Beeldkwaliteitplan Molenstraat 35a te Waalre

CIRCUMFLEX
PROJECTONTWIKKELING

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen & van Soest
Architecten BNA

PRE01-CRF00002-01h

27 april 2010

Bestaande situatie

- Grondgebonden woningen: vrijliggende woningen en 2 onder 1 kap-woningen met tuinen.
- Woningen in 2 lagen met kap: kleur pannen voornamelijk in grijze tinten.
- Kleurgebruik woningen: lichte kleuren baksteen, lichtgeel, lichtrood.
- Molenstraat 35a bestaat uit een woning en een bedrijfloods.
- Op het terrein van 35a ligt t.p.v. het trafohuisje een schuur;
- Er zijn veel bijgebouwen en aanbouwen toegevoegd.
- Molenstraat heeft ter plekke van het plangebied een laanprofiel, 2 vrijliggende grasstroken met bomen (forse Eiken).
- Ten oosten van de Smeleweg gaat de Molenstraat over in een smaller dorpsprofiel zonder bomen.
- De Smeleweg heeft een eenzijdige boombeplanting (forse bomen).
- Tussen Molenstraat 35a en de buren ligt een 1-laags trafogebouwtje met een eigen oprit.
- De Molenstraat 35a en de buren zijn op de Molenstraat ontsloten!

Molenstraat Westelijk sfeer landschap

Molenstraat Oostelijk sfeer dorps

Trafohuisje

Smeleweg

Bestaande woning

CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING

CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen & van Soest Architecten BNA

Bestaande situatie

Kadastrale kaart

Luchtfoto plangebied

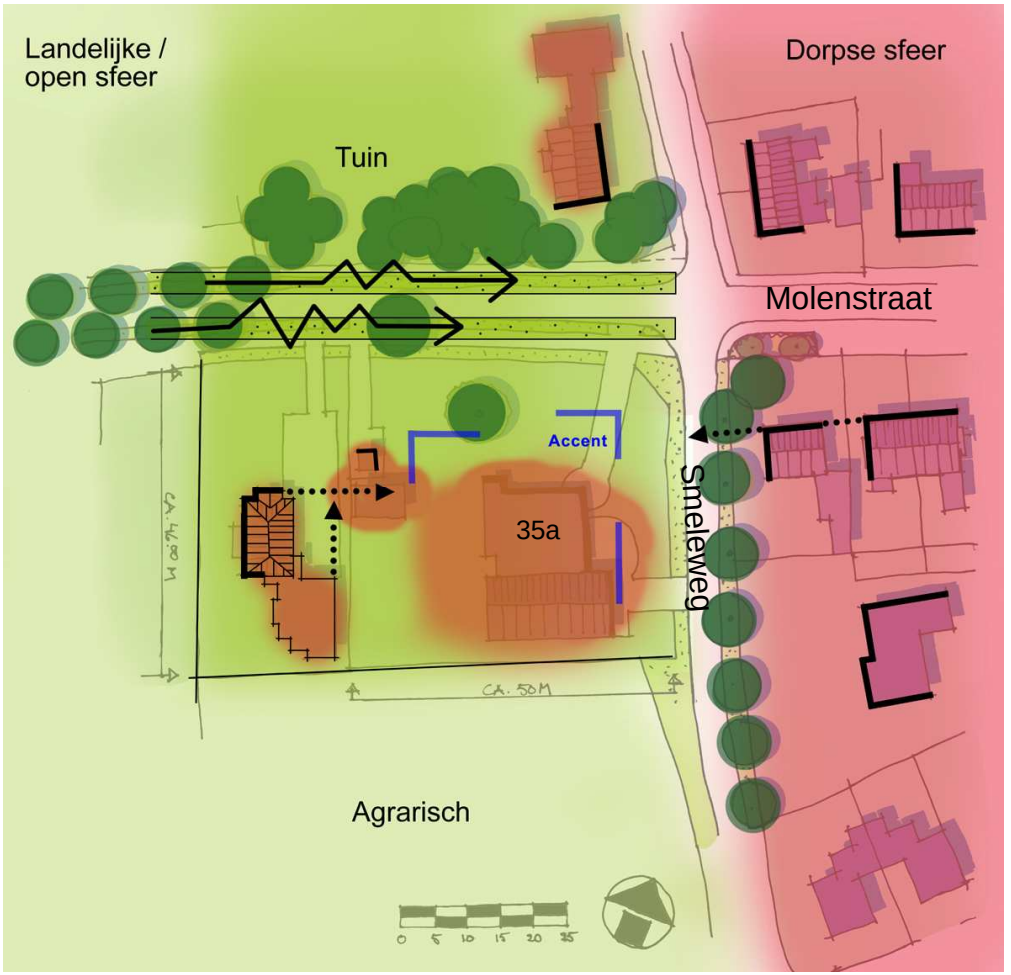
CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING

CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen & van Soest Architecten BNA

Ruimtelijke analyse

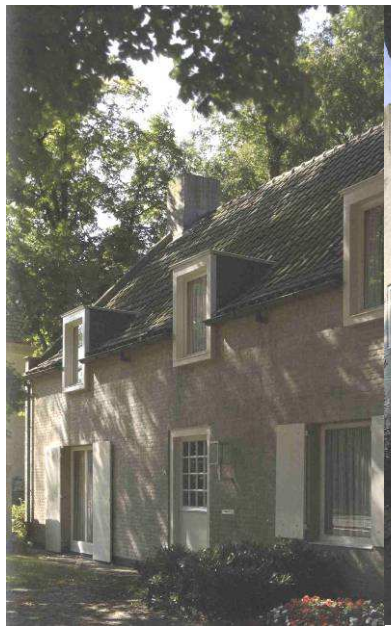
- Er is een verschil in typologie en morfologie tussen de woningen ten oosten van de Smeleweg en die ten westen daarvan.
- Ten oosten van de Smeleweg hebben de woningen een wat meer dorpse uitstraling.
- Ten westen van de Smeleweg zijn de woningen en de kavels groter en zijn de tuinen meer landschappelijk te noemen.
- Het plangebied loopt in westelijke en zuidelijke richting over in een landelijke open sfeer.
- De Molenstraat heeft binnen deze landelijke open sfeer een breder en groener profiel, met een Eikenbeplanting.
- Ter plaatse van het plangebied is de boomstructuur niet continu; en onderbroken.
- De woningen in het plangebied 35a en 35 liggen terug t.o.v. de rooilijn in het dorpse gedeelte.
- De invulling sluit meer aan op de landelijke Sfeer.
- Op de hoek Molenstraat Smeleweg zou een opvallende bebouwing (aandachtspunt) in de vorm van een accent zeer goed passen en/of (wenselijk) zijn.

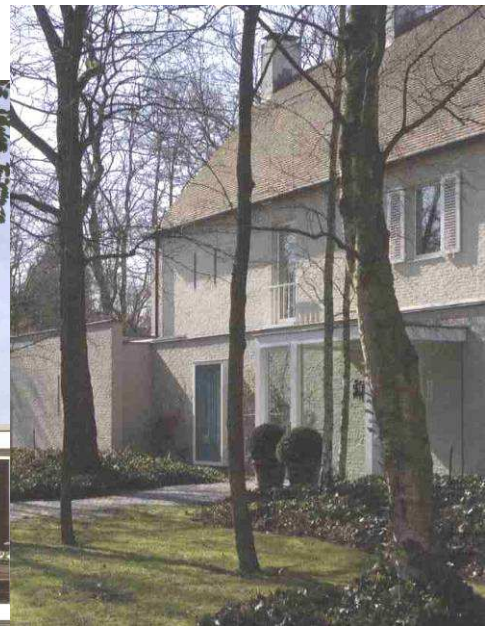


CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening
Croonen & van Soest Architecten BNA

Uitgangspunten

- De bestaande bedrijfsbebouwing met woonhuis wordt gesloopt en wordt vervangen door drie woningen op ruime kavels.
- In ruimtelijke zin wordt in de nieuwe situatie aangesloten op de schaal en korrel van de omringende omgeving, met zorgvuldig ingepaste vrijstaande woningen op ruime kavels.
- De plek benaderen als een passende overgang van de bebouwde kom van Waalre naar het buitengebied.
- Materiaalgebruik eigentijds binnen de landelijke sfeer en in contrast brengen met de dorpse sfeer.
- Programmatisch moeten de woningen aanvullend zijn op het bestaande woningaanbod in Waalre.
- Parkeren op eigen terrein oplossen.
- De boomstructuur langs de Molenstraat herstellen.
- Verwijzing naar projecten van architect P. Bedaux, referenties en project Oud Empel van Architecten Hilberink Bosch.





CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING

CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen & van Soest Architecten BNA

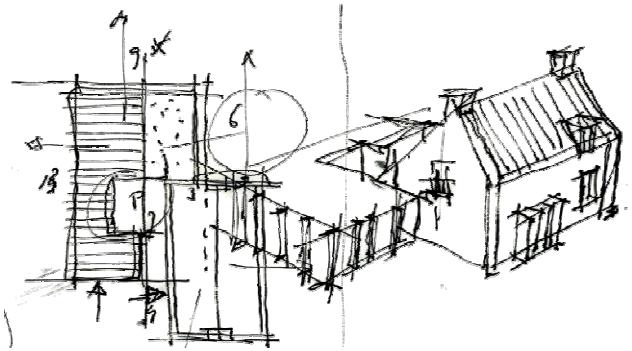
Verkavelingsvoorstel

Programmatisch

De voorgestelde woningen zijn aanvullend op het bestaande woningaanbod in Waalre: Generatiewoningen of familiehuizen. (Groot)ouders en (klein) kinderen wonen bij elkaar. De hele familie onder 1 dak, hierdoor ontstaat de mogelijkheden werk en mantelzorg te combineren.

CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening
Croonen & van Soest Architecten BNA

Beeldkwaliteit



Algemeen

- het onderhavige plangebied kadastraal bekend als 1532 wordt opgesplitst in 3 volwaardige kavels van respectievelijk: 1010 m²,565 m² en 575 m²;
- op deze kavels worden 3 hoofdgebouwen geprojecteerd;
- het programma bestaat uit woningbouw;
- deze bouwwerken bestaan uit 3 hoofdgebouwen en 3 aanbouwen, waarvan de aanbouwen in het kader van de beginseldoelstelling ‘mantelzorg’ worden uitgewerkt;
- de aanbouwen kunnen vrij geplaatst worden op de kavel;
- de hoofdgebouwen krijgen een enigszins vaste positie, bouwvlak is vastgelegd in het bestemmingsplan; De aanbouwen (bij alle woningen) hebben een footprint van maximaal 100 m², maximale bouwhoogtes van de aanbouwen bestaan uit: goothoogte 3,30 m en bouwhoogte 5,50 m.
- de onderlinge samenhang per kavel en per wooneenheden is van belang;
- de oriëntatie van de woningen dient gericht te zijn op de aanliggende straten (Molenstraat en Smeleweg);
- gewenste woningtypen, die aanvullend zijn op het bestaande woningaanbod in Waalre, bijvoorbeeld zie het hiervoor genoemde verkavelingvoorstel;
- flexibiliteit naar de toekomst toe is van belang, daarom moet binnen het voorstel de mogelijkheid openblijven, om binnen het voorstel ook andere woningtypes te kunnen realiseren;
- uitgangspunt daarbij zal zijn: de hoofdgebouwen als hoofdvorm, en de aanbouwen als ondergeschikte bebouwing;
- clustering van de hoofdgebouwen in relatie tot de bijgebouwen is van belang;
- aandacht voor de plek als overgang tussen de bebouwde kom van Waalre met het buitengebied, landelijk en groene uitstraling;
- de aanbouw hoek Molenstraat / Smeleweg mag worden georiënteerd op de Molenstraat;
- het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Beeldkwaliteit

Bouwkavels
Per bouwkavel zijn een aantal eisen opgesteld met betrekking tot de gewenste en toegestaan bebouwing, bouwhoogtes en bouwmassa.

Elke bouwkavel heeft een eigen code kregen, deze codes corresponderen met de codes zoals deze in het bestemmingsplan worden gehanteerd.

Bouwkavel sba-1

- Het hoofdgebouw van de grootste kavel (Molenstraat) heeft een footprint van max. 75 m², de bouwhoogte mag bestaan uit 2 bouwlagen met kap (goothoogte van 6 meter).
- De aanbouw heeft een maximale footprint van 100 m² en de goothoogte mag 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte mag 5,50 meter bedragen.

Bouwkavel sba-2

- Op de hoek Molenstraat, Smeleweg is een extra aandachtspunt in de vorm van een accent wenselijk.
- Het hoofdgebouw van deze hoekwoning heeft een footprint van max. 60 m², de bouwhoogte bestaat uit 1,5 lagen (goothoogte van 4,50 meter). Omdat deze woning een accent vormt is het wenselijk om 25% van het bouwvlak uit te voeren met een goothoogte van 6,00 meter.
- De aanbouw heeft een maximale footprint van 100 m² en de goothoogte mag 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte mag 5,50 meter bedragen.

Bouwkavel sba-3

- Het hoofdgebouw heeft een footprint van 60 m² met een bouwhoogte van 1,5 lagen (goothoogte 4,5 meter);
- De aanbouw heeft een maximale footprint van 100 m² en de goothoogte mag 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte mag 5,50 meter bedragen.

Beeldkwaliteit

De nieuwe woningen voegen zich op een ingetogen wijze in de omgeving.

- groene erfafscheiding met hagen (beuk, liguster,taxus);
- de hoekbebouwing ligt nadrukkelijk in het zicht (als accent);
- hoofdvolume met zadeldak;
- de bebouwing kan zowel uit 1 materialisering (samenhang)
- bestaan, of uit 3 verschillende materiaalopvattingen (divers);
- gevelopeningen zijn uitgesneden in gevelvlak met zichtbare negge.

Voorstel 2 principes qua materiaal om uit te werken, traditioneel versus eigentijds.

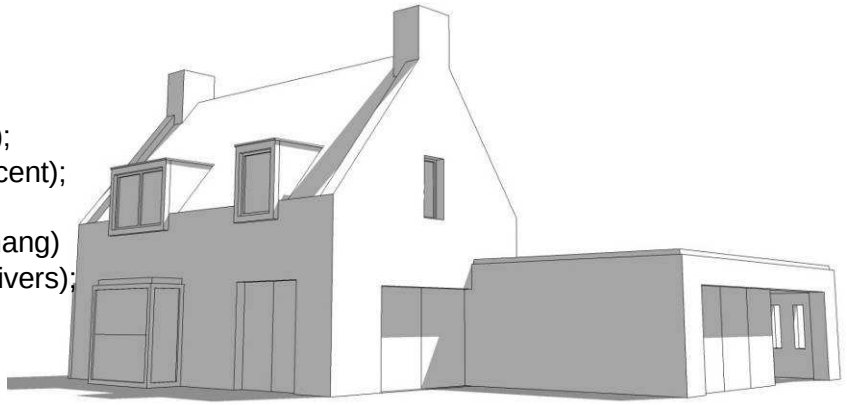
Voorstel 1, traditioneel ***(Voorkeursvariant)***

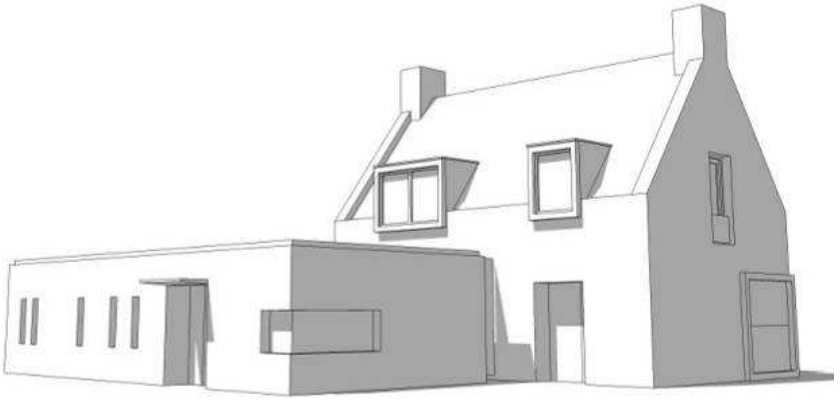
- steen: baksteen, gekeimde gevels in diverse kleuren (maken het ensemble);
- kap: overstek, keramische pannen oranje of antraciet;
- het gebouw heeft nadrukkelijke schoorstenen;
- luiken;
- schilderwerk: kozijnen gebroken wit;
- lage aanbouw contrasterend of 1 laag met kapje.

Voorstel 2, eigentijds

- steen: baksteen mangaan, rood, antraciet;
- kap: zink;
- het gebouw heeft nadrukkelijk schoorstenen;
- schilderwerk: kozijnen gebroken wit;
- lage aanbouw contrasterend, zakelijke architectuur.

Architectuurbeeld





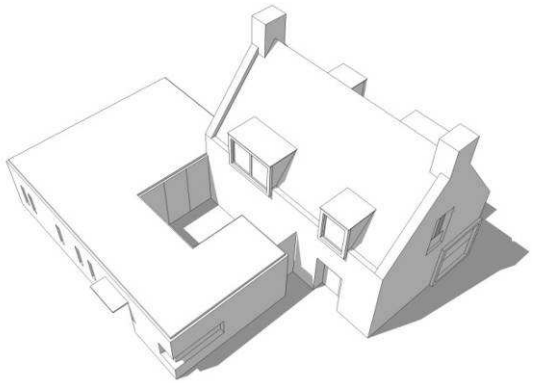
CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING

CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen & van Soest Architecten BNA

Aanzicht vanaf entree trafoo Molenstraat

Aanzicht vanaf hoek Molenstraat Smeleweg



CIRCUMFLEX PROJECTONTWIKKELING

CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening

Croonen & van Soest Architecten BNA