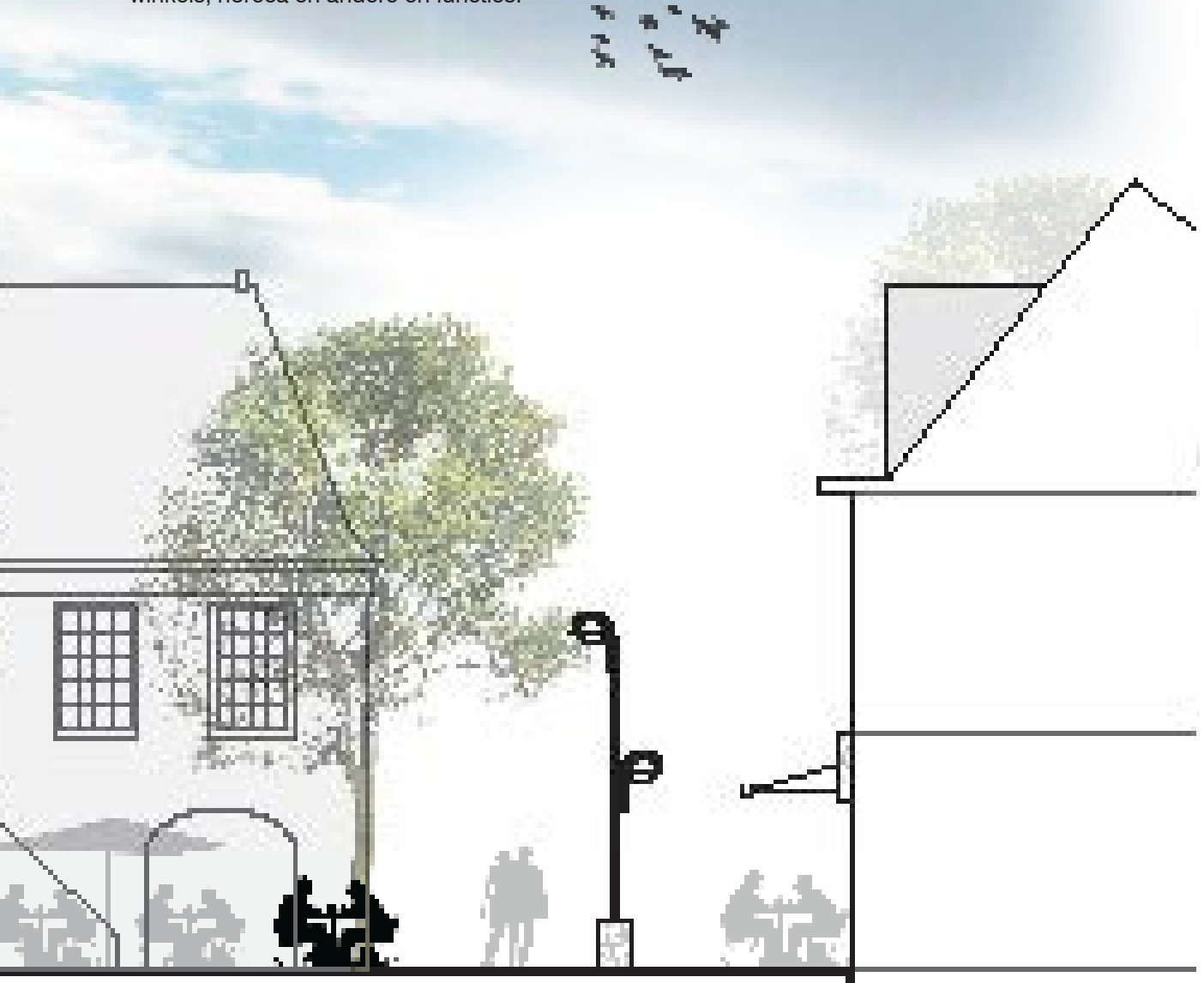
Het beeld van de Markt wordt bepaald door het Schepenhuis en de leilinden. De ruimte wordt begrensd door de gevelwanden die doorlopen in de historische linten. In de inrichting wordt duidelijk aangegeven waar het straatprofiel van de linten eindigt en overgaat in de pleinvloer van de Markt. De auto is duidelijk te gast. Centraal op het plein is ruimte voor terrasjes. De eerste meters voor de winkelpanden zijn vrij van obstakels, zodat het winkelend publiek langs de etalages kan lopen.



## Profiel openbare ruimte Markt (lange termijn)



Een Markt zonder leilinden maar met enkele grote, solitaire bomen die passen bij de prominente plek die de Markt inneemt in het centrum van Budel. De bomen bieden schaduw voor terrasjes en de Markt wordt in deze situatie begrensd weer door de gevels van de panden in plaats van een scherm van leilinden. De reclames dragen op een aangename wijze bij aan de herkenbaarheid van de aanwezige winkels, horeca en andere en functies.





## Profiel openbare ruimte historische linten

De historische linten, bestaande uit de Willem de Zwijgerstraat, Nieuwstraat, Marktstraat, Kerkstraat, Dr. Ant. Mathijssenstraat en Deken van Baarsstraat, kennen een eenvoudig profiel. Het profiel sluit aan op de bestaande inrichting van de Nieuwstraat. De rijbaan is aan één en soms twee zijden voorzien van langsparkeerplaatsen. Leilinden begeleiden de route aan minimaal één zijde van de straat. De andere zijde is voorzien van een enkele solitaire boom op een markante plek. Het trottoir varieert in breedte, afhankelijk van de aanwezige ruimte.



## Profiel openbare ruimte Nieuwstraat t.h.v. de Brouwerij

De plek waar de Willem de Zwijgerstraat en Nieuwstraat bij elkaar komen ligt nabij de Budelse Brouwerij. Deze plek kan als recreatief-toeristisch rustmoment fungeren. In het profiel is sprake van een verbreding van het basisprofiel van de Nieuwstraat, waarbij een pleinruimte ontstaat voor de ingang van de brouwerij die zich uitbreidt in de zuidelijke richting. Vanuit de Willem de Zwijgerstraat kan groen in de vorm van leilinden of een haag bijdragen aan de begeleiding van de rooilijn die bij het 'glazen huis' en de brouwerij wordt onderbroken. De grote boom en de leilinden maken van deze ruimte een bijzondere en groene plek. Indien mogelijk is het gewenst om de langspaarkeervakken te laten vervallen en te parkeren op het parkeerterrein achter de bebouwing aan de Nieuwstraat (Rasplein).



## Profiel openbare ruimte Schutstraatje

Het Schutstraatje heeft een smal profiel dat wordt gedomineerd door de rijbaan. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren is het wenselijk om in het midden van de steeg, op de twee plekken waar de bebouwing ontbreekt, begeleidende groenelementen aan te brengen. Dat kan een haag zijn, maar ook een pergola of (begroeide) muur. Wanneer bebouwing wordt toegevoegd, moet deze zich voegen in het kleinschalige straatbeeld.



# Profiel openbare ruimte Capucijnerplein Noord

Het profiel van het Capucijnerplein Noord blijft grotendeels behouden. De groenstructuur kan, met name aan de westzijde verder uitgroeien zodat op termijn een groenzone ontstaat waardoor het aanwezige parkeren een plek krijgt onder een bladerdek en de openbare ruimte een meer intieme en groene uitstraling krijgt. Aan de oostkant kunnen mogelijk parkeerplaatsen worden weggehaald ten goede van verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld rond de grote boom of ten behoeve van terrasruimte bij de horeca. De ruimte voor de panden moet zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van obstakels om het winkelend publiek voldoende ruimte te bieden.





# Profiel openbare ruimte Capucijnerplein Zuid





Het zuidelijk deel van het Capucijnerplein is na herinrichting een prettige groene ruimte met een multifunctioneel karakter. De huidige wildgroei aan straatmeubilair, borden, paaltjes en muurtjes heeft plaatsgemaakt voor een vlakke pleinvloer waar door wisselend materiaalgebruik duidelijk is waar gereden of geparkeerd wordt. Aan de flanken zijn bomenrijen die het plein een groen aanzicht geven. Naast de bestaande grotere bomen bepalen zij de groenstructuur. Het plein biedt ruimte aan dat wat nodig is: parkeren, de markt of kermis. Wanneer daarvan geen sprake is, biedt het plein vooral rust en ruimte onder een groen bladerdek. De ruimte voor het gemeentehuis overbrugt het hoogteverschil en vormt een buffer tussen het plein en het gemeentehuis.



# Profiel openbare ruimte Capucijnerplein Zuid





## Profiel openbare ruimte Groene loper / “Kloostertuin”





De groene plek aan de noordkant van de Dr. Ant. Mathijssenstraat vormt een belangrijke drager van de beeldkwaliteit. Het geeft het centrum van Budel bij binnenkomst een groene aanblik en draagt bij aan de zichtbaarheid van het Hervormde Kerkje. Vanuit de Deken van Baarsstraat vormt het een groene route naar de Grote Kerk. Wanneer de locatie herontwikkeld wordt is het gewenst om een groene buffer te behouden tussen het kerkje en de nieuwbouw. De groene begeleiding (haag of hek) van de Dr. Ant. Mathijssenstraat is kenmerkend en dient zoveel mogelijk behouden te blijven.







Uw Makelaar:

Huijersvastgoed  
makelaardij

0495-497117  
www.huijersvastgoed.nl



www.denarendbudel.nl

TE KOOP

# 5.4 Reclamebeleid

Vanuit het aspect beeldkwaliteit is het gewenst om enkele randvoorwaarden te stellen aan reclame-uitingen. In deze paragraaf zijn de reclamerichtlijnen beperkt tot enkele algemene richtlijnen. Om in te kunnen spelen op de specifieke situatie in het centrumgebied van Budel is het van belang

om een reclameconvenant op te stellen waarin zowel de gemeente Cranendonck als de Budelse ondernemers zich gezamenlijk uitlaten over de wijze waarop reclamerichtlijnen worden vastgelegd en op welke wijze hieraan zal worden getoetst.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reclame | <b>Algemeen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• voor reclamerichtlijnen wordt een convenant opgesteld tussen gemeente en ondernemers;</li><li>• historisch Budel: De gevel van een winkelpand of bedrijf is ingepast in of maakt deel uit van het gevelbeeld van het betreffende pand. Een winkelplint zonder enige relatie met het pand is moet toegestaan;</li><li>• modern Budel: De gevel van een winkelpand of bedrijf staat los van het gevelbeeld van het betreffende pand. De winkelplint draagt bij aan een uniforme uitstraling richting het openbaar gebied.</li></ul> |
|         | <b>Plaatsing</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• reclame dient op of aan de gevel van het betreffende winkel- of bedrijfspand te worden bevestigd;</li><li>• geen reclame op bovenliggende (woon)verdieping(en);</li><li>• geen reclame voor gevelopeningen of boven de goot/dakrand.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|         | <b>Uitstraling</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• historisch Budel: de reclame is zoveel mogelijk afgestemd op het historische karakter van de omgeving;</li><li>• modern Budel: de reclame is zoveel mogelijk vormgegeven in lijn met de architectuur.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



# 6. BEELDKWALITEIT IN DE PRAKTIJK

## 6.1 Inleiding

Het beeldkwaliteitplan is een belangrijk kader voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Budel. Tegelijkertijd biedt het als instrument weinig mogelijkheden om direct te sturen. De visie uit hoofdstuk 4 en geeft weliswaar een duidelijke richting aan, maar zijn geen afdwingend middel. De spelregels uit hoofdstuk 5 bieden meer houvast, zeker wanneer deze op een juiste wijze worden vertaald naar het bestemmingsplan en welstandsnota.

Feitelijk dient het beeldkwaliteitplan daarmee als toetsingskader voor welstand. Daarnaast vormt het tevens een inspiratiekader voor nieuwe ontwikkelingen.

## 6.2 Inspirerend kader

Het beeldkwaliteitplan als inspiratiekader vormt de ruimtelijke vertaling van de Centrumvisie Budel. Het geeft aan welke karakteristieken aanwezig zijn en hoe de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Budel bij nieuwe ontwikkelingen kan worden behouden en versterkt. Aan de basis van dit document staat een uitvoerige en gedegen

inventarisatie en analyse op stedenbouwkundig vlak, waarbij zowel op de bebouwing als de openbare ruimte wordt ingezoomd. Naast deze ruimtelijke component zal ook de functionele opzet worden meegenomen. Voorts wordt aangegeven op welke wijze nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt nader ingezoomd op mogelijke (her-) ontwikkelings- en/of transformatielocaties.

Tevens worden door middel van thematische kaarten sterke en zwakke punten gesignaleerd, op basis waarvan kansen en bedreigingen zijn geformuleerd. Het achterliggende doel hiervan is een overzicht te geven van plekken die behouden moeten blijven of juist versterkt moeten worden. Daarbij wordt aangegeven waar (her-) ontwikkelingen gewenst zijn. Ruimtelijke component zal ook de functionele opzet worden meegenomen. Voorts wordt aangegeven op welke wijze nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt nader ingezoomd op mogelijke (her-) ontwikkelings- en/of transformatielocaties.

Tevens worden door middel van thematische kaarten sterke en zwakke punten gesignaleerd,





op basis waarvan kansen en bedreigingen zijn geformuleerd. Het achterliggende doel hiervan is een overzicht te geven van plekken die behouden moeten blijven of juist versterkt moeten worden. Daarbij wordt aangegeven waar (her-) ontwikkelingen gewenst zijn.

Door verder in te zoomen op de mogelijkheden van potentiële (her-) ontwikkelingslocaties of-plekken kan een eerste aanzet voor een mogelijke invulling worden gedaan. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden van de locatie, maar wordt tevens nadrukkelijk rekening gehouden met overige randvoorwaarden die mogelijk van invloed zijn op de haalbaarheid van een ontwikkeling. Te denken valt aan de inpassing van een mogelijk programma, functies, parkeren, ontsluiting en indien noodzakelijk bevoorrading. Per gebied worden zo randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen (her-) ontwikkeling mogelijk is. Aan de hand van sfeer- en referentiebeelden wordt vervolgens een beeld gegeven van de toekomstige invulling, waarmee het beeldkwaliteitplan een inspirerend, verleidelijk en uitnodigend ontwikkelingskader wordt.

### 6.3 Toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning

De ruimtelijke karakteristiek en de gewenste stedenbouwkundige en functionele structuur die in het beeldkwaliteitplan zijn beschreven kunnen dienen als planologisch toetsingskader. Daartoe zijn in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen en uitgangspunten geformuleerd, die vertaald zijn naar de bestemmingsplanregeling. Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Budel bevat het juridisch-planologisch kader voor de komende 10 jaar. Het beeldkwaliteitplan geeft hierbij de ruimtelijke kaders en beschrijft de gewenste beeldkwaliteit. Het betreft hier met name ruimtelijk relevante aspecten als situering, massa, hoogte en rooilijn, maar ook zaken als functionele invulling, programma en parkeren. Dit schept de gemeente een flexibel kader om de gewenste ontwikkelingen planologisch te faciliteren en biedt mogelijkheden om te sturen op de gewenste beeldkwaliteit. Daarbij neemt het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota een belangrijke rol in bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Toetsingskader voor welstand*

In de tweede plaats zijn concrete beeldkwaliteitscriteria opgesteld die als toetsingskader kunnen fungeren voor welstandsadvisering. Dat betekent dat het

beeldkwaliteitplan fungeert als toetsdocument voor bouwaanvragen in het kader van welstand. Hierbij zijn met name esthetische aspecten van belang zoals gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering.

Het beeldkwaliteitplan schetst het ‘Beeld van Budel’ van het heden en de toekomst, maar is echter geen blauwdruk voor ontwikkelingen. Hoewel bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten als ‘hard’ getypeerd kunnen worden, is op tal van punten enige flexibiliteit behouden. In de huidige marktomstandigheden is het immers van groot belang om in te kunnen spelen op een steeds veranderende vraag. Wat vandaag de oplossing lijkt, kan morgen weer in een ander daglicht staan. Het beeldkwaliteitplan geeft daarom een flexibel kader aan waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn.



# KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

KUIPERCOMPAGNONS POSTBUS 13060 3004 HB ROTTERDAM

010-433 00 99 [KUIPER@KUIPER.NL](mailto:KUIPER@KUIPER.NL) [WWW.KUIPER.NL](http://WWW.KUIPER.NL)