

Het Beeld van Budel

Beeldkwaliteitplan Centrum Budel

gemeente Cranendonck

BIJLAGENBOEK

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1 BELEIDSANALYSE	7
BIJLAGE 2 INVENTARISATIE	21
BIJLAGE 3 ANALYSE EN WAARDERING	69





BIJLAGE 1

BELEIDSANALYSE

BELEIDSANALYSE

Relatie met andere plannen

Bestemmingsplan 'Centrum'

Gelijktijdig met het opstellen van dit beeldkwaliteitplan wordt een nieuw bestemmingsplan voor het centrum opgesteld. Het bestemmingsplan vormt o.a. een juridisch-planologische vertaling van het beeldkwaliteitplan.

Welstandsnota

De gemeente Cranendonck is grotendeels welstandsvrij, maar behoudt een stok achter de deur voor beeldbepalende plekken en panden. Om richting te geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente behoefte aan een beeldkwaliteitplan voor het centrum van Budel. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota, waardoor de gemeente bevoegd is nieuwe bouwplannen te toetsen aan de richtlijnen van het voorliggende beeldkwaliteitplan. Zodoende kan gestuurd worden op een kwalitatief hoogwaardig centrum.

Centrumvisie Budel

De centrumvisie Budel vormt een herijking van het ontwikkelingsplan uit 2004. De centrumvisie

schetst kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum, waarbij met name aandacht uitgaat naar het functionele aspect. In aanvulling daarop zijn in dit beeldkwaliteitplan ruimtelijke kaders geschetst, waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Het beeldkwaliteitplan vormt zodoende een ruimtelijke vertaling van de centrumvisie. In bijlage 2 wordt nader ingegaan op de uitgangspunten die voortkomen uit de centrumvisie.

Beleidsvisie IBOR

De beleidsvisie Integraal Beheer van de Openbare Ruimte (IBOR) streeft ernaar om naast de rationele en technische beheeruitgangspunten nadrukkelijker rekening te houden met de belevingswaarde en (functionele) kwaliteiten van de openbare ruimte. Daarvoor zijn in de beleidsvisie diverse bouwstenen aangedragen. Voor het centrumgebied geldt een hoog ambitieniveau, hetgeen is meegenomen in de totstandkoming van dit beeldkwaliteitplan.

Overig beleid

Naast voorgenoemd beleid hebben diverse andere gemeentelijke beleidsdocumenten als uitgangspunt gediend bij het opstellen van voorliggend beeldkwaliteitplan. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste uitgangspunten en de ruimtelijke doorvertaling daarvan in het beeldkwaliteitplan.

	Uitgangspunten	Doorvertaling naar beeldkwaliteitplan
Beeldkwaliteitplan Centrum Budel	• Kernopgave voor de Markt en de aanloopstraten is het herstel van de historische sfeer en uitstraling. • Het Capucijnerplein wordt gezien als een eigentijds ensemble. Kernopgave is hedendaagse inspiratie door streekeigen architectuur te combineren met levendige, gevarieerde gevelbeelden (modern-klassiek). • Kernopgave voor het Schutstraatje is de (her)ontwikkeling tot fjnschalige steeg in kernwinkelgebied. • Uitgangspunten reclame-uitingen: reclame is ondergeschikt aan het gevel- en straatbeeld. • Algemene kleurvoorschriften (geen schreeuwerige kleuren, terughoudend en rustig).	
Beleidsvisie IBOR	• In de openbare ruimte geplaatste reclame-uitingen komen het beeld niet altijd ten goede. Het blijken bovendien vaak obstakels in het kader van een goede bereikbaarheid en begaanbaarheid voor ouderen, minder validen en slechtzienden. Het groen bestaat voornamelijk uit bomen, hier en daar aangevuld met plantenbakken.	

	• Aandacht dient uit te gaan naar de veilige bruikbaarheid van de ruimte door mensen met beperkingen, desgewenst dienen daarvoor de nodige voorzieningen voor te worden getroffen. • De openbare ruimte moet flexibel zijn, zodat deze de ene dag plaats kan bieden aan de markt en de volgende dag aan verkeer of aan andere activiteiten. • De centrumgebieden (inclusief de toe leidende wegen) hebben een hoogwaardige uitstraling. Als zodanig heeft een centrumgebied behoefte aan een duidelijke herkenbaarheid en eigen identiteit. Dit komt tot uitdrukking in het gebruik van duurzame en luxere materialen en bijzondere inrichtingen. • Het aanbieden van een fysiek aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers en een goede verkeersontsluiting. • Het wegmeubilair, de wegmarkeringen evenals de begeleidende beplantingen langs de gebiedsontsluitingswegen dienen afgestemd te zijn op de verkeersfunctie (o.a. vrije uitzichthoeken en vrije doorrijhoogte). Het laten doorstromen van verkeer is het hoofddoel van deze wegen, beeldkwaliteit is hieraan ondergeschikt.	
Evenementen- beleid	• Het centrum van Budel is aangemerkt als evenementenlocatie. Op deze locatie mag maximaal 2 maal per maand een evenement plaatsvinden met een maximale duur van 2 aaneengesloten dagen, met uitzondering van de kermis en carnaval.	• Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de jaarlijkse kermis in verband met de plaatsing van diverse attracties.

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg	• Cultuurhistorie en archeologie kunnen als inspiratiebron dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen en zo bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Historisch- (steden-)bouwkundig en het landschappelijk erfgoed vormt een belangrijke bron van informatie en inspiratie voor de historiebeleving en lokale identiteit. • De Markt(straat), Nieuwstraat, Kerkstraat, Doctor Ant. Mathijssenstraat en Deken van Baarsstraat zijn aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijke hoge waarden. Het gaat om oude bebouwingslinten. • In het centrum zijn twee rijksmonumenten gelegen, het Schepenhuis op de Markt en de bebouwing aan de Doctor Ant. Mathijssenstraat 1 met in- en uitgezwente topgevel (Gelders type) en getande waterlijsten. Tevens is het pand aan de Nieuwstraat 14 / Dorpstraat 1, 1A, 1B aangeduid als gemeentelijk monument.	• Het versterken van de beleving van het (cultuur)historische Budel. • Respecteren van (Rijks)monumenten.
GVVP	• Gezien de omvang van de kernen in Cranendonck is het wenselijk iedere kern geheel in te richten als verblijfsgebied. Binnen deze verblijfsgebieden kunnen wegen van erftoegangsweg type A het centrum en wijken onderling goed ontsluiten. De wegen in het centrum worden daarentegen aangemerkt als erftoegangsweg Type B. Deze wegen zijn van de laagste orde, zijn vaak smal en de snelheid is er laag.	

	• Primaire fietsroutes over erftoegangsweg type B conflicteren met de wensbeelden. Op dergelijke locaties wordt voorgesteld een fiets(suggestie)strook in plaats van een fietspad aan te leggen ter benadrukking van de route. Deze situatie doet zich alleen voor in het centrum van de kern Budel op onderdelen van de Kerkstraat, Dr. Ant. Mathijssenstraat, Markt en Deken van Baarstraat. • Het centrum dient goed ingericht te zijn ten behoeve van de voetganger. Zo wordt er door de inrichting en daarmee de relatief hoge snelheden in bijvoorbeeld de Nieuwstraat voor voetgangers een barrière gevormd. Deze barrièrewerking dient verminderd te worden. Het inrichten van deze wegen conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig kan ertoe bijdragen dat barrièrewerking wordt verminderd en de leefbaarheid wordt verbeterd. • Door de toenemende automobiliteit en de intensivering van de bestaande ruimte neemt de parkeerdruk in het centrum van Budel toe.	
WMO Beleids- plan	• Het stimuleren van de zelfredzaamheid van haar inwoners. • Het verbeteren van de bereikbaarheid van o.a. zorgvoorzieningen.	

Centrummanagement Budel	• Speerpunten voor het centrum zijn het vergroten van de herkenbaarheid van het centrum en het verbeteren van de uitstraling van gevels en terrassen door middel van: - o continuering project <i>hanging baskets</i>; - o aanbrengen van vaandels en banieren; - o aanbrengen feestverlichting; - o vergroten sfeer openbare ruimte Markt. • Een ander speerpunt is een goede bereikbaarheid en het creëren van voldoende parkeermogelijkheden. • In het rapport worden de Hema en C1000 als publiektrekkers genoemd. Het Schepenhuis en de Bierparel worden als toeristische locaties benoemd.	
Centrumplan Budel 2004	• Een belangrijke conclusie uit het centrumplan is dat volgens de ondernemers het centrum onvoldoende gezelligheid uitstraalt. Sinds de Markt nauwelijks gebruikt wordt voor parkeren, is er 'minder leven'. De bomen aan de rand van de Markt dragen op zich in positieve zin bij aan de sfeer, maar ze ontnemen het zicht op de gevels van de winkels. Bovendien dragen bomen tegen de gevels nauwelijks bij aan de levendigheid van het plein. • De verbinding tussen de zuid- en noord-/oostkant van het centrum is erg lastig. De parkeerroute gaat door woonstraten zonder oriëntatie op het centrum. • Een aantal ondernemers op de Markt wil graag dat het parkeren op de Markt weer mogelijk wordt.	• De SWOT analyse uit het centrumplan wordt meegenomen in fase 2 van het BKP. • De volgende uitgangspunten wegen zwaar mee in de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitplan: - o de centrumstraten zijn ruimtelijk logisch met elkaar verbonden; - o het kernwinkelgebied heeft een beter verblijfsklimaat; - o behoud van ruimte voor weekmarkt en evenementen, zoals de kermis.

	• Budel heeft een middeleeuwse ingewikkelde ruimtelijke structuur en een lastige oriëntatie op het centrum. Dit komt vooral door de onduidelijke verkeersstructuur in het dorp: - o een onvolledige buitenring (de randweg); - o een nagenoeg volledige binnenring; - o een onduidelijke parkeeroute, zonder het centrum te 'voelen'; - o onlogische rijrichtingen in het centrumgebied. • In het algemeen kan gesteld worden dat de architectonische uitstraling van de centrumbebouwing redelijk tot goed is. De wanden van het Capucijnerplein zijn hierop een uitzondering. • De herontwikkeling van het Schutstraatje geldt als een belangrijk uitgangspunt. • In het op te stellen BKP worden referentiebeelden gegeven voor het centrum (of specifieke delen) van Budel. Deze kunnen een inspiratie zijn voor de uiteindelijke vormgeving en materiaalkeuzes. • Met de voorkeur voor de modellen Schutstraatje en Deken van Baarsstraat kiest Budel ervoor om het centrum op een hoger niveau te tillen. Het ontbreekt in Budel echter aan een goed winkelklimaat in termen van sfeer, intimiteit, uitstraling, inrichting en aankleding. De uitstraling van een centrumgebied kan worden verbeterd door investeringen in openbare ruimte, maar ook gevels en etalages van (winkel)panden. Ook het behoud van historische elementen draagt bij aan een betere uitstraling.	
--	---	--

Centrumvisie Budel

- De centrumvisie Budel vormt een herijking van het Centrumplan uit 2004.
- Trends en ontwikkelingen:
 - o bevolkingskrimp en vergijzing;
 - o internetaankopen;
 - o Branchering.
- De supermarkten worden als belangrijke dragers voor het functioneren van het centrum gezien en dienen daarom evenwichtig te worden verspreid.
- De combinatie van functies vormt de kracht van Budel, waardoor gecombineerd bezoek mogelijk is.
- Goed ingerichte terrassen vormen een verlevendiging van het straatbeeld en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Horeca heeft versterking in het centrum van Budel. Ruimtelijk ziet de gemeente vooral kansen en mogelijkheden op de Markt en het Capucijnerplein. Voor terrassen worden in het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan kaders opgenomen.
- Het centrum van Budel biedt behalve een winkel- en uitgaansfunctie ook mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector. De aanwezige potenties (o.a. de Budelse Brouwerij en het Schepenhuis) moeten beter worden benut.
- Het parkeerbeleid voor het centrum is van groot belang. Huidige parkeercapaciteit in blauwe zone is momenteel te beperkt, terwijl buiten de blauwe zone de parkeercapaciteit meer dan voldoende is.

	In nieuwbouwsituaties (waarvan sprake is bij toename van bebouwd oppervlak) moet wel aan de parkeernorm worden voldaan voor de te realiseren uitbreiding. Deze is gelijk aan de maximumnorm van het CROW voor de betreffende functie. • De wijze waarop de openbare ruimte gebruikt wordt is bepalend voor de sfeer en de uitstraling van het centrum. Het huidige centrum heeft nu geen warme uitstraling, oogt niet uitnodigend en er is geen goede relatie tussen de Markt en het Capucijnerplein. Om een sterk centrum te hebben moet een gedeelte van de openbare ruimte heringericht worden. Belangrijk bij de inrichting van de openbare ruimte zijn ook goed ingerichte terrassen. Zij vormen een verlevendiging van het straatbeeld en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Er wordt in het beeldkwaliteitplan daarom beleid geformuleerd voor het gebruik van de openbare ruimte en de inrichting van het openbare gebied. In dit beleid wordt aangegeven hoe de inrichting van de openbare ruimte er uit moet komen te zien. Het centrum moet aantrekkelijker worden door middel van het toevoegen van extra groen(elementen), het plaatsen van vlaggenmasten, het gebruik van divers en kwalitatief hoogwaardig straatmeubilair. Er moet een goede relatie komen tussen de Markt en het Capucijnerplein. Door het gebruik van eenduidige materialen is hiermee al veel te bereiken. • Verplaatsing van detailhandel van buiten naar binnen het centrumgebied wordt bevorderd. Aan verplaatsing van	
--	---	--

	detailhandel vanuit het centrumgebied (van binnen naar buiten) wordt geen medewerking verleend. Slechts bij hoge uitzondering wordt hiervan afgeweken, namelijk wanneer er sprake is van een groot knelpunt. Dit is enkel mogelijk wanneer van tevoren voldoende verzekerd is dat de eventueel vrijkomende locatie weer met een trekker wordt ingevuld. • In de centrumvisie worden diverse potentiële herontwikkelingslocaties benoemd: - o verplaatsing C1000 en herinvulling huidige locatie; - o verplaatsing Albert Heijn en herinvulling huidige locatie; - o herontwikkeling Capucijnerplein 24 t/m 34; - o aanleg parkeerplaatsen; - o herontwikkeling panden Deken van Baarsstraat; - o verbouw gemeentehuis; - o herinrichting openbaar gebied Deken van Baarsstraat/Capucijnerplein.	
Welstandsnota	• Voor wat betreft de bebouwde kommen kan gesteld worden dat de sturings- en toetsingsbehoefte met name ligt op de nieuw te ontwikkelen woongebieden. Uit-, inbreidings-, saneringslocaties e.d. vragen om een ontwikkelingsbescherming op basis van door de gemeenteraad geformuleerd beleid. Het instrument daarvoor is, zoals eerder al gezegd, het beeldkwaliteitplan (bkp).	

	Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd. Voor de omliggende percelen geldt welstandsniveau 2. Voor betreffende methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk.	
Verkeerscirculatie en parkeren centrum Budel	- De routing zoals deze voorheen aanwezig was (voor 2007) werd als onlogisch ervaren. Daartoe zijn diverse varianten verkend, waaruit is gebleken dat de huidige verkeersrouting de meeste voordelen opleverde. - In 2007 was de totale parkeercapaciteit in het centrum toereikend bij een betere verdeling over de beschikbare parkeervoorzieningen. Gezien de druk in het kernwinkelgebied en de ruimtelijke ontwikkelingen wordt aanbevolen om ten minste 266 extra parkeerplaatsen te realiseren. Hiervan is het aan te bevelen om ten minste 172 parkeervoorzieningen in de nabijheid van de nieuwe ontwikkelingen ter hoogte van de Keizer Ottostraat en Deken van Baarsstraat te realiseren. De overige 94 parkeerplaatsen zouden in het centrum buiten het kernwinkelgebied gerealiseerd kunnen worden.	





BIJLAGE 2

**UITGANGSPUNTEN
CENTRUMVISIE**

UITGANGSPUNTEN CENTRUMVISIE

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. Deze centrumvisie is breed besproken met ondernemers en bewoners en de planning is deze in 2013 vast te stellen.

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 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).

Het beeldkwaliteitplan bouwt voort op de centrumvisie. 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.

Hoofddlijnen centrumvisie

Om die reden start dit beeldkwaliteitplan met een overzicht van de belangrijkste kaders en opgaves uit de centrumvisie. De belangrijkste hoofddlijnen uit de centrumvisie zijn:

- Toewerken naar een heldere winkelstructuur. Inzet is een redelijk compact winkelgebied met op de koppen van dit gebied belangrijke winkeltrekkers, zoals supermarkten en

de Hema. Insteek is op die manier een aantrekkelijk en overzichtelijk winkelgebied te maken voor bezoekers en kleinere, lokale winkels en horeca optimaal te laten profiteren van de bezoekers van de winkeltrekkers. Dit wordt het beste bereikt door een duidelijke afbakening en logische routing binnen het winkelgebied en door het centrumwinkelgebied niet te ver te laten uitlopen. Ingezet wordt op en zoveel mogelijk 'gesloten winkelfront', als er te grote 'gaten vallen' in het winkelfront dan komt dit de kwaliteit van het winkelen niet ten goede.

- Belangrijke trekkers vormen de entrees van het toekomstige compacte winkelgebied van Budel:
 1. De huidige locatie van de Hema en het naastgelegen parkeren.
 2. De huidige locatie van de Albert Heijn, op de hoek van de Doctor Ant. Mathijssenstraat en Treurenburgstraat. Mogelijk dat deze locatie in de toekomst wordt ingenomen door een discount-supermarkt en de Albert Heijn verplaatst naar een andere locatie (3.). Binnen het huidige winkelbestand is er nog ruimte voor uitbreiding met een discounter.
 3. De locatie op de kruising van de Keizer Ottostraat en de Nieuwstraat. Hier is op dit moment geen trekker gevestigd,

waardoor de Nieuwstraat als winkelstraat feitelijk een beetje 'dood loopt'. Er wordt over gedachte om op deze plek de Albert Heijn een nieuwe (tevens ruimere) plek te geven en daarmee ook aan deze zijde een trekker te positioneren.

4. De locatie van de C1000 aan het Capucijnerplein. Deze functioneert nu als belangrijke trekker voor de overige winkels aan het Capucijnerplein. De C1000 is echter op zoek naar meer ruimte en onderzoekt daarbij uitbreiding op de huidige locatie, maar ook nieuwbouw aan de noordzijde van de Doctor Ant. Mathijssenstraat, tegenover de huidige Albert Heijn. Op deze plek zou de C1000 een versterking vormen van deze entree. De gemeente heeft echter nadrukkelijk meegegeven dat zij hier alleen aan mee kan werken als op deze plek supermarkt, parkeren en expeditie op een zorgvuldige manier zijn ingepast én op de huidige locatie aan het Capucijnerplein een volwaardige winkeltrekker terug komt. Deze is van groot belang voor het functioneren van het Capucijnerplein als winkelgebied.
- De trekkers vormen de herkenbare entrees van het centrum en tevens belangrijke parkeerconcentraties. Tussen deze

trekkers ontstaat een helder afgebakend en compact winkelgebied, met veel ruimte voor de voetganger en met een logische en aantrekkelijke routing, waarbij het Schutstraatje een handige doorsteek vormt tussen de winkels aan de Nieuwstraat en het Capucijnerplein en de Markt e.o als een natuurlijk rustpunt binnen het winkelrondje kan worden gezien. Een ideale plek voor horeca. De locatie van de Blokker, op de hoek van Markt en Capucijnerplein, is daarbij een belangrijk spilpunt. Een trekker als de huidige Blokker is op deze plek een goede aanvulling. Het gemeentehuis blijft tevens als functie behouden in het bestaande gebouw, dat wel vernieuwd zal worden. Het vormt samen met de locatie van de C1000 een zwaartepunt aan de zuidzijde van het Capucijnerplein.

- Daarnaast wordt ingezet op het beter benutten van de toeristische en recreatieve mogelijkheden van het centrum van Budel. Dit kan door bijvoorbeeld de cultuurhistorie beter zichtbaar en beleefbaar te maken, zoals de Markt, het Schepenhuis, de Grote Kerk en het klooster, het hervormde kerkje aan de Doctor Ant. Mathijssenstraat en het gemeentehuis. Met name de Grote Kerk en het klooster liggen nu enigszins verborgen, terwijl het beeldbepalende gebouwen zijn

in Budel. Het verdient aanbeveling deze gevoelsmatig meer bij het centrum te betrekken. Een andere kans is om de Budels Brouwerij een meer publieke functie en uitstraling te geven (proeflokaal, organiseren van rondleidingen, brouwerijwinkel) als een soort 'stepstone' op de winkelroute van de Nieuwstraat. Tenslotte liggen er allerhande mogelijkheden in het centrum door ruimte te bieden aan kunst, horeca en terrassen en door evenementen als de jaarlijkse kermis. In aanvulling daarop zal ook gezocht worden naar kansen voor een hotel of andere leisure-functies.

- Het verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte in het centrum. Daarbij wordt met name gedacht aan het aantrekkelijk maken als wandel- en verblijfsgebied, met een warme en gezellige uitstraling en de Markt als een soort huiskamer van Budel. Ook het toevoegen en verbeteren van groen in het centrum wordt als een belangrijke kans gezien. Tevens is er de wens om de relatie tussen Markt en Capucijnerplein te versterken en de inrichting van de openbare ruimtes binnen het centrum meer op elkaar af te stemmen en zo de samenhang en uitstraling te verbeteren.
- Samenhangend daarmee zal uiteraard 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. Het parkeren vindt plaats bij de trekkers/entrees van het centrum en op geconcentreerde locaties in het centrum, ingepast in de openbare ruimte. De Markt wordt parkeerluw en autoluw, het Capucijnerplein blijft een belangrijke rol spelen in de parkeerbehoefte in het centrum. Wel wordt er in en om het centrum gezocht naar mogelijkheden om de parkeerdruk op en om het Capucijnerplein iets te verminderen. De totale parkeercapaciteit lijkt voldoende in het centrum van Budel, maar het gebruik is niet evenredig verdeeld. Met name rondom het Capucijnerplein is veel druk, terwijl in de nabijheid nog ruimte is. Een betere routing en bewegwijzering zou daarin mogelijk kunnen helpen. Doorgaand sluipverkeer dat geen relatie heeft met het centrum wordt waar mogelijk geweerd, zodat in het centrum alleen bestemmingsverkeer een plek dient te krijgen. De bestaande bushaltes op de Deken van Baarsstraat en Doctor Ant. Mathijssenstraat blijven gehandhaafd, deze liggen op handige plekken in het 'winkelrondje'. De bereikbaarheid met de fiets wordt waar nodig verbeterd. Daarbij wordt ingezet op veilige en

aantrekkelijke routes langs de oude linten en zal met name gekeken worden naar veilige en gebruiksvriendelijke fietsenstallingen in het centrum. Deze worden ingepast binnen de openbare ruimte. Tevens zal onderzocht worden of een betaalde fietsenstalling haalbaar is.

- De bereikbaarheid van het centrum voor wandelaars is ook een aandachtspunt, met name de mensen die minder mobiel zijn en zeker in het licht van de toenemende vergrijzing. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal gestreefd worden naar minder obstakels, minder drempels, een veilige en rustige inrichting en logische, aantrekkelijke routes.
- Wonen is naast winkelen, horeca en recreatie een functie die van groot belang is voor de uitstraling en leefbaarheid van het centrum. Het vergroot de sociale controle en levendigheid en het maakt (gedeeltelijk) een efficiënt gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen en openbare ruimte mogelijk. Daarnaast is het centrum bij uitstek een interessante locatie om te wonen voor specifieke doelgroepen als bijvoorbeeld starters en senioren. Het wonen boven winkels, in een levendige omgeving wordt daarom gestimuleerd. En in het kader van de vergrijzing zal ook gezocht worden naar

nieuwe mogelijkheden voor wonen in het centrum van Budel.

- Het is belangrijk in de toekomst snel en flexibel in te kunnen spelen op allerlei functieveranderingen in het centrumgebied.

Het doel is dat binnen de bestaande opzet van de bebouwing allerlei centrumfuncties (verschillende soorten winkelen, horeca, leisure) elkaar op de begane grond kunnen afwisselen en in de loop van de tijd ook kunnen omwisselen. Dit voorkomt leegstand en vergroot de noodzakelijke dynamiek binnen het centrum. Ondernemers en gemeente kunnen daarmee sneller inspelen op nieuwe omstandigheden. Dit geldt binnen het centrumgebied overigens niet voor wonen op de begane grond. Het omzetten van een centrumfunctie naar wonen moet voorkomen worden, zodat de continuïteit van voorzieningen in de plint behouden blijft.

- De gemeente zal een proactieve rol gaan spelen in het centrum; faciliterend en ondersteunend en verleidend en inspirerend. Zij zal waar mogelijk initiatieven van ondernemers en betrokkenen in het centrum ondersteunen en faciliteren en samenbrengen. Eén middel is het invoeren van centrummanagement. Het centrummanagement draagt bij aan

het verbeteren van de contacten tussen ondernemers, eigenaren van in het centrum gelegen onroerend goed en de gemeente, opdat het centrum optimaal gaat functioneren.

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. Kansen liggen er mogelijk in de reeds voorgenomen (maar stilgevallen) herontwikkeling van de achtergelegen panden aan de Deken van Baarsstraat. Belangrijke aandachtspunten zijn een zorgvuldige inpassing van het (extra) parkeren en de expeditie en een goede ruimtelijke inpassing en uitstraling aan zowel de Deken van Baarsstraat en het Capucijnerplein.
 2. Verplaatsing van de C1000 naar de

Doctor Ant. Mathijssenstraat. Belangrijke aandachtspunten bij deze optie zijn wederom de zorgvuldige inpassing van het parkeren en de expeditie (niet dominant in het zicht langs de openbare ruimte), de bebouwing aan het historische lint en het zorgvuldig aansluiten op het naastgelegen kerkje aan het Kloosterpad. Daarnaast zal hier gekeken moeten worden op welke manier wordt omgegaan met het bestaande groene karakter van deze plek en bevinden zich naar alle waarschijnlijkheid waardevolle archeologische vondsten op de locatie. Het is daarbij ook de uitdrukkelijke wens om bij een herontwikkeling van deze plek een aantrekkelijke groene doorsteek te maken naar het achtergelegen klooster, de parkeerplaatsen, de begraafplaats en de Grote Kerk. Tenslotte zal bij de herontwikkeling van deze locatie een volwaardige winkeltrekker terug moeten komen op de locatie van de huidige C1000 aan het Capucijnerplein.

- Het zoeken naar mogelijkheden om de Albert Heijn te verplaatsen naar de hoek van de Keizer Ottostraat en de Nieuwstraat. Op deze plek kan de supermarkt uitbreiden in oppervlakte en parkeren en kan een nieuwe trekker en entree worden toegevoegd aan

deze zijde van de Nieuwstraat. Ook hier geldt wederom dat een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van bebouwing, parkeren en expeditie van groot belang zijn en zorgvuldig zal moeten aangesloten op bestaande woningen en panden in de omgeving.

- 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. Onderzocht gaat worden wat de hergebruik en herontwikkelingsmogelijkheden op deze plek zijn. Een (winkel)trekker op deze plek zou het meest ideale zijn, maar mocht dat lukken dan kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan maatschappelijke functie. Er liggen kansen voor verfraaiing en verbetering van de uitstraling van deze hoek.
- Het bestaande gemeentehuis blijft op de huidige locatie gehandhaafd; het gebouw zal worden verbouwd en vernieuwd. De ruimte voor het gemeentehuis zal in combinatie met de herinrichting van het Capucijnerplein nader moeten worden bekeken.
- De laatste twee ontwikkelingen hebben samen met de mogelijke ontwikkeling op de locatie van de C1000 een directe relatie met de voorgenomen herinrichting van het

voorgelegen deel van het Capucijnerplein.

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 ter ontlasting van het centrum. Zoeklocaties voor extra parkeergelegenheid aan de randen van het centrum liggen bijvoorbeeld bij de Burgemeester Remmenstraat en de Antoon Meurkenstraat.





3

BIJLAGE 3

INVENTARISATIE



INVENTARISATIE

Het Budel van toen

De oorspronkelijke basisstructuur van Budel vertoont de typische kenmerken van een kransakkerdorp, waarbij de Markt het hart van de oorspronkelijke dorpskern vormde, van waaruit het omliggende land werd ontgonnen. Door de vroegere ontginningen en de bevolkingsgroei ontstond aan de buitenrand van de akkers een krans aan gehuchten, die middels veldpaden met de oorspronkelijke dorpskern waren verbonden. Opvallend is dat later nog een tweede krans is ontstaan aan de buitenrand van de door de eerste krans ontgonnen akkers. Beide kransen zijn evenwel niet rondom gesloten. Dit beeld van Budel, een verzameling landbouwnederzettingen onderling verbonden door primitieve wegen, heeft eeuwenlang bestaan.

Pas na de Tweede Wereldoorlog veranderde het beeld van Budel ingrijpend, doordat de oude akkerlanden tussen de oorspronkelijke kern en de omliggende bebouwingskrans vrijwel geheel bebouwd werden. Deze uitbreidingen hebben de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van Budel minder herkenbaar gemaakt.

Toch is het oorspronkelijke wegenpatroon grotendeels behouden gebleven. Een belangrijke stedenbouwkundige toevoeging uit de jaren '50 en '60 wordt gevormd door het Capucijnerplein, waarmee de oorspronkelijke kern een tweede zwaartepunt kreeg. Het contrast tussen de oorspronkelijke kern en het Capucijnerplein is evenwel groot, doordat de bebouwing aan Capucijnerplein qua maat, schaal en korrel afwijkt van de historische bebouwing in de oorspronkelijke dorpskern.



< Kadastrale kaart 1811 - 1832

^ Historisch zicht op de Markt vanaf de Nieuwstraat met rechts hotel de Arend

1950

2000

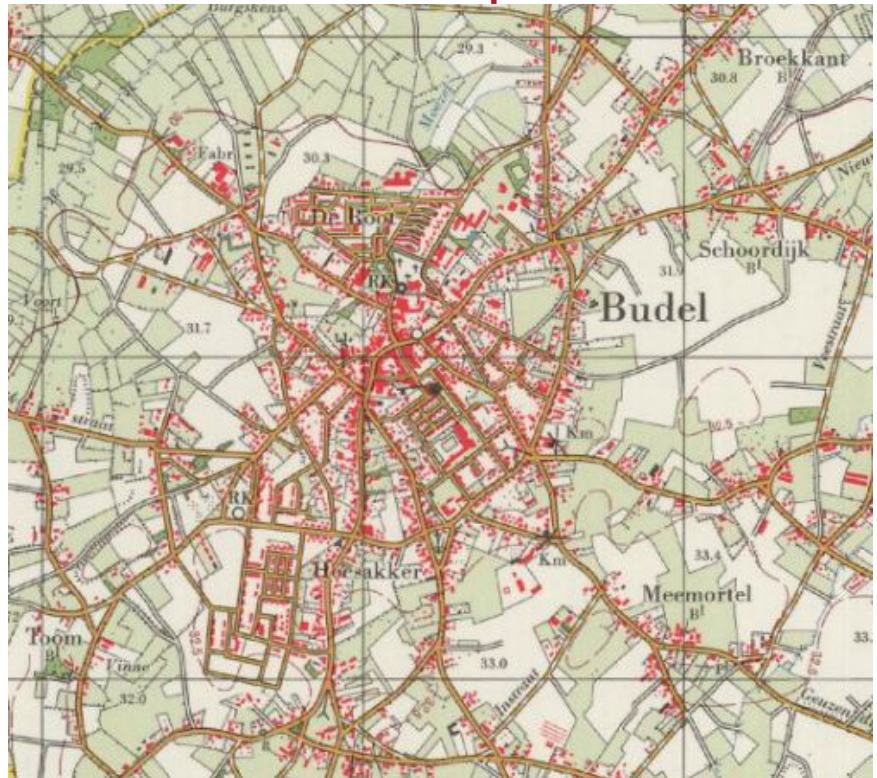


1953



1993

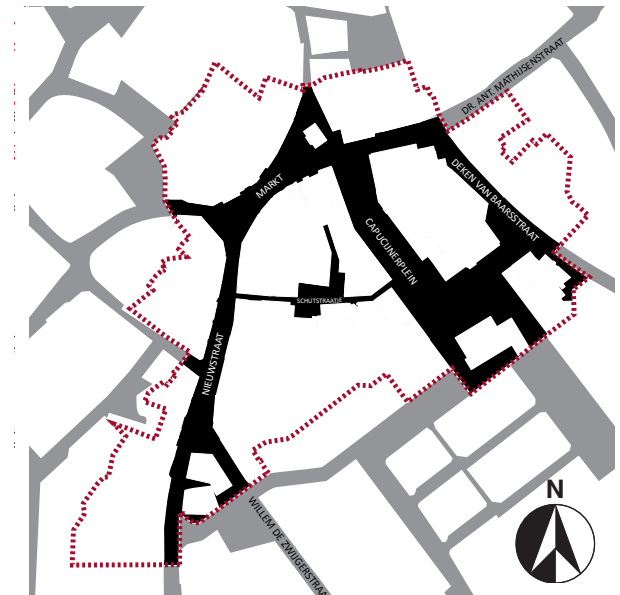
> In de jaren '60 en '70 is het beeld van Budel ingrijpend veranderd doordat de oude akkerlanden tussen de kern en de omliggende bebouwingskrans werden bebouwd. Daarbij werd een meer rationeel stratenpatroon gehanteerd, dat past in de tijdsgeest van de jaren '60. Deze kaart uit 1973 toont de uitbreiding van de oorspronkelijke kern in zuidelijke richting, waarbij onder meer het Capucijnerplein werd aangelegd.



1973

Het Budel van nu

Het centrum van Budel laat zich omschrijven als een kleurrijk mozaïek, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in de diversiteit aan bouwstijlen en functies. Ondanks dit kleurrijke palet, kent het centrum van Budel toch voornamelijk twee gezichten. Enerzijds wordt het centrum gekenmerkt door de karakteristieke lintbebouwing en de dorpse uitstraling van de Nieuwstraat en de Markt. Anderzijds kent de omgeving van het Capucijnerplein een veel modernere inslag, ingegeven door de centrumuitbreiding in de jaren '50 en '60. Zowel het karakteristieke als het 'moderne' deel van Budel is duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van het centrum.





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. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van enkele historische panden. De kracht van de oorspronkelijke kern ligt in de vrijwel aaneengesloten bebouwingswand, de karakteristieke maat, schaal en korrel en het (overwegend) toepassen van langskappen. De Markt is een organisch gegroeid dorpsplein met een aangenaam verblijfsklimaat. Het Schepenhuis draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en identiteit van de Markt.

Het Schutstraatje en de Deken van Baarsstraat maken eveneens deel uit van het historische bebouwingsstructuur. De vrijstaande gebouwen aan de Deken van Baarsstraat komen uit verschillende tijdspannen 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.

Het Capucijnerplein wordt – in tegenstelling tot de historische bebouwingsstructuur – gekenmerkt door een ruimtelijke opzet, met

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.





Historische bebouwingslinten

De bebouwing aan de Nieuwstraat, Doctor Ant. Mathijssenstraat en Willem de Zwijgerstraat wordt gekenmerkt door een dorpse maat, schaal en korrel. De panden zijn veelal tussen de 10 en 16 meter breed en voorzien van een langskap. Hierdoor ontstaat een sterke begeleiding van de route. De architectonische uitwerking van de afzonderlijke panden is over het algemeen ingetogen en weinig bijzonder, enkele uitzonderingen daargelaten. Opvallend is dat de plint in een aantal gevallen sterk afwijkt van de rest van de gevel.







Markt

De bebouwing aan de Markt wordt evenals de bebouwing aan de historische linten gekenmerkt door een dorpse maat, schaal en korrel. De panden zijn veelal tussen de 10 en 16 meter breed en voorzien van een langskap. Hierdoor ontstaan twee sterke pleinwanden, die de ruimte begrenzen. De architectonische uitwerking van de afzonderlijke panden is over het algemeen ingetogen en weinig bijzonder, enkele uitzonderingen daar gelaten. Opvallend accent op de Markt is de positionering van het Schepenhuis, dat een prominente plek inneemt. Daarnaast vormen de leilinden een belangrijk verbindend groenelement.







Capucijnerplein Noord

De bebouwing aan het Capucijnerplein Noord wordt gekenmerkt door typische jaren '60 en '70 bebouwing, hoofdzakelijk in drie bouwlagen zonder kap. Hierdoor ontstaan weliswaar strakke bebouwingswanden, maar het blijft onduidelijk welke ruimte ze begrenzen. Het plein is feitelijk te groot in relatie tot de aangrenzende bebouwing. De architectonische uitwerking van de afzonderlijke panden is over het algemeen eenvoudig en bovendien in een aantal gevallen sterk verouderd.

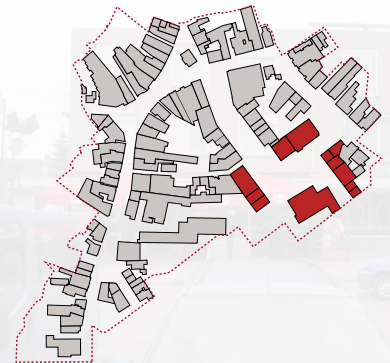






Capucijnerplein - Zuid

De bebouwing aan het Capucijnerplein Zuid ter hoogte van het gemeentehuis wordt gekenmerkt door typische jaren '60 en '70 bebouwing, hoofdzakelijk in drie bouwlagen zonder kap. De architectonische uitwerking van de afzonderlijke panden is eenvoudig en in een aantal gevallen (sterk) verouderd. Uitzondering hierop vormt het gemeentehuis, dat in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht een herkenbaar accent vormt.







Deken van Baarsstraat

De vrijstaande gebouwen aan de Deken van Baarsstraat stammen uit verschillende tijdspannen (jaren '50 tot '90) en worden gekenmerkt door een sterk wisselende architectonische kwaliteit. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. Doordat de gebouwen ten opzichte van elkaar verspringen, ontbreekt een duidelijke begeleiding van de route en ontstaat een enigszins rommelig straatbeeld, mede als gevolg van de verscheidenheid in architectuurstijlen.





Entrees

De scope van het beeldkwaliteitplan reikt verder dan de grenzen van het centrum. Bepalend voor het beeld van Budel zijn namelijk ook de panden en de openbare ruimte in de nabijheid van het plangebied, waaronder de entrees van het centrum. De belangrijkste twee aanrijroutes naar het centrum van Budel zijn de Nieuwstraat en de Dr. Ant. Mathijssenstraat die beiden vanaf de zuid-westelijke rondweg, de Burgemeester van Houtstraat naar de Markt leiden.

Zuidelijke entree

Vanuit het zuiden vormt de Nieuwstraat van oudsher een belangrijke ontsluiting van het plangebied. Opvallend is dat op de plek waar het verkeer de Nieuwstraat het centrum nadert, het doorgaande verkeer wordt afgebogen richting de Keizer Ottostraat en het gemeentehuis en de route naar de Markt ondergeschikt lijkt te zijn. Deze verkeerstechnische oplossing draagt niet bij aan de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige structuur en de beleving van het centrum. Men wordt niet naar het centrum geleid, hetgeen wel wenselijk is. De bebouwing rondom de bocht Nieuwstraat-Keizer Ottostraat volgt de eerder beschreven route voor doorgaand autoverkeer. Alleen aan de westzijde van de Nieuwstraat begeleidt de bebouwing de oude route naar de Markt. Het in aanbouw

zijnde appartementencomplex is meervoudig georiënteerd en niet duidelijk naar één zijde gericht. Ook het voormalige postkantoor aan de zuid-oostzijde is gericht op de route richting het gemeentehuis.

(Noord)oostelijke entree

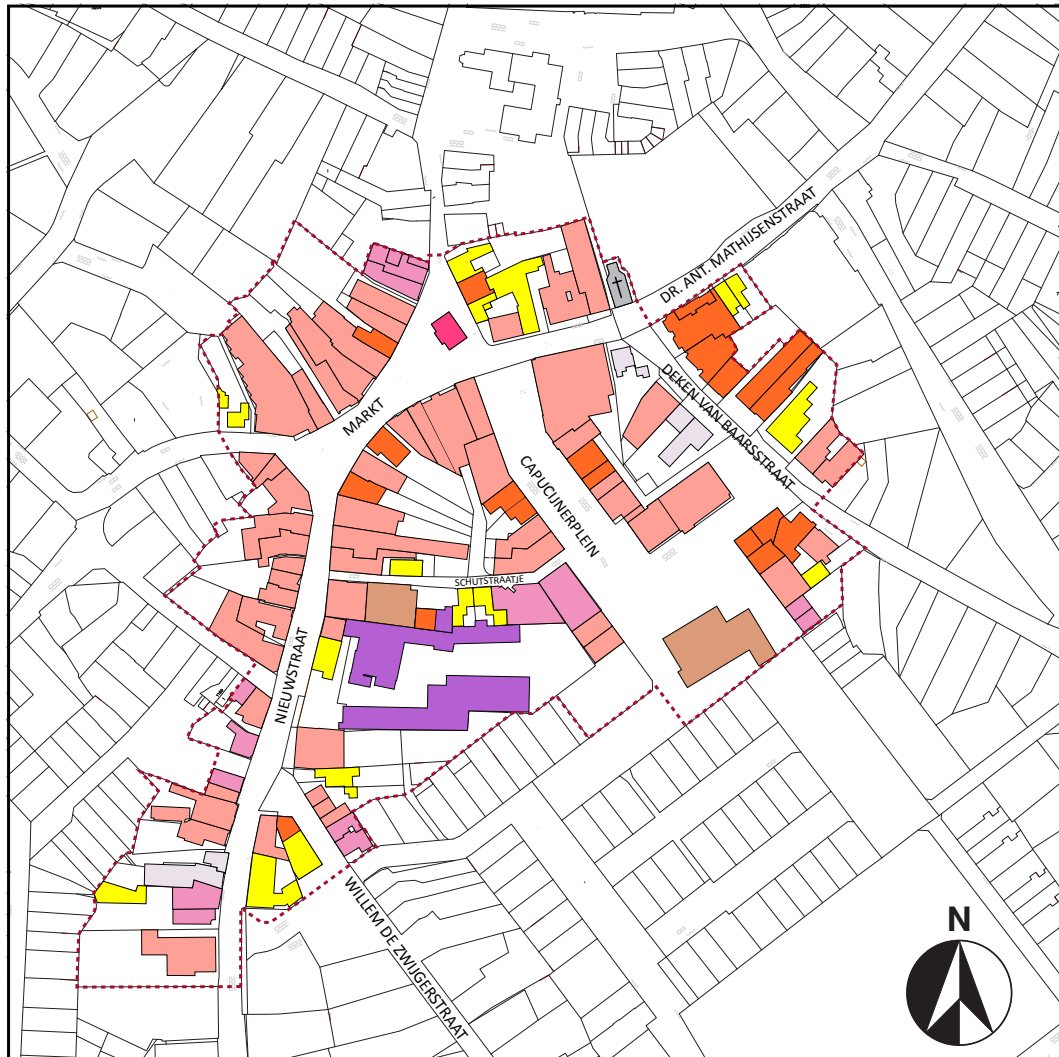
Vanuit het oosten gezien vormt de Dr. Ant. Mathijssenstraat de belangrijkste route naar het centrum. Ook hier is, bij de kruising met de Deken van Baarsstraat sprake van een sterke infrastructurele benadering van de plek. Hoewel de Markt al zuidelijk zichtbaar is, gaat de aandacht uit naar de Deken van Baarsstraat. De kruising die aan alle zijden gekenmerkt wordt door karakteristieke bebouwing of functies heeft niet de uitstraling van een entreegebied. Het Hervormde kerkje en de tegenoverliggende woning uit begin vorige eeuw geven het gebied daarentegen een karakteristiek bebouwingsbeeld. De Bonte Os is als functie duidelijk aanwezig, maar de horecagelegenheid en het bijbehorende terras vallen door de aanwezige verkeersruimte gevoelsmatig buiten het centrum.

Vanuit het noorden vormt de Kerkstraat een belangrijke verbinding tussen de Kerk en het centrum. Ook hier wordt het doorgaande verkeer afgebogen richting de Gastelseweg, waardoor de route naar de Markt ondergeschikt lijkt te zijn.

Functionele structuur

Legenda

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



Functionele structuur

Het centrumgebied van Budel wordt gekenmerkt 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, 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. 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 de Markt



^ Terrassen aan de Deken van Baarsstraat

Bouwhoogte (en kappen)

Legenda

- 1 laag plat dak
- 1 laag met kap
- 2 lagen plat dak
- 2 lagen met kap
- 3 lagen plat dak
- 3 lagen met kap
- ★ hoogteaccent



Bouwhoogte (en kappen)

De bebouwingsstructuur in het centrum van Budel wordt grotendeels gekenmerkt door een fijne maat, schaal en korrel, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in de bebouwingshoogte. Met name de bebouwing aan de historische bebouwingslinten bestaat hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met een kap, wat het centrum van Budel een dorps karakter geeft. Opmerkelijk is echter dat de bebouwing aan het Capucijnerplein hier nadrukkelijk van afwijkt. De bebouwing is er grootschaliger en bestaat hoofdzakelijk uit 3 bouwlagen, al dan niet met kap. Een prominent hoogteaccent wordt daarbij gevormd door het gemeentehuis. Wat tenslotte opvalt is de bebouwing aan de Deken van Baarsstraat, welke voor een groot deel plat is afgedekt.



^ *Eén of twee lagen met kap in de Nieuwstraat*



^ *Drie bouwlagen aan het Capucijnerplein*

Kaprichting

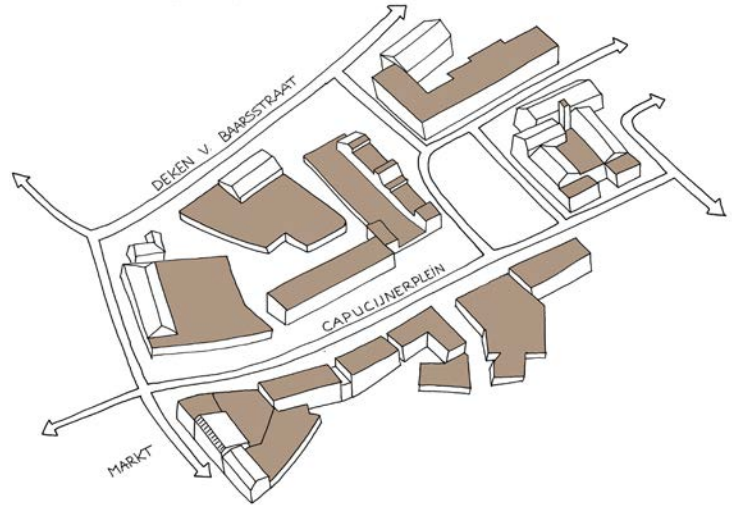
Legenda

-  kaprichting
-  plat dak

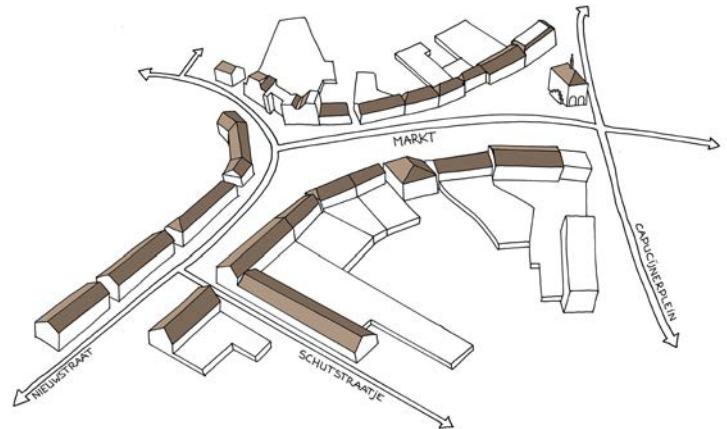


Kaprichting

De kapenstructuur in het centrum van Budel schetst een goed beeld van het contrast tussen de oude lintstructuur en de latere uitbreidingen in de jaren '50 en '60. De bebouwing aan de Nieuwstraat, Markt, Kerkstraat en Doctor Ant. Mathijssenstraat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een langskap, waardoor een duidelijke begeleiding van de route ontstaat. In tegenstelling tot de lintbebouwing worden de naoorlogse uitbreidingen rondom het Capucijnerplein veelal gekenmerkt door plat afgedekte bebouwing.



^ Hoofdzakelijk platte daken rondom het Capucijnerplein

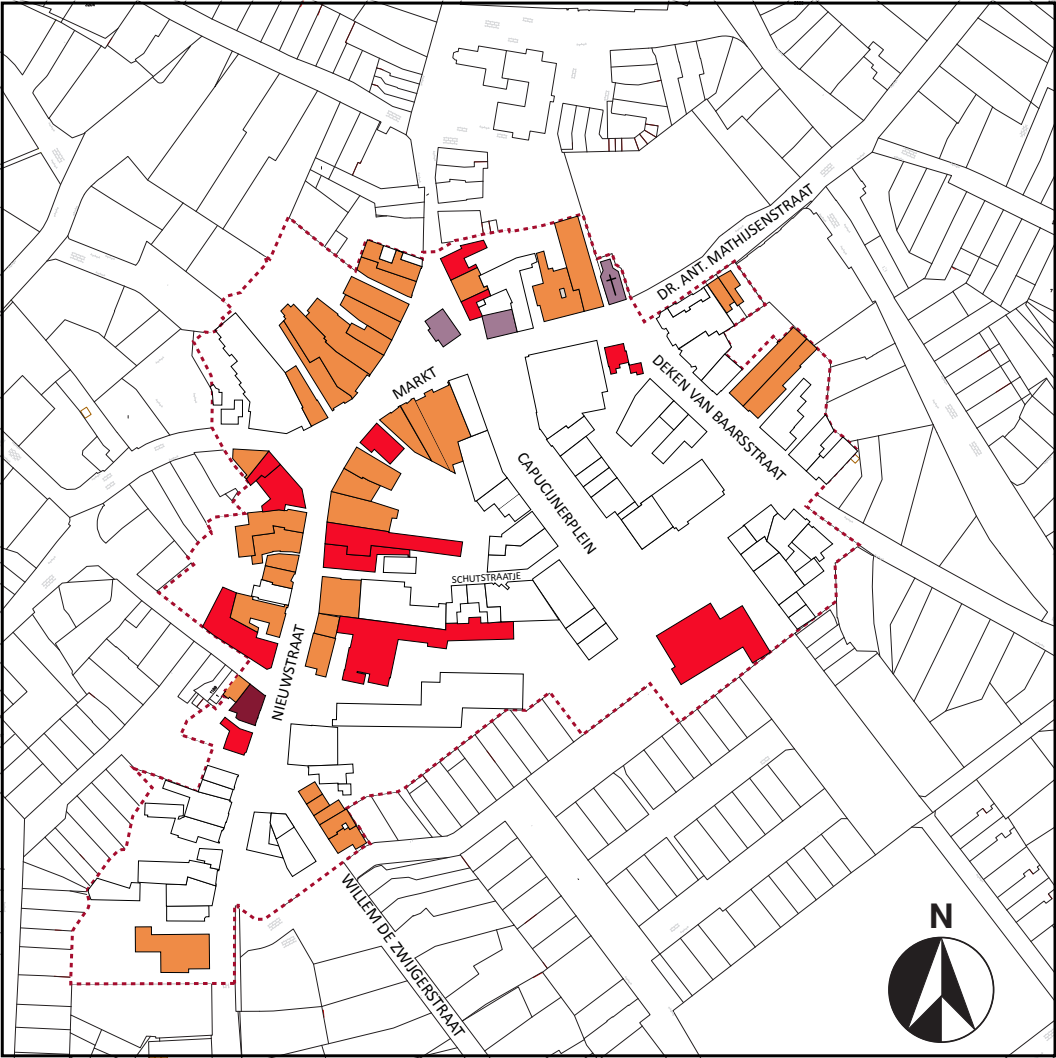


^ Hoofdzakelijk langskappen aan de oude lintstructuur

Bouwstijlen

Legenda

-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument
-  karakteristieke panden
-  beeldondersteunende panden



Bouwstijlen

Het centrum van Budel wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bouwstijlen. Hoewel geen sprake is van een duidelijke 'Budelse Stijl' wordt het beeld met name rond de Nieuwstraat en Markt voor een belangrijk deel bepaald door enkele monumenten en andere karakteristieke panden, welke in de kaart zijn aangegeven. Het betreft onder meer het Schepenhuis, de Brouwerij, het gemeentehuis en diverse panden aan de Nieuwstraat.

Naast de monumenten en karakteristieke panden is een groot deel van de bebouwing als 'beeldondersteunend' aan te merken. Dat wil zeggen dat het beeld van de oude cultuurhistorische linten en de Markt niet alleen bepaald wordt door de karakteristieke en monumentale panden, maar ook door minder waardevolle panden. Deze panden zijn niet zozeer architectonisch waardevol, maar zijn vooral belangrijk ter ondersteuning van de (historische) stedenbouwkundige structuur.



^ Veel panden in de Nieuwstraat zijn beeldondersteunend

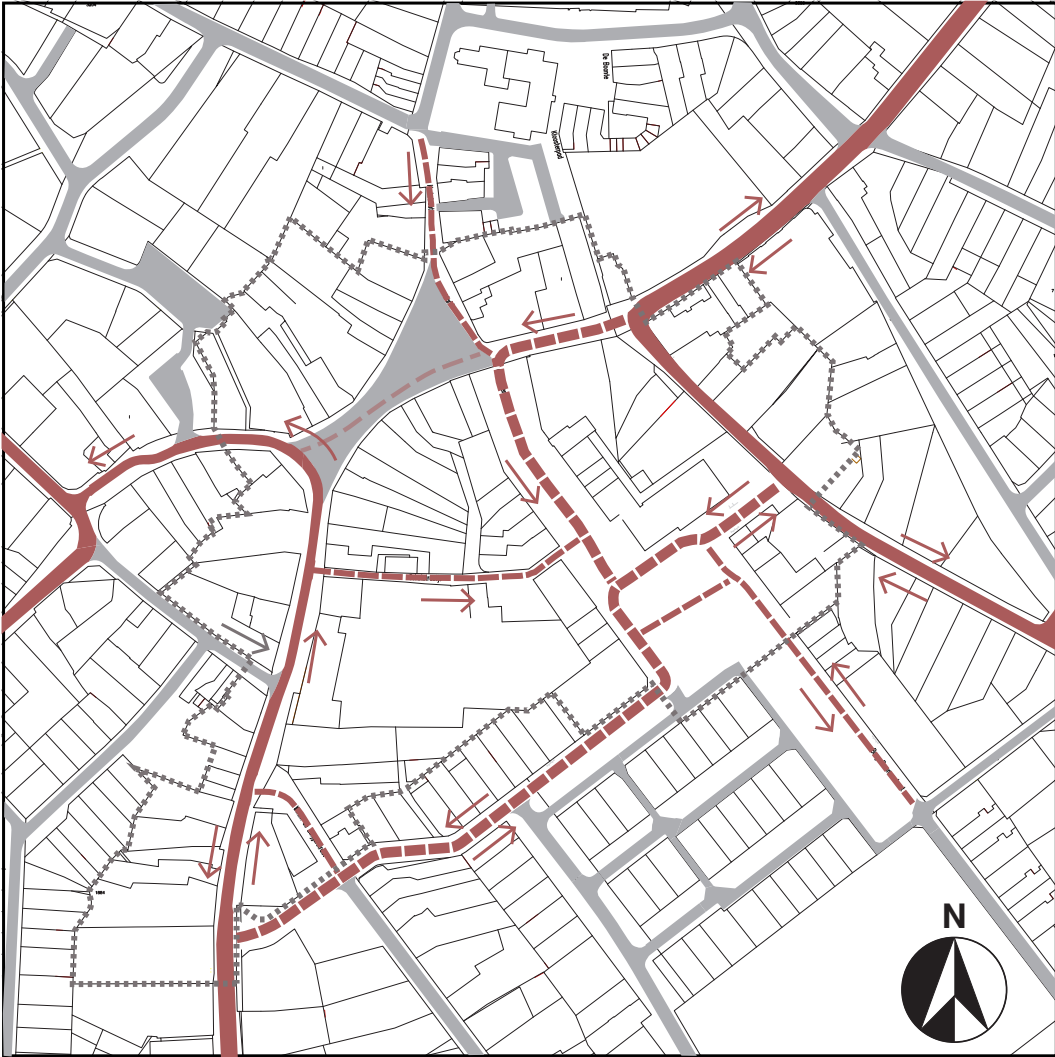


^ De Brouwerij aan de Nieuwstraat

Wegenstructuur

Legenda

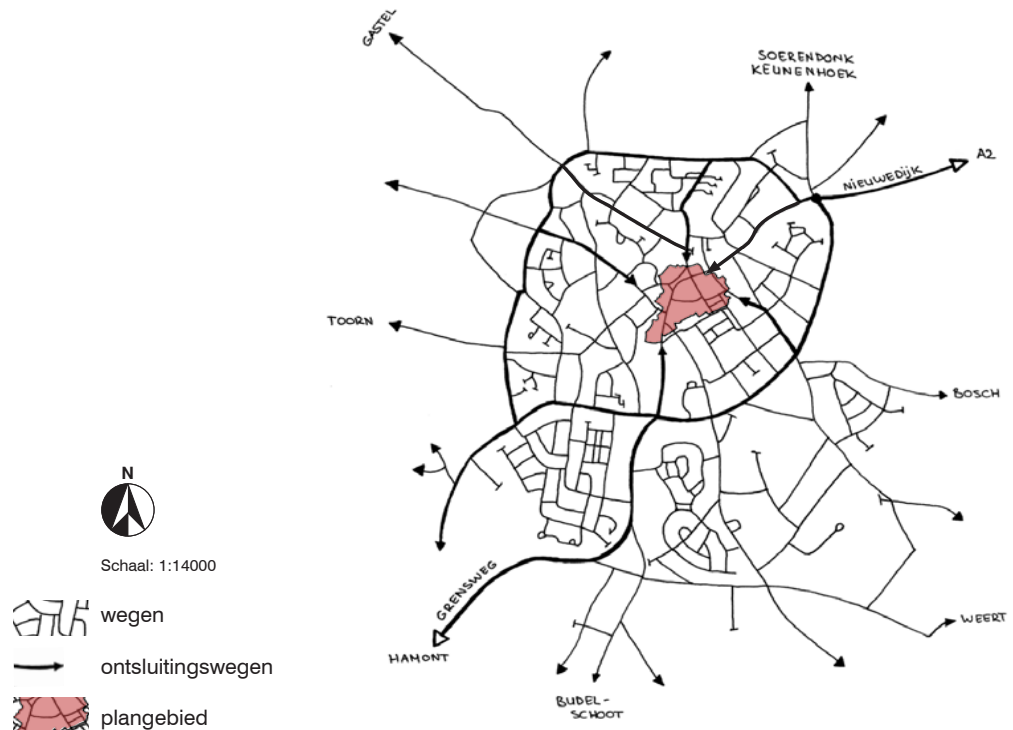
- wegen (buiten plangebied)
- plangrens
- ontsluitingsweg
- overige wegen
- afgesloten route
- rijrichting



Wegenstructuur

Doordat Budel zich van oorsprong heeft ontwikkeld als een kransakkerdorp, is de oorspronkelijke kern grotendeels vrij gebleven van doorgaande wegen. De historische bebouwingskrans rondom de kern van Budel is vandaag de dag nog altijd herkenbaar als een grote rondweg rond het centrum. Vanaf deze rondweg leiden diverse wegen naar de kern, waaronder de Nieuwstraat, Doctor Ant. Mathijssenstraat en de Deken van Baarsstraat. Hierdoor hebben deze wegen een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het centrum van Budel.

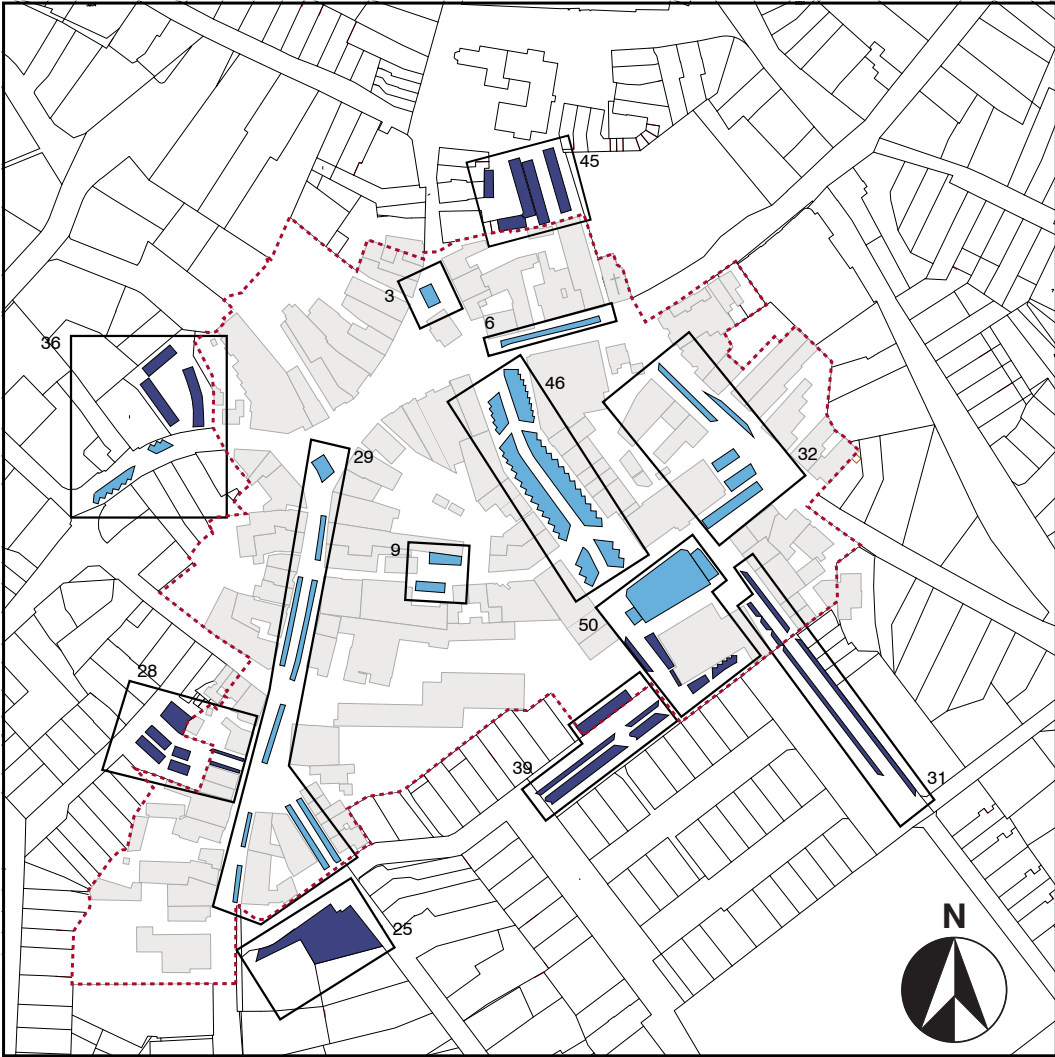
Door het ontbreken van een duidelijke doorgaande weg, het afsluiten van de Markt en de vele éénrichtingswegen in het centrum, ontbreekt een duidelijke routing. Het gevolg hiervan is dat er voor autoverkeer een slechte verbinding bestaat tussen het Capucijnerplein en de omgeving van de Nieuwstraat. Hierdoor functioneert de Keizer Ottostraat momenteel als een belangrijke verbinding tussen beide gebieden. De ingewikkelde ruimtelijke structuur leidt bovendien tot een gebrekkige oriëntatie.



Parkeren

Legenda

- bebouwing
- plangrens
- parkeerplaats
blauwe zone
- parkeerplaats
- 29 Aantal parkeer-
plaatsen



Parkeren

Het centrum van Budel kent diverse parkeervoorzieningen, waaronder diverse solitaire parkeerplaatsen aan de rand van het centrum, alsmede een groot aantal langs- en schuinparkeerplaatsen. Een merendeel van de parkeervoorzieningen binnen het centrum is gelegen in de blauwe zone. Binnen deze zone zijn in totaal 191 parkeerplaatsen gesitueerd, waar maximaal 1 uur geparkeerd mag worden. Ondanks het feit dat langparkeerders uit het centrum geweerd worden, is de parkeerdruk binnen deze zone bijzonder hoog. Hierdoor bestaat er momenteel een tekort aan parkeergelegenheid in het centrum.

Aan de randen van het centrum, welke grotendeels buiten het plangebied van dit beeldkwaliteitplan vallen, zijn diverse solitaire parkeerterreinen gesitueerd. Het betreft onder meer de parkeerterreinen aan de Keizer Ottostraat, Marktstraat en het Rasplein. Ondanks het feit dat deze parkeerterreinen buiten het plangebied zijn gelegen, voorzien ze voor een belangrijk deel in de parkeerbehoefte van het centrum. In tegenstelling tot de blauwe zone, worden de randen van het centrum gekenmerkt door een overschot aan parkeerplaatsen. Omdat deze op relatief korte afstand van het centrum zijn gelegen, is er over het geheel gezien voldoende parkeergelegenheid.



^ Solitair parkeerterrein aan de Keizer Ottostraat



^ Diagonale parkeerplaatsen langs het Capucijnerplein



^ Blauwe zone

Groenstructuur

Legenda

— leibomen

• bomen

--- kloostertuin
(buiten plan-
gebied)



Groenstructuur

De groenstructuur in het centrum wordt voor een belangrijk deel bepaald door de leilinden langs de Nieuwstraat en Deken van Baarsstraat, op de Markt en het Capucijnerplein. De leilinden zijn nadrukkelijk aanwezig in het (groene) straatbeeld en vormen een duidelijke begeleiding van de achterliggende gevelwanden. Naast deze leilinden bevinden zich in het plangebied diverse solitaire bomen, waaronder op het Capucijnerplein en in de Nieuwstraat. Laanbeplanting in de vorm van bomen is nauwelijks aanwezig in het plangebied, met uitzondering van de Nieuwstraat.

Opvallend is de groene zone ten noordoosten van het plangebied, direct grenzend aan de Nederlands Hervormde Kerk. Deze zone valt buiten het plangebied, maar is wel belangrijk gezien de historische structuur van Budel.

In de volgende paragraaf (openbare ruimte) wordt nader ingegaan op de groenstructuur per straat/plein.



^ Leilinden begeleiden de Nieuwstraat



^ Solitaire bomen aan het Capucijnerplein

Deelgebieden openbare ruimte

Legenda

-  Historisch lint
-  Markt
-  Capucijnerplein
-  Deken van Baarsstraat
-  Schutstraatje



Openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en uitstraling van Budel. Een groot deel van het centrum is daarom de afgelopen jaren opnieuw ingericht, waaronder recentelijk ook een gedeelte van het Capucijnerplein. Daarbij is getracht onderlinge samenhang aan te brengen, teneinde een eenduidige openbare ruimte te creëren.

De sfeer en kwaliteit van de openbare ruimte wordt echter niet alleen bepaald door de inrichting van de ruimte an sich, maar eveneens door de stedenbouwkundige context waarin deze ruimte zich bevindt. Derhalve wordt de openbare ruimte in het centrum van Budel besproken aan de hand van de volgende vijf deelgebieden:

- historisch lint (Nieuwstraat, Markt(straat), Kerkstraat, Dr. Ant. Mathijssenstraat);
- Markt;
- Capucijnerplein;
- Deken van Baarsstraat;
- Schutstraatje.



Nieuwstraat, Marktstraat, Kerkstraat, Doctor Ant. Mathijssenstraat en Willem de Zwijgerstraat

De Nieuwstraat, Marktstraat, Kerkstraat en Doctor Ant. Mathijssenstraat en Willem de Zwijgerstraat zijn eenduidig ingericht, waardoor een zekere samenhang binnen het centrum tot stand komt. De bestrating is uitgevoerd in gebakken waalstenen, waarbij de scheiding tussen de rijbaan en de overige openbare ruimte wordt gemarkeerd door een rij granieten stenen. De rijbaan wordt geflankeerd door langspaarkeerplaatsen, amsterdamse paaltjes en bomen/leilinden. Met name de leilinden drukken een nadrukkelijke stempel op het (groene) straatbeeld. De ruimtelijke inrichting van de Nieuwstraat met de begeleidende leilinden wordt als een voorbeeld voor de rest van het centrum gezien.



^ *Leilinden begeleiden de Nieuwstraat*



^ *Materiaalgebruik*



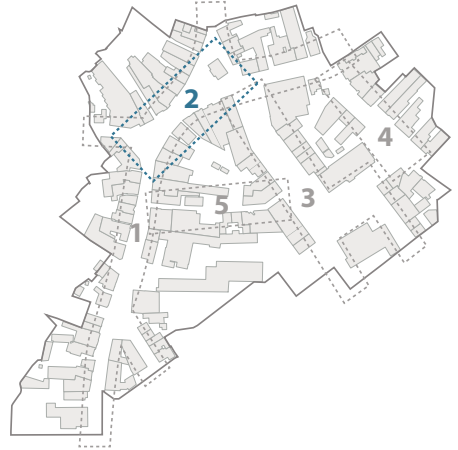
^ *Laanbeplanting*



^ *Inrichting openbare ruimte*

Markt

De Markt is in samenhang met de aangrenzende straten ingericht, waarbij het straatbeeld gedomineerd wordt door gebakken waalstenen, granieten stenen en leilinden. Ook op de Markt brengen de leilinden samenhang en groen in het straatbeeld, hetgeen de verblijfskwaliteit ten goede komt. Ondanks dat de Markt is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (m.u.v. laad- en losverkeer), functioneert het plein voor fietsers en voetgangers nog altijd als een verbinding tussen de Dr. Ant. Mathijssenstraat en de Nieuwstraat. Deze verbinding is visueel herkenbaar in het bestratingspartroon, waardoor de Markt niet de indruk wekt een echt plein te zijn.



^ Accenten



^ Leilinden als begeleiding



^ Leilinden als begeleiding



^ Materiaalgebruik



^ De markt is autovrij en afsluitbaar



^ Overzicht Markt



Capucijnerplein

Noordelijk deel

Het noordelijk deel van het Capucijnerplein is onlangs heringericht, waarbij aansluiting is gezocht bij de inrichting van de Markt en de oude bebouwingslinten. De openbare ruimte van het Capucijnerplein wordt na de herinrichting hoofdzakelijk gedomineerd door de vele schuinparkeerplaatsen, welke het straatbeeld ernstig verstoren. In samenhang met de rest van het centrum zijn leilinden aangebracht, die het plein een meer groene aanblik geven. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit gebakken waalstenen en natuurstenen.



^ Solitaire bomen



^ Materiaalgebruik



^ Leilinden als begeleiding



^ Inrichting openbare ruimte

Zuidelijk deel

Het zuidelijk deel van het Capucijnerplein wordt gekenmerkt door een grote oppervlakte aan verharding, waarbij de pleinruimte voor het gemeentehuis het meest in het oog springt. Dit plein is enigszins verhoogd gelegen en dient hoofdzakelijk als parkeerterrein, hetgeen de verblijfskwaliteit van het plein niet ten goede komt. Opvallend is bovendien het ontbreken van groen in de vorm van laanbeplanting en/of

(gevel)tuinen. Wel zijn er een aantal solitaire bomen aanwezig, die de stenige aanblik van het plein enigszins verzachten. De inrichting van de openbare ruimte toont tot slot diverse gebreken, waaronder scheve paaltjes en onsamenvangend materiaalgebruik.



^ *Materiaalgebruik*



^ *Parkeervakken*



^ *Inrichting openbare ruimte*



^ *Solitaire bomen*



^ *Verhoogd parkeerterrein*



^ *Onsamenvangend materiaalgebruik*



Deken van Baarsstraat

De Deken van Baarsstraat vormt een belangrijke entree tot het centrum van Budel, maar levert geen visitekaartje af. De openbare ruimte wordt met name gekenmerkt door verharding. Opvallend is bovendien het ontbreken van groen in de vorm van laanbeplanting en/of (gevel)tuinen, waardoor het straatbeeld een bijzonder stenig karakter heeft. Dit stenige straatbeeld wordt enigszins doorbroken door de aanwezigheid van veel groen nabij de kapel.



^ *Inrichting openbare ruimte*



^ *Materiaalgebruik*



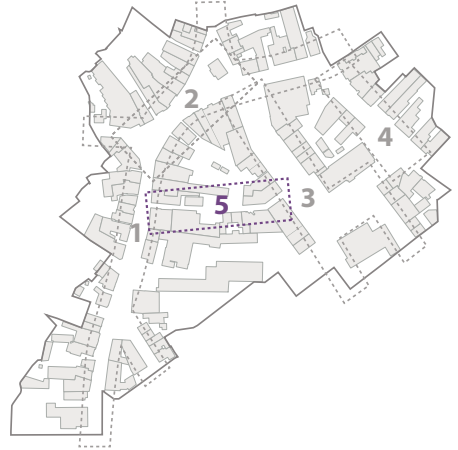
^ *Solitaire bomen*



^ *Inrichting openbare ruimte*

Schutstraatje

Het Schutstraatje ligt centraal in het centrum van Budel en heeft een belangrijke verbindende functie. Het steegje heeft een smal profiel en kent eenzelfde materiaalgebruik als het Capucijnerplein, de Markt en de Nieuwstraat, waardoor het Schutstraatje integraal onderdeel uitmaakt van het centrum. Niettemin heeft het steegje een stenig karakter en weinig uitstraling, mede als gevolg van vele achterkantsituaties en het ontbreken van functies. Dit zorgt ervoor dat het Schutstraatje geen aangename verblijfskwaliteit heeft en slechts dient als een functionele verbinding tussen de Nieuwstraat en het Capucijnerplein. Door het smalle profiel en het ontbreken van een duidelijk trottoir voor voetgangers, ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties.



^ Groenelementen



^ Inrichting openbare ruimte



Bakkerij Rooyman

EDEL'S BIER



Reclame

De leilinden in het centrum van Budel zijn al jaren onderwerp van discussie. Met het plaatsen van de leilinden in het centrum zijn namelijk veel reclame-uitingen achter een groen bladerdek verdwenen. De plaatsing van de leilinden bracht weliswaar rust en eenheid in het straatbeeld, maar onttrekt 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.

< *Het plaatsen van reclame hoog op de gevel.*



^ *De in het oog springende reclame van Intertoys*



^ *Reclame verscholen achter de leilinden*



^ *Meer ingetogen reclame*





BIJLAGE 4

ANALYSE EN WAARDERING



ANALYSE EN WAARDERING

Inleiding

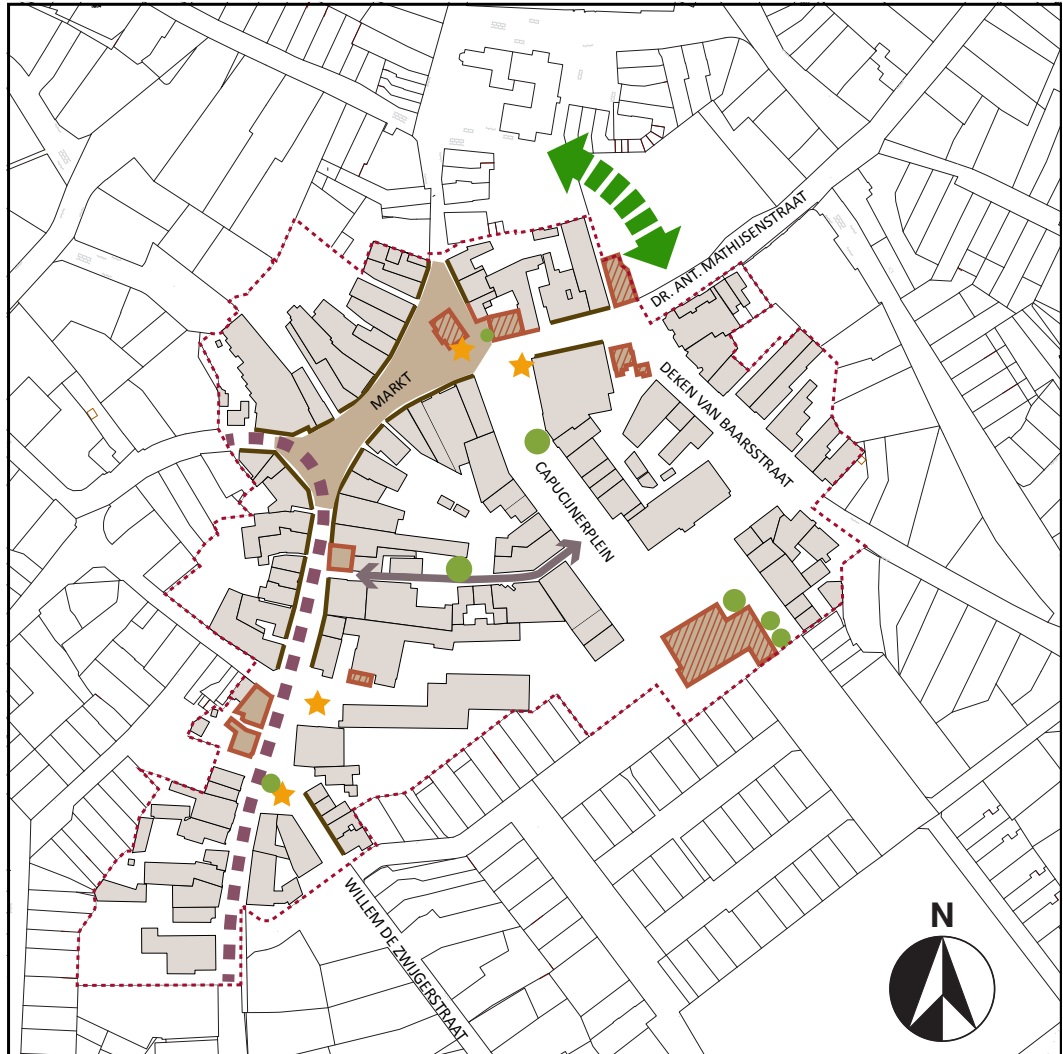
Deze bijlage bevat een klassieke SWOT analyse, waarbij afzonderlijk de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor het centrum van Budel worden beschreven. Op grond van de uitgebreide inventarisatie die is uitgevoerd zijn diverse sterke en zwakke punten benoemd, welke uiteindelijk het uitgangspunt vormen voor het formuleren van de kansen en bedreigingen die op het centrum van Budel afkomen.

De benoemde sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen vormen het uitgangspunt voor de visie op het centrum (zie hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitplan).

Sterkten

Legenda

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



Sterkten

De kracht van Budel ligt voornamelijk in de cultuurhistorische structuur van het centrum. De gesloten bebouwingswanden in combinatie met de dorpse maat, schaal en korrel, bepalen het beeld van Budel. Daarbij is de architectonische uitwerking van de afzonderlijke panden grotendeels ondergeschikt. Niettemin bevinden zich aan de Nieuwstraat, Doctor Ant. Mathijssenstraat en op de Markt diverse architectonisch waardevolle gevels, welke kenmerkend zijn voor de beleving van het centrum.

De grootste kwaliteit van het centrum wordt gevormd door de Markt met het Schepenhuis, daar waar Budel zijn oorsprong vindt. Naast de Markt zijn er nog diverse andere karakteristieke objecten te benoemen, waaronder de bierbrouwerij, het gemeentehuis en het pand op de hoek Markt / Doctor Ant. Mathijssenstraat. Met name de bierbrouwerij eist een prominente plek op in het centrum en is onmiskenbaar aan Budel verbonden. De aanwezigheid van de bierbrouwerij vormt een belangrijke (wellicht verborgen) kracht voor het centrum. Andere bijzondere elementen zijn het kruisbeeld aan de Nieuwstraat, het anker van de bierbrouwerij, Os Moen, de kraanvogel en de Bulder Bok.

Naast de voorgenoemde bebouwing, verdient ook de openbare ruimte van de Nieuwstraat bijzondere aandacht. Het ambachtelijke materiaalgebruik en smalle profiel van de weg versterkt het intieme karakter van het bebouwingslint. Bovendien creëert de laanbeplanting aan weerszijden van de weg een duidelijke begeleiding van de route, hetgeen de ruimtelijke beleving van de Nieuwstraat versterkt.

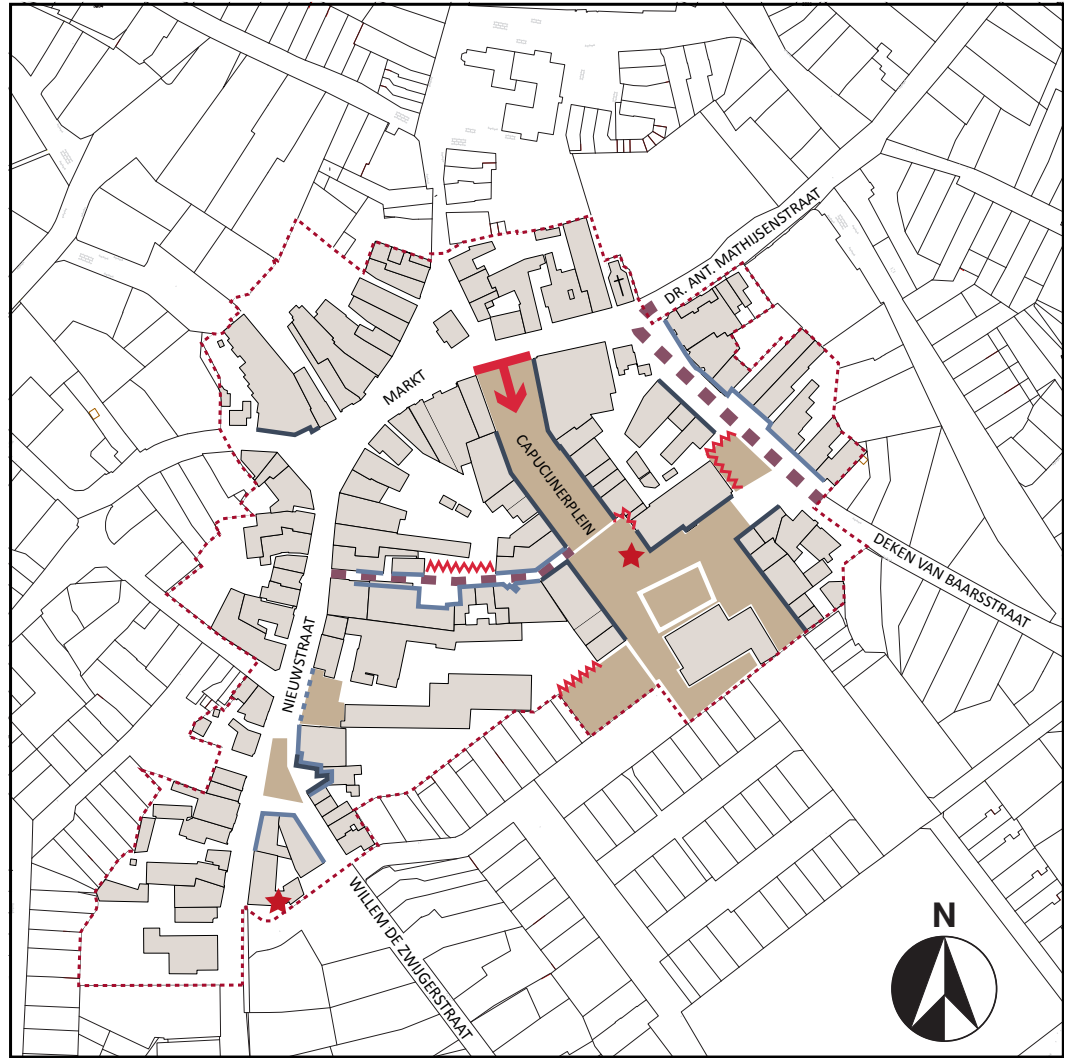
Tot slot heeft het Schutstraatje een belangrijke verbindende functie binnen het centrum van Budel. Het steegje biedt het winkelend publiek een snelle verbinding tussen de Nieuwstraat en het Capucijnerplein, waardoor het bovendien mogelijk is een ‘rondje centrum’ te lopen.

Buiten het plangebied vormt het groene gebiedje aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat, naast het Hervormde Kerkje een belangrijk sterk punt dat voor het centrum van Budel van grote waarde is.

Zwakten

Legenda

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



Zwakten

Het centrum van Budel heeft ook haar minder sterke kanten, waaronder de omgeving van het Capucijnerplein, dat zich in ruimtelijk opzicht onderscheidt van de historische lintstructuur. Het noordelijk deel van het Capucijnerplein wordt met name gekenmerkt door een té breed profiel in relatie tot de aangrenzende bebouwingswanden, waardoor een diffuse ruimte ontstaat. Bovendien is de verbinding tussen de Markt en het Capucijnerplein zwak, doordat een duidelijke begrenzing van de ruimte en een visuele begeleiding van de route ontbreekt. Het voorgaande, in combinatie met de matige inrichting van de openbare ruimte en het braakliggende kavel op de plek van het voormalige politiebureau, maken het Capucijnerplein tot een weinig fraaie plek. Ook de architectonische uitwerking van de bebouwing is overwegend zwak, waardoor de omgeving nauwelijks hoogtepunten kent. Storende elementen zijn met name de aanwezige auto's, glasbakken, onduidelijke of afwezige fietsenstallingen, de achterkantsituaties en de algehele afwezigheid van groen.

Van deze achterkantsituaties is het beeld aan de Deken van Baarsstraat wellicht het meest storend, gezien het feit dat deze weg een belangrijke doorgaande route vormt. Dit is overigens niet het enige zwakke element, ook de inrichting

van de Deken van Baarsstraat is momenteel bijzonder eenvoudig. De bushaltes zijn nauwelijks herkenbaar, de bestrating is gedateerd en de uitstraling is over het algemeen erg stenig.

Een ander zwak punt vormt het Schutstraatje, een in zichzelf gekeerd steegje dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door achterkantsituaties en blinde gevels. Het ontbreken van een duidelijke begeleiding, groen en aantrekkelijke functies maken het Schutstraatje tot een onaantrekkelijk geheel.

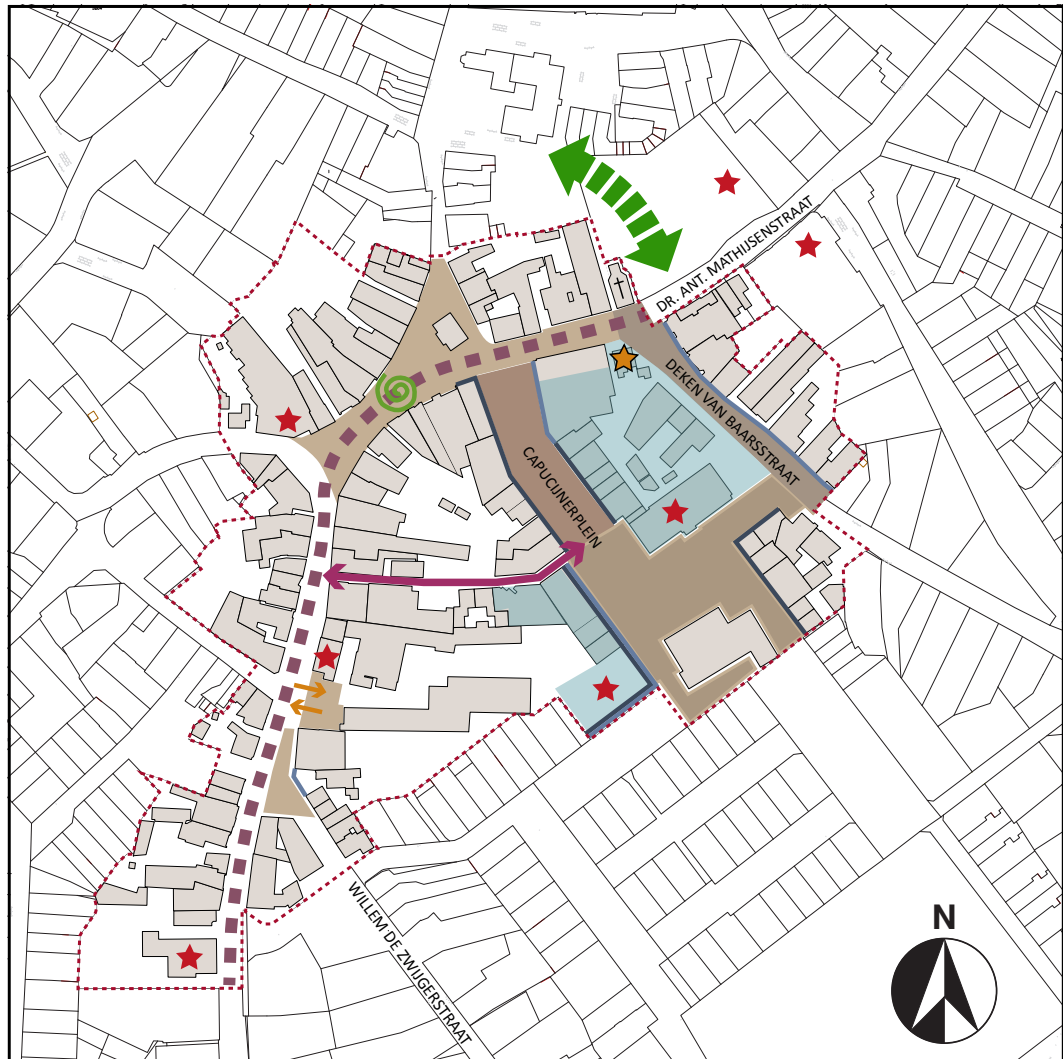
Ook de driesprong Nieuwstraat / Willem de Zwijgerstraat heeft – net als het Schutstraatje – voldoende potentie om een aantrekkelijke plek te zijn, doch wordt deze momenteel onvoldoende benut. Door het ontbreken van een duidelijke stedenbouwkundige begeleiding is sprake van een open ruimte die geenszins gedefinieerd lijkt te zijn. Met name de positionering van het 'glazen huis' is ongelukkig, het niet doorzetten van de rooilijn is dan ook een gemiste kans.

Tot slot wordt ook de bierbrouwerij als een zwak punt aangeduid. 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 er weinig interactie is met de Nieuwstraat.

Kansen

Legenda

-  versterken historisch lint
-  versterken uitstraling Schutstraatje
-  trekker: bestaand of te herontwikkelen
-  versterken stedenbouwkundige begeleiding
-  versterken architectuur
-  samenhangende openbare ruimte
-  vergroten interactie brouwerij
-  integrale herontwikkeling (incl. parkeren)
-  Accent
-  versterken Markt als verblijfsruimte
-  groene rand



Kansen

Vanuit de hiervoor beschreven sterke en zwakke punten doen zich verschillende kansen voor. Kansen die het beeld van Budel kunnen versterken en bijdragen aan een verbetering van het centrum, zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht. De kansen zijn op de kaart weergegeven.

Versterken historisch lint en Markt

Het historische lint met de Nieuwstraat en Markt als belangrijkste ruimten kan in de toekomst verder worden ontwikkeld. Door toevoeging van twee trekkers aan de uiteinden, bij de entree's van het plangebied, ontstaat een sterke functionele structuur. De Markt ligt hier als recreatief, toeristisch rustpunt middenin. Door het versterken van de kwaliteit van de inrichting van de Markt kan deze plek een nog prominentere plaats innemen in het centrum van Budel en uitgroeien tot dé plek om te verblijven.

Het historische lint kan op meerdere plekken worden versterkt. Het behoud van beeldondersteunende panden en het versterken van de stedenbouwkundige of architectonische structuur kan bijdragen aan de herkenbaarheid van het centrum.

Verbeteren stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit

De stedenbouwkundige structuur van de bebouwing kan op een aantal plaatsen worden versterkt. Naast een algehele versterking van de stedenbouwkundige begeleiding van de Deken van Baarsstraat en de zuidwestelijke kant van het Capucijnerplein zijn er twee plekken waar een kleine ingreep kan leiden tot een grote verbetering. Het betreft het 'gat' in de bebouwing boven Blokker, waardoor van een fysieke relatie tussen de Markt en het Capucijnerplein nauwelijks sprake is, en het ontbreken van de doorgaande rooilijn bij 'het glazen huis' nabij de kruising Nieuwstraat - Willem de Zwijgerstraat in combinatie met de inrichting van de daar vóór gelegen openbare ruimte.

Beide plekken bieden kansen om met een kleine ingreep in bebouwing óf openbare ruimte de stedenbouwkundige structuur te herstellen.

Voor architectonische uitstraling van met name de panden aan het Capucijnerplein geldt eveneens dat er een duidelijke kans ligt om de kwaliteit van de bebouwing te versterken. Dit kan ofwel door deze meer te laten spreken, of juist door meer samenhang te zoeken in bijvoorbeeld kleurgebruik of het toestaan van een extra kap.

Samenhang in de openbare ruimte

De wellicht grootste kans, maar tevens meest grote ingreep, betreft de openbare ruimte. De vijf onderscheiden deelgebieden hebben ieder hun eigen karakter, maar door beter aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek (historisch of modern) en de functies van zowel de ruimten als aangrenzende panden, kan meer samenhang in de openbare ruimte ontstaan en wordt de ruimtelijke structuur van Budel nog sterker ondersteund.

Door een ingetogen en eenvoudige inrichting van de openbare ruimte, maar ook aandacht voor verbijzonderingen, het toevoegen van groen en het creëren van bijvoorbeeld rustplekken kan de openbare ruimte positief bijdragen aan de beleving van het centrum. Hierbij is het van belang om de inrichting aan te laten sluiten op de plek. De uitstraling van de Markt wordt daarmee anders dan die van het Capucijnerplein. Waar de Markt zich primair ontwikkelt tot het kloppend hart van Budel ligt de kans voor het Capucijnerplein in het combineren van een functionele ruimte met mogelijkheid om te parkeren én het maken van een prettige verblijfsruimte.

Accent

Bij de oostelijke entree van het gebied, bevindt zich een oude, vrijstaande woning.

De woning in Amsterdamse Schoolstijl kan als markant beschouwd worden en dient bij voorkeur behouden te worden. Zonder direct een uitspraak te doen over de waarde van de bestaande woning is een accent op deze plek een mooie kans om de entree bij de Doctor Ant. Mathijssenstraat aantrekkelijker te maken. Zeker wanneer dit in relatie met het tegenoverliggende kapel, de mogelijk nieuwe vestiging van C1000 en de herinrichting van de Deken van Baarsstraat integraal kan worden vormgegeven.

Brouwerij

Een mooie kans voor het versterken van de recreatieve en toeristische potentie ligt in het versterken van de uitstraling van de brouwerij. De brouwerij is zichtbaar aanwezig in het centrum van Budel. Vanuit de Nieuwstraat gezien ontbreekt echter iedere relatie. De brouwerij is niet uitnodigend en ligt verstopt achter twee betonnen muren. Door een relatie te leggen tussen de brouwerij en het historische lint, kan een nieuwe recreatieve trekker ontstaan die bijdraagt aan de levendigheid in het centrum en die tevens van belang is voor de toeristisch recreatieve potentie van Budel.

Schutstraatje

Het Schutstraatje is hiervoor zowel benoemd als sterk punt, maar tevens als zwak punt. Als

functionele verbinding tussen Capucijnerplein en Nieuwstraat is het straatje van groot belang voor het functioneren van het centrum. Ruimtelijk is het straatje echter één van de minder aantrekkelijke plekken van Budel. Door te zorgen voor een betere begeleiding van de route kan het Schutstraatje ook in ruimtelijk opzicht een sterk element vormen. Dit kan door het toevoegen van begeleidende bebouwing of bouwkundige elementen, maar ook door een sterkere inrichting van de openbare ruimte.

Integrale herontwikkeling

Voor twee plekken in het centrum van Budel liggen bijzondere kansen. Bijzonder omdat deze plekken de mogelijkheid bieden een relatief grootschalige herontwikkeling mogelijk te maken, waarbij de kans ontstaat om ook op functioneel niveau (winkelgroottes, functies, parkeren etc) een impuls aan het centrum te geven. Beide plekken bevinden zich aan het Capucijnerplein. De eerste plek betreft de westzijde van het Capucijnerplein (voor het gemeentehuis) waar de Rabobank, een schoenspecialist en een braakliggend kavel vragen om herontwikkeling. De grootste kans ligt in het aanbrengen van een sterke bebouwingswand die het Capucijnerplein aanzicht geeft en duidelijk begrensd. Daarbij biedt de herontwikkeling van de Rabo-locatie tevens een kans voor het versterken van de

kwaliteit van het eerder genoemde Schutstraatje. Nieuwbouw op deze plek kan tevens bijdragen aan het karakter van het Capucijnerplein, bijvoorbeeld door specifiek te kijken naar de gewenste functies aan het plein.

De tweede herontwikkelingskans ligt aan de overzijde van het plein. De C1000, de bebouwing aan de oostzijde van het Capucijnerplein, het 'gat' boven Blokker en de leegstaande panden aan de Deken van Baarsstraat vormen tezamen een aaneengesloten gebied dat integraal kan worden ontwikkeld. Bij deze ontwikkeling kan worden gezocht naar een nieuwe uitstraling van de bebouwing in het moderne deel van Budel, met bijpassende functies.

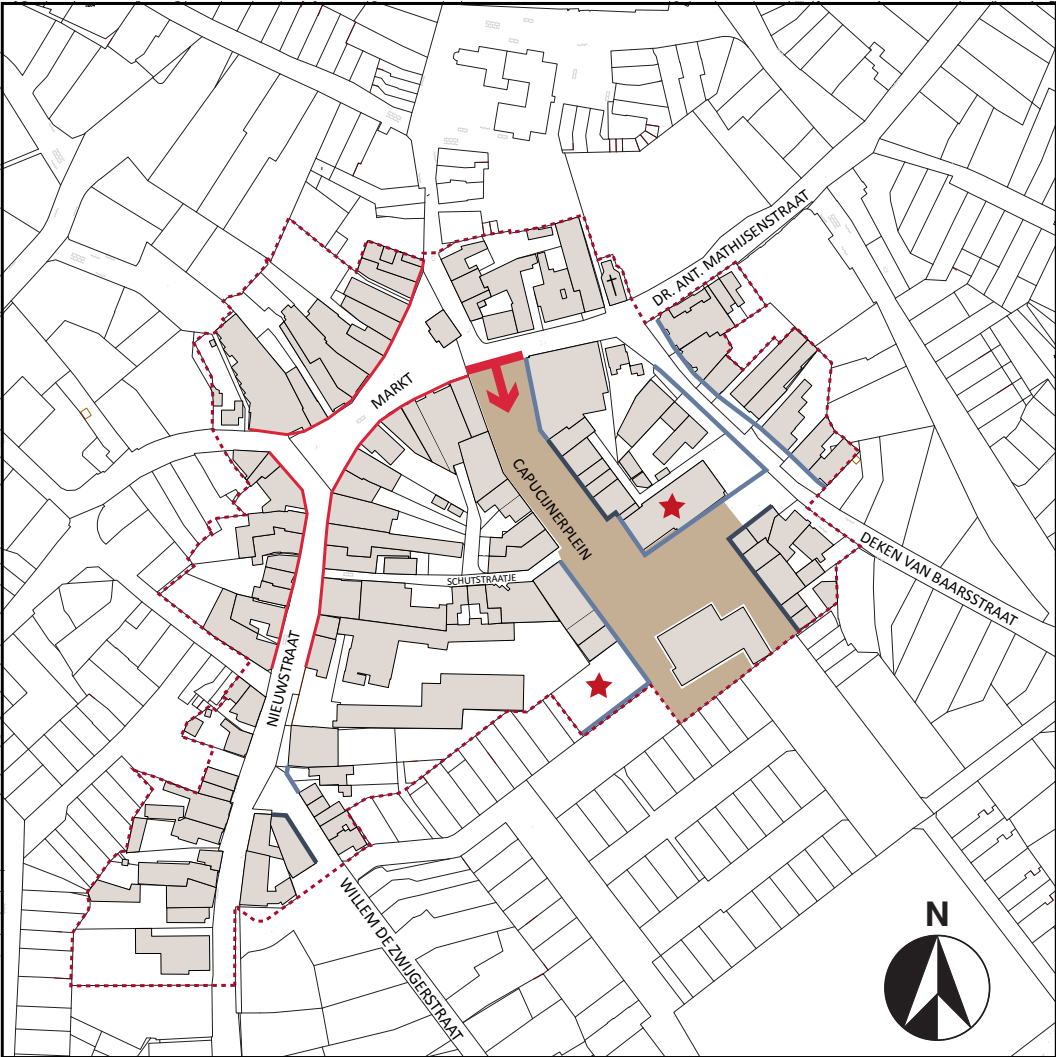
Overige kansen

Budel biedt natuurlijk veel meer kansen. Ook kleinere ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een verbetering van het centrumgebied. Deze paragraaf bevat dan ook geen uitputtende opsomming, maar geeft de belangrijkste punten weer. In hoofdstuk 4 van dit beeldkwaliteitplan komen ook kleinere kansen aan bod.

Bedreigingen

Legenda

- ★ Ontbreken functie
- confrontatie
reclame - groen
- ➔ zwakke verbinding
- verzwakte positie
Capucijnerplein
- ontbreken
begeleidende
gevelwand
- architectonische
uitstraling



Bedreigingen

Waar de in paragraaf 3.4 beschreven kansen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Budel, kunnen zwakke punten leiden tot bedreigingen voor diezelfde kwaliteit. Het signaleren van bedreigingen is daarmee minstens zo belangrijk als het aangeven van kansen. Kansen onbenut laten betekent stilstand. Niets doen met bedreigingen leidt daarentegen tot achteruitgang.

Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit

De randen van het Capucijnerplein en de Deken van Baarsstraat worden gekenmerkt door enkele panden met een slechte uitstraling. Wanneer niet wordt ingegrepen in dit beeld, zullen andere ingrepen in bijvoorbeeld de openbare ruimte minder effect hebben dan gewenst. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat ingrepen geen effect hebben gehad, met een negatieve invloed voor andere ontwikkelingen tot gevolg.

Functionele trekkers

Stedenbouwkundige ingrepen zullen slechts leiden tot een versterking van het centrum, indien ook wordt gezocht naar de juiste invulling van plekken. Voor het functioneren van het Capucijnerplein e.o. is de invulling van het huidige C1000-pand en de nieuwe toevoeging aan

winkelruimten aan de westzijde van groot belang. Wanneer leegstand dreigt is het te overwegen na te denken over andere, niet-winkelfuncties die de levendigheid van het plein versterken, waaronder horeca en sociaal-culturele functies.

Overgang Markt - Capucijnerplein

De visuele relatie tussen de Markt en het Capucijnerplein behoeft verbetering. Wanneer de ruimtelijke structuur rond de oude historische gebied van de Nieuwstraat en Markt in de toekomst sterker wordt, is een goede ruimtelijke overgang naar het Capucijnerplein van belang voor het functioneren van dat plein. Wanneer deze verbinding niet verbetert, zal het voor het Capucijnerplein moeilijker worden te concurreren met het historische gebied en zijn aantrekkingskracht verliezen.

Leilinden en reclame

Zoals eerder opgemerkt zijn de op de Markt en in de Nieuwstraat aanwezige leilinden dominant aanwezig. Ze maskeren de aanwezige gevelreclames die op hun beurt naar de eerste verdieping of hoger verhuizen. Zowel de leilinden als de reclames zijn te zien als bedreiging. Door hier goed beleid op te voeren kan deze bedreiging eenvoudiging worden omgezet in een kans en kunnen gevels, reclame en groen elkaar juist versterken.



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 WWW.KUIPER.NL