

BEELDKWALITEITSPAN WILLIBRORDUSHOF TE WAALRE
Definitief februari 2018



Inhoud

I	Locatie en programma	3
II	Ruimtelijke structuur en karakteristiek.....	6
III	Stedenbouwkundige onderlegger	7
IV	Architectonische uitgangspunten.....	8
V	Erfinrichting/inrichting openbare ruimte	9
VI	Welstandsbeleid.....	10
VII	Locatiegerichte welstandscriteria	10

I Locatie en programma

Dit beeldkwaliteitsplan is samengesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein dat aan één zijde met de Bergstraat en aan de andere zijde met de Wilibrorduslaan begrenst is. Hierna te noemen: 'Willibrordushof.'

Het huidige terrein dat nu nog dienst doet als bedrijfslocatie en plaats biedt aan een voormalige houthandel, fietsenwinkel, opslag en woonhuis genummerd 35 aan de Wilibrorduslaan is door de Gemeente Waalre aangewezen als woningbouwlocatie. Vanwege de ligging van het plangebied in de kern van Waalre, nabij de historische markt en op loopafstand van diverse winkelgelegenheden, wordt veel waarde gehecht aan de stedenbouwkundige aspecten van het beoogde plan en een hoge beeldkwaliteit.

Locatie

Het plangebied is direct gelegen aan een tweetal gebiedsontsluitingswegen in de dorpskern Waalre namelijk de Wilibrorduslaan aan de zuidoostzijde en de Bergstraat aan de zuidwestzijde. Het terrein grenst met een zijdelingse perceelsgrens aan een kavel gelegen aan de Wilibrorduslaan. Aan de achterzijde van het gebied grenst het plan aan een kadastraal bekend perceel welke deel uitmaakt van de Hubertus van der Clusenstraat.

Door de oude bedrijfsgebouwen is de locatie nooit opgenomen in het fijnschalige dorps weefsel van Waalre. De locatie is qua ligging betreft uniek te noemen in het centrum van Waalre-dorp. Dichtbij de diverse winkelgelegenheden en zo prominent in de dorpsstructuur vraagt deze casus om een passende invulling die recht doet aan het bijzondere karakter van deze plek.



Ligging plangebied



Fragment plangebied



Foto's Willibrorduslaan



Foto's Bergstraat



Foto's Bertelindislaan

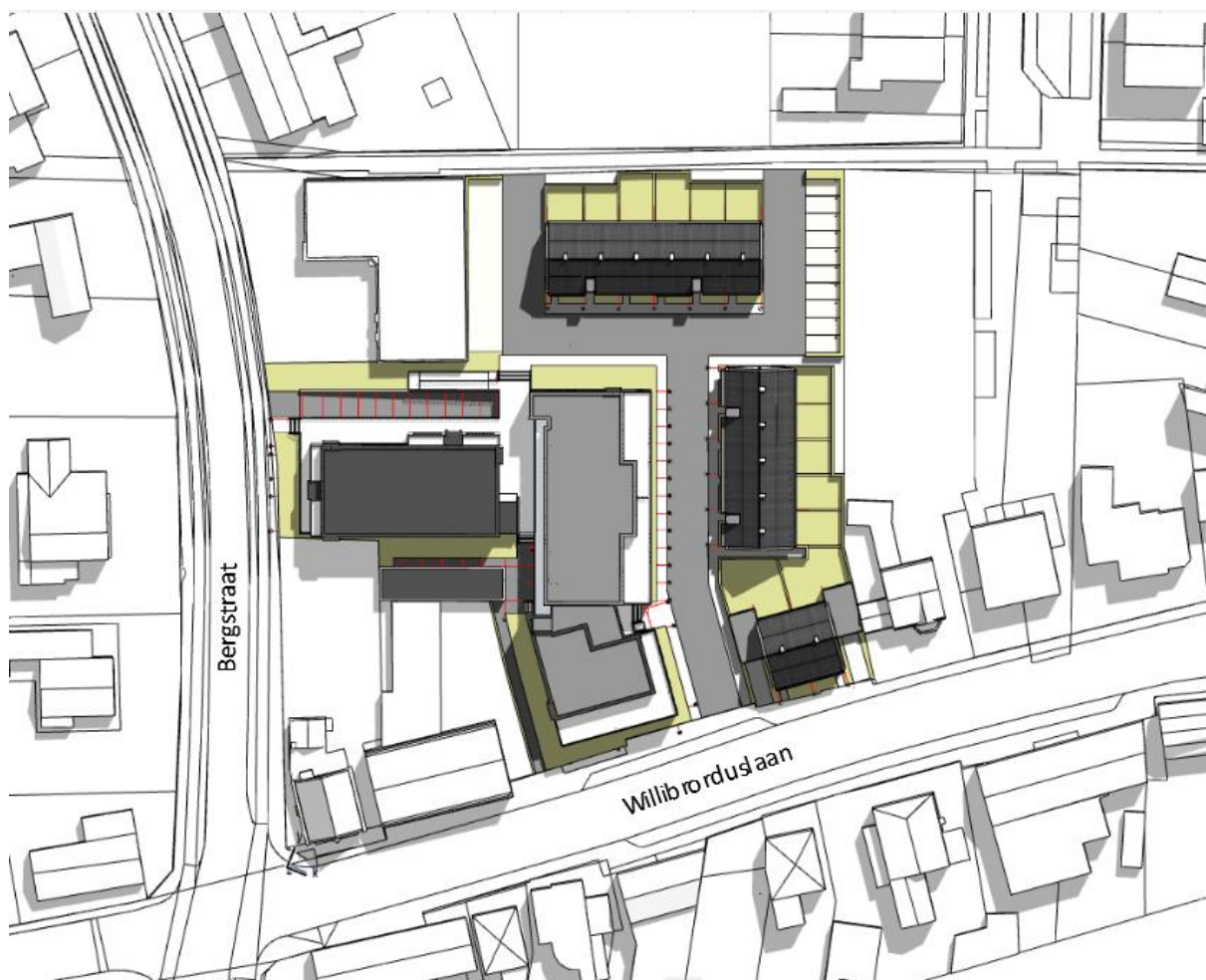
II Ruimtelijke structuur en karakteristiek

Het huidige plan omvat een aantal voormalige bedrijfsgebouwen. Voor de nieuwe bebouwing van het Willibrordushof dient een plan gevormd te worden die plaats biedt aan een tweetal appartementengebouwen welke samengesteld zijn uit volumen van 3 bouwlagen. De eerste bouwlaag ligt op 1 meter boven maaiveld en de verdiepingshoogte bedraagt 3 meter. De derde laag aan de straatzijde is uitgevoerd als set-back waardoor bebouwing gerealiseerd wordt die daardoor aansluit op de korrel van de directe omgeving. De appartementengebouwen kennen een verticale geleiding. Om de massa van het appartementenblok aan de Bergstraat te verminderen wordt een 'lage goothoogte' bedingt in combinatie met een verticale gevelbekleding.

Voor de woningen gelden een goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. Uitzonderd hiervan zijn bouwdelen en/of overschrijdingen van ondergeschikte aard zoals schoorstenen en kopgevels. De woningen kennen een passend beeld afgestemd op de bestaande lintbebouwing aan de Willibrorduslaan die door de dorpskern steekt. De vormgeving van de tweekapper aan deze straat vertaald zich terug naar de overige woningen in het plan.

III Stedenbouwkundige onderlegger

Het inbreidingsplan 'Willibrordushof' voorziet in de bouw van in totaal 40 wooneenheden, waarvan 13 grondgebonden woningen en 27 appartementen. Het plan biedt een tweetal appartementencomplexen met aan de zuidzijde van het terrein een complex van 12 appartementen en een 3-tal penthouses. Dit gebouw ligt centraal in het plangebied. De overige wooneenheden worden er als een cluster omheen gebouwd. Aan de westzijde van het terrein wordt een kleinschaliger appartementencomplex met 12 wooneenheden ondergebracht. Het Willibrordushof wordt bereikbaar vanaf de Willibrorduslaan door een doodlopende weg, hiermee wordt voorkomen dat de nieuwe straat een sluiproute vormt voor het verkeer uit de Willibrorduslaan en de Bergstraat.



Stedenbouwkundig plan (concept)

IV Architectonische uitgangspunten

Als architectonisch uitgangspunt wordt, gezien de locatie in de historische dorpskern van Waalre en de vormgeving van de naastgelegen lintbebouwing, een dorpse uitstraling en een dorps karakter nagestreefd. De leidraad bij de uitwerking van deze dorpse uitstraling zijn de bestaande rooilijnen en de schaal en maat van de bebouwing in de nabije omgeving. Naast het thema dorpse uitstraling kan dit plan gerefereerd worden aan de buurt in Oud-Stratum te Eindhoven genaamd 'Het Witte Dorp' welke associaties opwekt met zowel De Stijl als de Nieuwe Zakelijkheid.

Een wat groter bouwvolume langs de Bergstraat en juist de schaalverkleining aan de Willibrorduslaan heeft de voorkeur. De set-backs van de appartementen dienen voldoende teruggeplaatst te worden zodat de maat en schaal geen afbreuk doen aan de bebouwing in de Willibrorduslaan. De grondgebonden woningen vinden in hun verschijningsvorm overeenkomsten met de appartementengebouwen. Het toepassen van specifieke details en kenmerken bij de woningen dragen bij aan het dorpse karakter. Het is niet zozeer van belang dat het traditioneel of eigentijds gebeurt, als de details en kenmerken maar consequent worden doorgevoerd.

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

- Dorps karakter en uitstraling in een eigentijdse setting waarborgen.
- Stedelijk weefsel versterken met aandacht voor bestaande rooilijnen waarbij de schaal en maat van de bebouwing het uitgangspunt dient te zijn.
- Een ietwat groter bouwvolume aan de Bergstraat en schaalverkleining aan de Willibrordusstraat middels het toepassen van een set-backs.
- Massaliteit beperken door de juiste toepassing van goot-, nokhoogte en kleur-, materiaalgebruik.
- Zorgvuldige architectonische uitwerking van de woonstraat tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen, daarbij rekening houdend met een passende inrichting van de openbare ruimte.



Het Witte Dorp Eindhoven – 2e Wilakkersstraat



Fragment uit '50 jaar het Witte Dorp in Eindhoven.'

V Erfinrichting/inrichting openbare ruimte

Een juiste landschappelijke inpassing heeft voor deze locatie een hoge prioriteit mede omwille van het feit dat het hofje dat ontstaat de scheiding moet gaan vormen tussen de appartementengebouwen enerzijds en de grondgebonden woningen anderzijds. De ontsluiting van het terrein in combinatie met de benodigde parkeervoorzieningen en de terreininrichting moeten de wijk een eigen identiteit en karakter geven zodat het 'Willibrordushof' duidelijk herkenbaar wordt binnen de dorpskern Waalre. Om de druk op het binnenterrein te doen verminderen is het goed voorstelbaar dat de toegang tot de grondgebonden woningen en de inrit van de parkeergarage ten behoeve van de appartementen van elkaar gescheiden worden. Het heeft de voorkeur om tegemoet te komen in de beeldvorming vanuit de Willibrorduslaan om het parkeren zoveel mogelijk plaatst te laten vinden aan de achterzijde van het terrein waardoor deze uit het zicht onttrokken zal worden. Om aan het hof en woonstraat gedachtegoed tegemoet te komen is het meest voor de hand liggend dat er vermeden wordt dat er op de weg geparkeerd gaat worden in de nieuwe wijk.



Ondergronds parkeren appartementen



Appartementengebouw 'opgetild'



Parkeerkoffer

Ontsluiting

Het Willibrordushof zal voor de grondgebonden woningen via de zuidzijde worden ontsloten middels een doodlopende straat. Daarmee wordt voorkomen dat er een sluiproute ontstaat tussen de tweetal drukke lokale verkeersaders namelijk de Bergstraat; de doorgaande route tussen Valkenswaard en Veldhoven en de Willibrorduslaan; de verbindingsweg tussen het centrum van Waalre en Aalst. De straat die in het hofje zal ontstaan zal een verkeersarme woonstraat worden waardoor het dorpse karakter wordt versterkt. De appartementen vinden direct hun ontsluiting met de Bergstraat middels de ingang van de parkeergarage aan de westzijde.

Parkeren

Parkeren geschiedt voor de appartementen in de ondergrondse parkeergarage. Bij de grondgebonden woningen wordt zoveel mogelijk in het openbaar gebied geparkeerd middels parkeerkoffers. De tweekapper aan de Willibrorduslaan is daarbij uitgezonderd, hier vindt parkeren plaats op eigen terrein.

Ontwerp terreininrichting

Vanzelfsprekend is de terreininrichting integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte is dat deze dient te worden afgestemd op het beeld van de bebouwing.

VI Welstandsbeleid

De projectlocatie Willibrordushof ligt in het welstandsgebied 3 Linten van Waalre. De linten kennen bijzondere en gewone welstandsgebieden. De aangewezen projectlocatie valt onder het regime van bijzondere welstandsgebieden.

VII Locatiegerichte welstandscriteria

De algemene welstandscriteria voor deze locatie kunnen gedefinieerd worden aan de hand van de welstandsnota die opgesteld is door de Gemeente Waalre. De linten van Waalre bestaan voornamelijk uit historische routes van en naar de centra en hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Ze hebben daarnaast een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk.

Hoofdmassa

a. Appartementen

De hoofdmassa's van de appartementencomplexen kenmerken zich door de toepassing van een gevelbekleding die de verticale geleding benadrukt. De massa die ontstaat tussen de goot- en nokhoogte geldt als duidelijke visuele scheiding ten opzichte van het geheel waardoor de massaliteit uit het gebouw gehaald wordt. Het toepassen van set-backs behoort tot de mogelijkheden om zodoende geen afbreuk te doen aan de korrelgrootte van de omliggende bebouwing in de Berg- en Willibrordusstraat.

b. Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen dient een zuivere kapvorm (zadeldak) toegepast te worden. De woningen kennen traditionele gootconstructies zoals bijvoorbeeld bak-, mast- of getimmerde goten met overstek. Het toepassen van hoekoplossingen en accenten ter plaatse van de kopse gevels doorbreekt de repetitie van de rijwoningen. De nokrichting van de grondgebonden is merendeels parallel aan de straat. Uitbreidingen als erkers en dakkapellen kunnen toegevoegd worden als ondergeschikt element, daarmee wordt voorkomen dat het gebouw op een rijtjeshuis gaat lijken, wat niet binnen het dorps karakter past dat nagestreefd dient te worden in de nieuwe wijk.

Architectonische uitwerking en gevelaanzichten

De bebouwing dient in zijn geheel een evenwichtige samenhang te hebben met de wijk waarin deze zich bevindt. Dat kan benadrukt worden door de woning en het complex te laten corresponderen in stijl en sfeer. Het appartementencomplex dat ontsloten wordt via de Bergstraat is massaler in zijn vorm dan die aan de Willibrorduslaan. De massaliteit wordt getemperd door het toepassen van de 'lage goothoogte.' Hoewel het thema nadrukkelijk dorps uitstraling is blijft er ruimte voor enkele eigentijdse maar subtiele accenten zoals een plint en kaders. Bij de grondgebonden woningen wordt horizontaliteit nagestreefd door het toepassen van uitgelijnde staande ramen met een onderling afwisselende compositie.

Kleuren, materialen en detaillering

De bebouwing in het Willibrordushof kent terughoudende en bij voorkeur traditionele materialen en kleuren. De scheiding tussen bouwlagen kan in sommige gevallen opgedeeld worden door de toepassing van contrasterende materialisatie en kleuren. Bij de grondgebonden woningen contrasteert het dak ten opzichte van de baksteen, waar een lichte uitstraling wenselijk is. Dit beeld kan geschept worden door bijvoorbeeld een lichte tint pleister- of keimwerk. De kopse zijden van de daken benadrukken in samenspel met enkele accenten het traditionele dorpse karakter. Het toepassen van kaders in logische verhouding bij zowel het appartementengebouw als de grondgebonden woningen behoeft de voorkeur. De kleurstelling van de kaders is niet bijzonder afwijkend ten opzichte van de contrasterende materialisatie van 'gevel' en 'dak' en kan in dezelfde kleurfamilie gevonden worden. Het kan zodoende dienen als verbindend element. De daken van de grondgebonden woningen worden bedekt met keramische dakpannen in een donkere tint welke niet glanzend uitgevoerd zijn. Het is goed voorstelbaar dat dezelfde dakbedekking voor de zadeldaken verticaal uitgevoerd wordt bij de appartementengebouwen. Leien of andere gevelbekleding zouden ook tot mogelijkheid behoren.

Het plan dient naast deze voor de locatie opgenomen criteria ook te voldoen aan de in de welstandsnota opgenomen criteria voor de linten Waalre (*Welstandsnota Waalre 2013, Architectenwerk Twan Jütte, p. 27*). De welstandsnota van de Gemeente Waalre dient altijd als vertrekpunt aangehouden te worden in de locatiegerichte criteria.

Referentiebeelden materialisering / detaillering



Dit beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota 2016. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.

Aldus opgemaakt te Westerhoven; februari 2018.