



los stad om land



Centrumvisie | **Waalre-dorp**



Project: centrumvisie Waalre-dorp
Projectnummer: 2.0866.001
Opdrachtgever: gemeente Waalre
Contactpersoon opdrachtgever: Koen de Jong
Projectteam LOS: Gerbert Smulders, Foke de Jong, Jeanine Beekman

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Doel	5
1.4 Status van het product	5
1.5 Aanpak	7
2 Visie op hoofdlijnen	9
3 Gebiedsgerichte toelichting	15
3.1 Ruimtelijk Beeld en Sfeer	15
3.2 De Markt, Horecaplein en omgeving Oude Kerk	19
3.3 Locatie Garagebedrijf e.o.	26
3.4 Willibrorduslaan - Bus - Driehoek	29
3.5 Locatie Molenstraat	33
3.6 Locatie Hoevenakkers	34
3.7 Ontwikkelingslocatie Bergstraat – Willibrorduslaan	35
4 Sectorale toelichting	37
4.1 Bereikbaarheid en parkeren	37
4.2 Detailhandel	41
4.3 Toerisme en horeca	41
4.4 Wonen	42
4.5 Maatschappelijke voorzieningen	43
5 Realisatie en uitwerking	45
Bijlage	47

1 mei 2012

LOS stadomland B.V.

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8

5222 AE te 's Hertogenbosch

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl

www.losstadomland.nl





Foto bewonersavond 30 maart 2011 - discussiëren in groepen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de centrumvisie Waalre-dorp. Met deze visie willen wij als gemeente een ruimtelijke en functionele koers aangeven voor de ontwikkelingsrichting van het centrum. In het Collegeprogramma hebben wij reeds aangegeven behoefte te hebben aan een samenhangende inspirerende toekomstvisie, omdat er allerlei veranderingsmogelijkheden zijn die vragen om een heldere richting. Er zijn diverse partijen die in het centrum willen ontwikkelen. Met de centrumvisie treedt de gemeente eenduidig naar buiten en geeft ze een koers aan waar ontwikkelingen aan kunnen worden getoetst.

1.2 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk wordt vooral het kader van de centrumvisie verhelderd en de wijze waarop de visie tot stand is gekomen. In hoofdstuk 2 staat de feitelijke visie beschreven. De beschrijving van de visie vindt hier nog op hoofdlijnen plaats. Dit hoofdstuk geeft wel de kern van de visie weer. In hoofdstuk 3 wordt de visie verder uitgewerkt naar deelgebieden. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens de visie per sector nader uitgewerkt. Dit hoofdstuk geeft een toelichting voor degene die per sector de consequenties en keuzes van de visie wil begrijpen. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op realisatie.

1.3 Doel

Het hoofddoel is dat Waalre-dorp een dorpshart heeft dat volop ruimte biedt aan ontmoeting en daarmee een centrum is voor alle inwoners en bezoekers van de dorpskern. Daarnaast is het doel dat Waalre-dorp een eigen centrumgebied heeft met voldoende winkels voor de dagelijkse boodschappen.

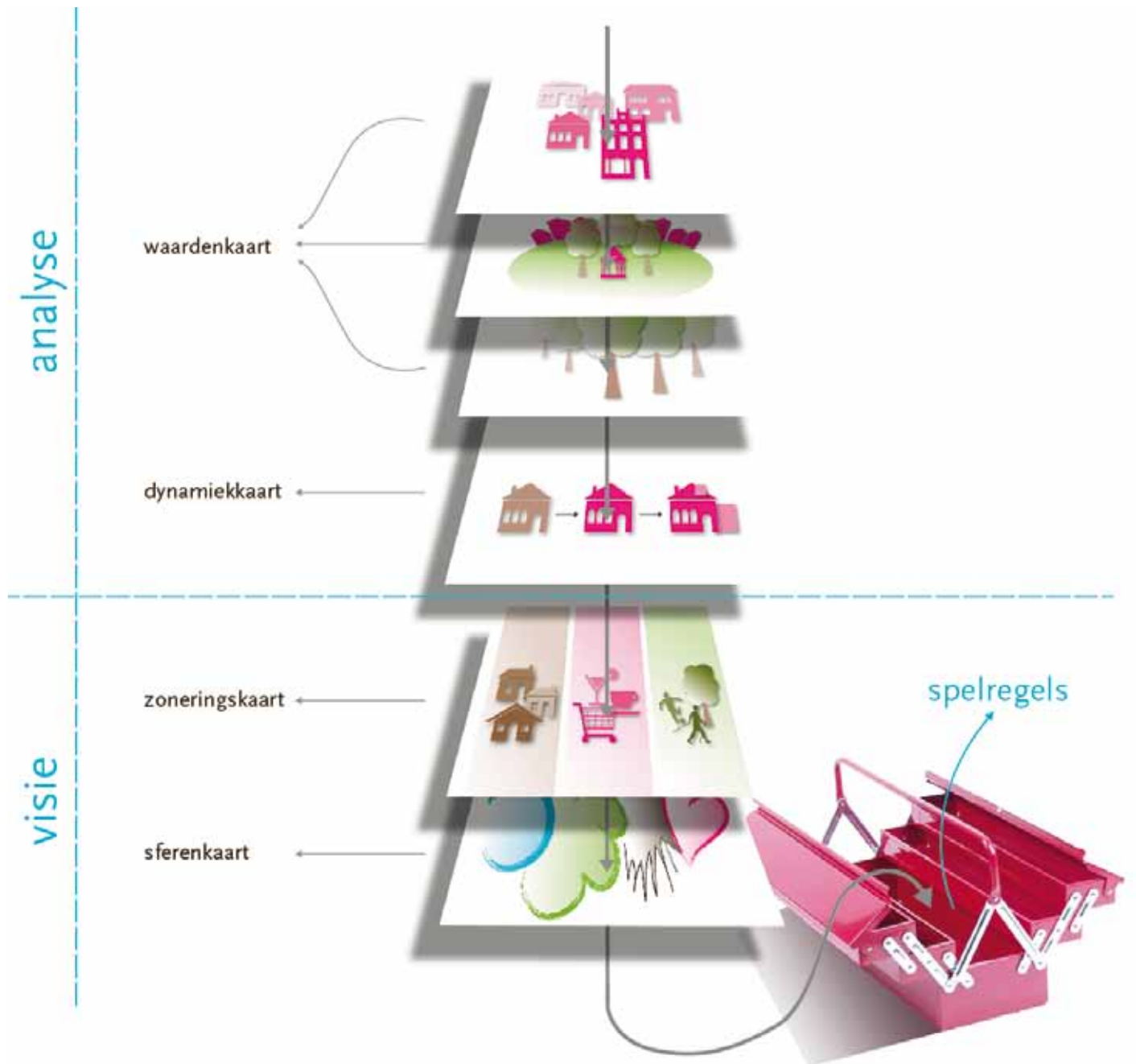
De visie is een inhoudelijk en ruimtelijk kader voor sectoraal beleid:

- met name ten aanzien van retail, verkeer en parkeren en beeldkwaliteit;
- dat sturend is voor de ontwikkelrichting van het centrum voor de aankomende 10 jaar;
- dat integraal is, wat wil zeggen dat het samenhang creëert tussen de openbare ruimte, het parkeren en de daaraan liggende centrumfuncties.

De centrumvisie concretiseert de koers in globale stedenbouwkundige randvoorwaarden.

1.4 Status van het product

De centrumvisie is geen structuurvisie, maar een gemeentelijk document bedoeld voor de toetsende en uitvoerende rol van de gemeente. Het is een ruimtelijk en functioneel kader dat sturend is voor initiatieven van zowel bestaande als nieuwe ondernemers en andere betrokkenen.



Er heeft inspraak plaatsgevonden op de centrumvisie. De centrumvisie zal een vertaling krijgen in de gemeentelijke structuurvisie enerzijds en in bestemmingsplannen anderzijds.

1.5 Aanpak

Procesaanpak

De visie is opgesteld in samenspraak met een gemeentelijke projectgroep en een klankbordgroep vanuit de dorpsgemeenschap. Deze klankbordgroep heeft intensief meegewerkt in de totstandkoming van de visie. Het gemeentebestuur heeft als doel geformuleerd een realistische, haalbare visie te ontwikkelen en vond daarin de mening van de klankbordgroep zwaarwegend. In de bijeenkomsten met de klankbordgroep is dan ook steeds hard gewerkt om draagvlak te verwerven.

Aan de start van het ontwikkelingsproces heeft, op 30 maart 2011, een brede bijeenkomst met de bevolking plaatsgevonden. Hier is intensief gediscussieerd over de kwaliteiten, de knelpunten en zeker over de ontwikkelingsrichtingen voor het centrum. De avond werd door ruim 100 mensen bezocht. In groepen is gediscussieerd over uiteenlopende thema's.

Bij de start van het proces en tussentijds hebben ook "1 op 1" gesprekken plaatsgevonden met diverse stakeholders in het centrumgebied van Waalre-dorp. Het gaat dan om personen die in de realisatie van deelgebieden een sleutelrol kunnen vervullen, omdat zij reeds positie hebben in het centrum en/of op zoek zijn naar ontwikkelruimte in het centrum.

In de ontwikkeling van de centrumvisie is op onderdelen snel consensus gevonden op bepaalde thema's. Ook zijn scenario's ontwikkeld die op verschillende wijze inhoud geven aan gedeelde doelen.

Het proces kende globaal de volgende stappen:

- analyse;
- verzamelen van bouwstenen voor een visie;
- scenario's;
- conceptvisie.

Inhoudelijke aanpak

Om tot een visie te komen hebben we de volgende inhoudelijke aanpak gevolgd die verbeeld is in de afbeelding hiernaast; het project kent globaal een analysefase en visiefase. In de analysefase is aan de hand van diverse kaartstudies inzicht verkregen in de bestaande waarden en knelpunten. Verspreid in de visie vindt u waardenkaarten. Ook is er een dynamiekaart gemaakt die globaal aangeeft waar speel- en bewegingsruimte zit in de toekomst. De feitelijke visie is verbeeld in een zoneringskaart die aangeeft welke functies we waar wensen en hoe we deze kunnen bereiken en een sferenkaart die aangeeft welke ruimtelijke sferen we willen ontwikkelen. Vervolgens zijn de spelregels voor de ontwikkeling uitgewerkt in de toelichting.



Markt - beeld huidige situatie



Markt - visualisatie

2 Visie op hoofdlijnen

De kracht van het centrumgebied van Waalre-dorp zit voor een groot deel in het hooggewaardeerde authentieke karakter ervan. Reeds eerder is aan Waalre-dorp het motto “*exclusief, authentiek en dynamisch*” verbonden. Een terechte keuze die nog wel wat moed en doorzettingsvermogen vereist om dit motto echt waar te maken. We willen dit authentieke karakter inzetten om de recreatieve aantrekkelijkheid, zowel voor de bewoners als bezoekers, te versterken. Een belangrijke ambitie is dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het authentieke karakter en aan de gewenste dynamiek.

Het centrum moet ontwikkeld worden tot samenhangende eenheid voor commerciële, sociaal-maatschappelijke en recreatieve functies. Dit kunnen we bereiken door:

1. Versterken van de verblijfswaarde van de Markt, oprekken van de groene sfeer van de Markt.



De Markt is het beeldmerk van het dorp en het centrum van Waalre-dorp. De Markt is de verbeelding van het eerder door de gemeente geformuleerde motto “*exclusief, authentiek en dynamisch*”. Het is ons doel dat de Markt meer ruimte gaat bieden aan ontmoetingen en activiteiten voor Waalrenaren, maar ook voor mensen van buiten.

Om dat doel te bereiken is een van de ingrepen de route voor de kerk voor autoverkeer op te heffen. Zo loopt het groen van de Markt als het ware tot aan de kerk en staat de kerk echt aan de Markt. Vervolgens willen we de groene ruimte van de Markt verbinden met de groene ruimte rondom de Oude Kerk en de groene ruimte rondom de Grote Willibrorduskerk. Als de kans zich voordoet willen we een rondje rondom de kerk kunnen maken. In functioneel opzicht moet de Markt ruimte bieden voor festiviteiten.

Rondom de Markt bestaat in de toekomst een mix van wonen en allerhande publieksaantrekkelijke functies. Als het om boodschappen doen gaat dan is de Markt niet de uitgelezen plek. Boodschappen doen we op de Bus en Willibrorduslaan. Wel zien we kansen om de horecafunctie aan het plein te versterken en dan met name in de omgeving van de bestaande horeca (Wolderse Weaver en de Doelen). Concreet zien we kansen in het pand van de voormalige bibliotheek.

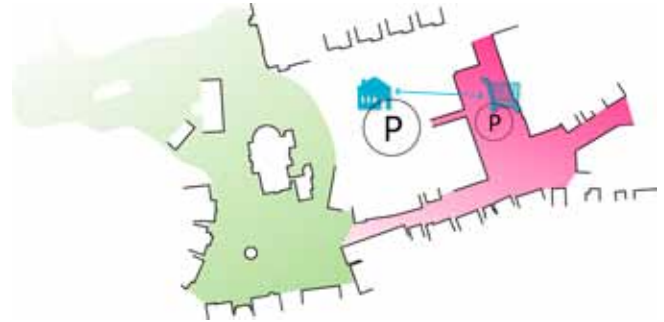
2. Versterken van de kwaliteit van de detailhandelsstructuur.



De centrumvisie kiest er voor de Bus en de Willibrorduslaan door te ontwikkelen als de plek waar de winkels in Waalre-dorp bijeen liggen. Helaas is er niet veel ruimte voor nieuwe detailhandel. Maar als een nieuwe ondernemer zich wil vestigen, dan kiezen we voor het gebied tussen de Markt en de Driehoek (de driehoek tussen Willibrorduslaan, Wollenbergstraat en Blokvenlaan, hierna te noemen “de Driehoek”) als concentratiegebied. Graag zien we ook dat bestaande winkels zich naar dit gebied verplaatsen. We kiezen voor een compact centrum.

Naast compact is het van belang dat het gebied comfortabel is. Het moet er prettig zijn om boodschappen te doen en hier te verblijven. Dat stelt eisen aan de inrichting en sfeer van de openbare ruimte. Natuurlijk is het ook van groot belang dat er voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

3. Zoneren van het parkeren en een goede bereikbaarheid.



Goed en soepel parkeren is voor een kleine kern als Waalre-dorp een voorwaarde voor het functioneren van het centrum. Momenteel is er een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van de Bus. In het centrum ligt een enorme kans - als het garagebedrijf verplaatst wordt - om een goede parkeervoorziening te maken. We richten ons er op om het parkeren voor de bezoekers van het centrum te gaan scheiden van het parkeren voor de bewoners van het centrum, met als doel zoekverkeer te voorkomen. Op die manier zoneren we het parkeren. De Bus is vooral geschikt voor het parkeren voor mensen die boodschappen komen doen, terwijl de locatie van het garagebedrijf geschikt is voor het bewoners-parkeren. De mogelijkheden hoe dit kan worden uitgewerkt zijn terug te vinden in de gebiedsgerichte toelichting.

Verder is het onze ambitie om ervoor te zorgen dat het parkeren op en rondom de Markt niet te sterk het beeld van deze omgeving bepaalt.

4. Authenticiteit als leidraad.



Voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Waalre-dorp nemen we de huidige authenticiteit als leidraad. Daarbij gaat het enerzijds om het behouden van bestaande kwaliteiten van gebouwen en openbare ruimte en anderzijds om bij herontwikkeling een heldere sturing te geven aan de gewenste kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten zowel qua maat en schaal als qua sfeer samenhang vertonen.

Authenticiteit wil overigens niet zeggen dat er geen ruimte is voor iets nieuws, dat er “historiserend” gebouwd moet worden. Er is onze ogen vooral zorgvuldigheid nodig om aansluiting te vinden bij de authenticiteit van Waalre-dorp. In paragraaf 3.2 wordt de gewenste sfeer van zowel de openbare ruimte als architectuur verder gespecificeerd.



Foto historische bebouwing in Waalre-dorp

5. Ruimte bieden aan sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten in het hart.



Een centrumgebied is meer dan alleen boodschappen doen. Een centrum is juist ook het gebied voor ontmoeting van Waalrenaren en mensen die Waalre-dorp bezoeken. Dat houdt in dat er ook volop ruimte moet zijn – naast boodschappen doen en horeca – voor sociaal maatschappelijke en culturele functies. Juist deze menging is eigen aan het dorpscentrum.

“Het Klooster” fungeert momenteel als ontmoetingsplek in het centrum. Het is voorstelbaar dat in de toekomst het pand een meer commerciële invulling krijgt. Behalve het huidige “Klooster”, kan ruimte voor functies als een kinderdagverblijf of zorg ook ontmoeting stimuleren.

Aan de rand van het centrum ligt de zorglocatie “de Hoevenakkers”. Deze nabijheid vinden we van belang voor de bewoners. Een goede relatie met het centrum is onmisbaar. Maar als de kans zich voordoet is bijvoorbeeld ook een “HOED” (“huisartsen onder een dak”) passend in het centrum.

Het Waalres museum in de oude Linnenfabriek en de bonbonfabriek zijn bovendien mooie functies, die passen in het authentieke dorpshart.



Hoofdentree van “Het Klooster”

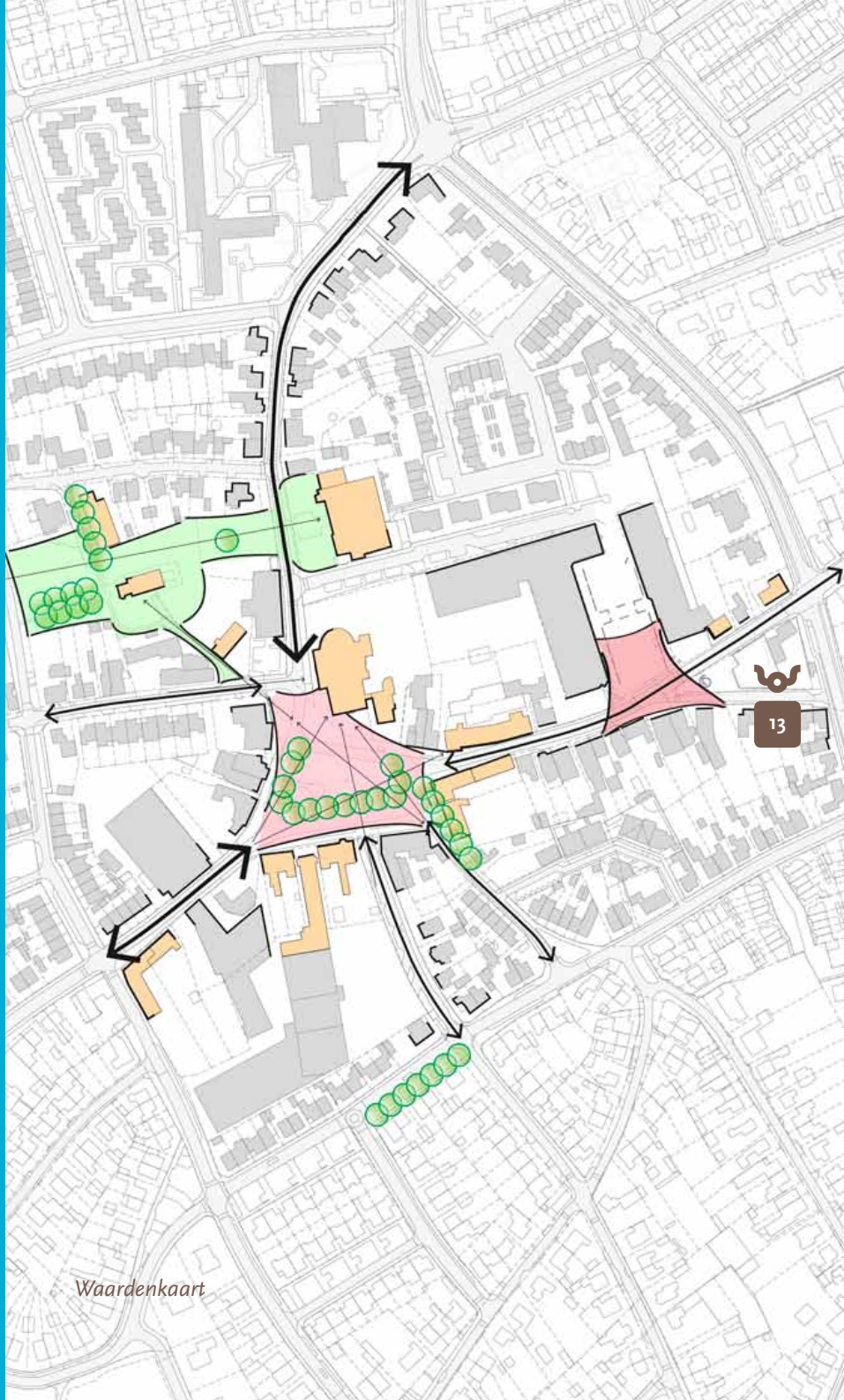


Intermezzo

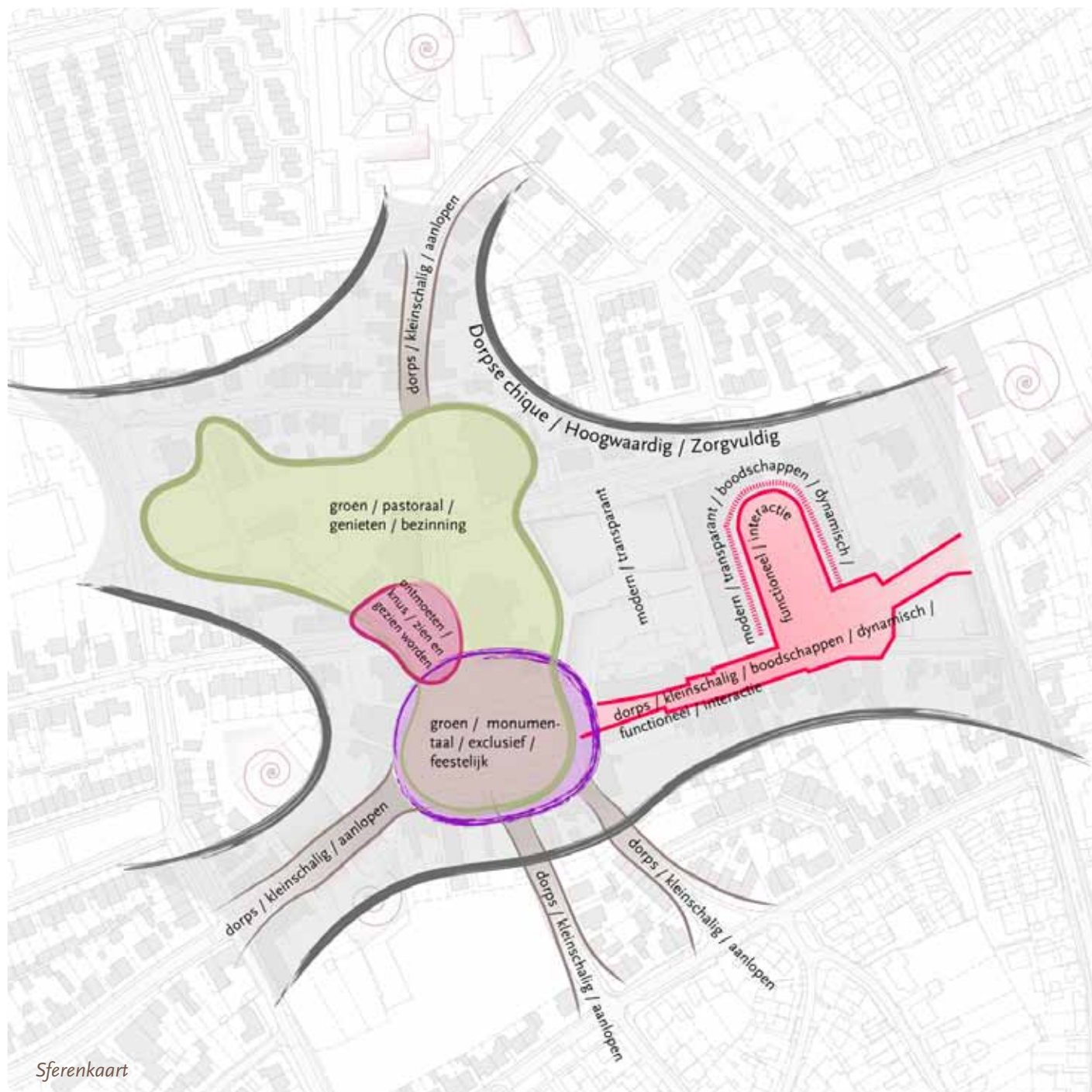
Bij de ontwikkeling van deze visie zijn we gestart met een analyse van het plangebied zowel ruimtelijk als functioneel. Eén van de resultaten van deze analyse is een waardenkaart die de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het centrum beschrijft. Deze waardenkaart is gedeeld met de deelnemers in het planproces en is te beschouwen als een onderlegger voor de visie. De bestaande kwaliteiten zijn de basis voor de toekomst. Daarnaast is een kaart gemaakt van de dynamiek die in het centrum aan de orde is. Allerlei locaties zijn in “beweging”. De plekken die in beweging zijn geven de speelruimte voor de toekomst weer.



Dynamiekkkaart



Waardenkaart



3 Gebiedsgerichte toelichting

In dit hoofdstuk gaan we meer specifiek en integraal in op enkele (ontwikkel)locaties. Deze paragrafen beschrijven de gewenste ontwikkeling en de spelregels die zullen gelden bij uitwerking van deze gebieden.

Hieraan voorafgaand zetten we ook een ruimtelijk kader neer dat inzicht geeft in de gewenste ruimtelijke sfeer en hiermee samenhangende maat en schaal van nieuwe ontwikkelingen.

3.1 Ruimtelijk Beeld en Sfeer

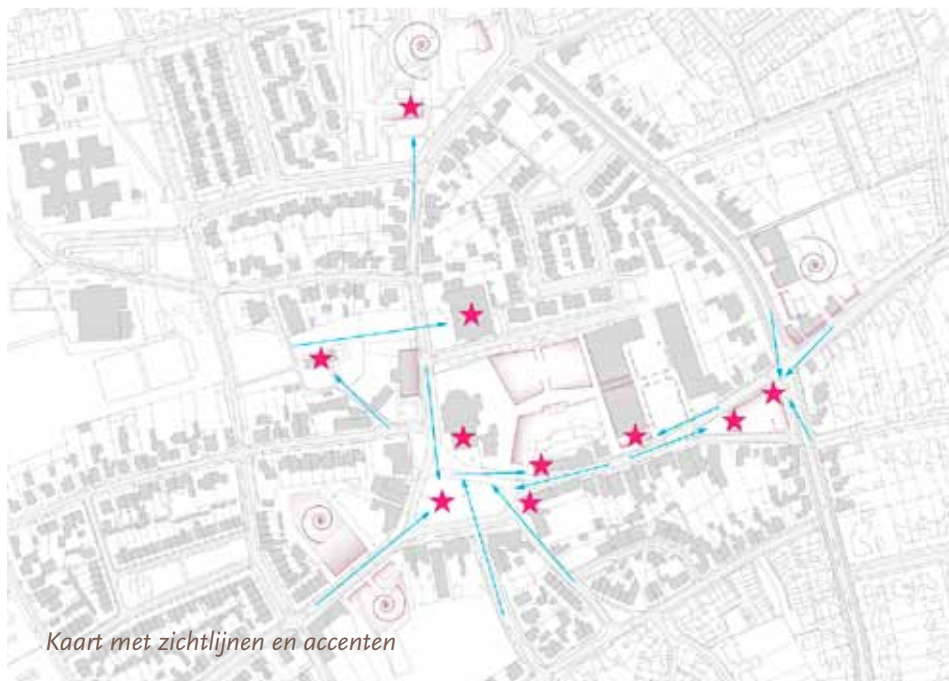
De ruimtelijke, historische gegroeide, hoofdstuctuur van het centrum van Waalre-dorp is in essentie al goed. Er is een centrale Markt met enkele routes die daar heen leiden. Eén van de routes heeft zich ontwikkeld tot winkelstraatje met daaraan – iets teruggelegen – enkele supermarkten. Niet dat het centrum met deze structuur geen verbetering meer kan behoeven, maar deze basis is wel sterk en herkenbaar. Binnen deze structuur kunnen de nodige “reparaties” plaatsvinden en sferen versterkt worden.

De kwaliteit van het centrum van Waalre-dorp wordt naast de aanwezige functies sterk bepaald door het ruimtelijk beeld en de sfeer. De verschillende sferen in het centrum van Waalre-dorp worden voornamelijk

bepaald door de openbare ruimte met de daarbij behorende bebouwing. Deze sferen zijn bewust geformuleerd door een reeks van gevoelswoorden, woorden die het gebruik beschrijven en door een reeks van meer ruimtelijke kenmerken zoals maat en schaal. Met deze samenhang van sfeer en de kenmerken van maat en schaal sturen we de verschillende (ontwikkel)locaties.

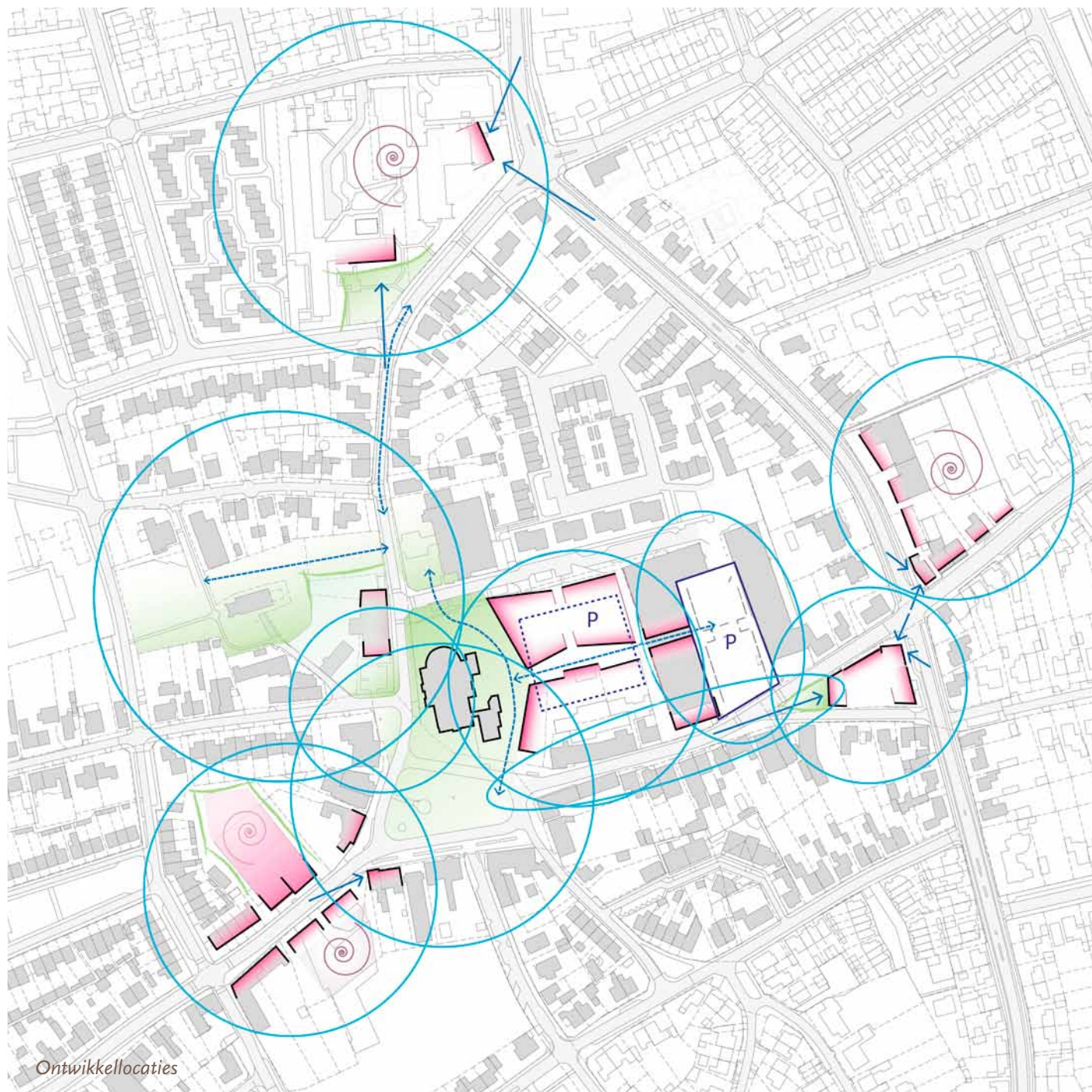
De bijgevoegde kaart geeft een verbeelding van de verschillende sferen die we nastreven. Die sfeer wordt gevormd door de openbare ruimte en de omliggende architectuur, in combinatie met hoe we de ruimtes gebruiken. Als we bijvoorbeeld bij de Markt de sfeer duiden met “*groen, monumentaal, exclusief en feestelijk*”, dan kan dat bijvoorbeeld sturing geven op het toe te passen straatmeubilair op de Markt, of de aard van de architectuur, maar ook op de gebruiksmogelijkheden van de ruimte. In algemene zin geldt voor het centrum van Waalre-dorp de sfeer “dorpse chique, hoogwaardig, zorgvuldig”.

De kaart op de volgende pagina geeft abstract weer hoe we de maat en schaal van de bebouwing aan de belangrijkste openbare ruimtes zien. In hoofdlijn kunnen we stellen dat de maat en schaal in Waalre-dorp kleinschalig zijn en dat ook in de toekomst moeten zijn.





Impressie authenticiteit Waalre-dorp



Overwegend zijn er individuele panden van 1 à 2 bouwlagen, die steeds afgedekt zijn met een kap. Slechts incidenteel wordt hiervan afgeweken. Op enkele plekken is het zelfs wenselijk dat hier van afgeweken wordt, we spreken daar van accenten. Het gaat dan niet zozeer om stevige bouwvolumes of hoogtes, maar om kleine accenten; een bijzondere kap, of kapverdraaiing of eventueel een bescheiden hoogte-accent. Panden als de bonbonfabriek of Huize de Brink (Markt 1) zijn mooie referenties voor bestaande accenten.

Als er op (ontwikkel-)locaties aaneen gebouwd gaat worden, dan moeten deze gebouwen goed geleed zijn door bijvoorbeeld de suggestie te wekken dat dit aaneengebouwde individuele panden zijn. Dit door verspringende rooilijnen en/of goothoogtes. Als er aaneengebouwd gebouwd wordt, dat moet de lengte beperkt zijn.

3.2 De Markt, Horecaplein en omgeving Oude Kerk

De groene sfeer van de Markt willen we verbinden met de groene ruimte rondom de Oude Kerk en de groene ruimte rondom de Grote Willibroduskerk. Samen vormen deze ruimtes het authentieke hart van het dorp. Iedere deelruimte heeft een eigen sfeer.

De Markt

Sfeer: groen, monumentaal, exclusief, feestelijk



De Markt zal in de toekomst meer ruimte gaan bieden aan ontmoetingen en activiteiten voor Waalrenaren, maar ook voor mensen van buiten. Een eenvoudige maar belangrijke ingreep is dat we de route voor de kerk voor autoverkeer opheffen. Zo loopt het groen van de Markt als het ware tot aan de kerk en staat de kerk echt aan de Markt.

In het eindbeeld stellen we ons voor dat we een rondje rondom de kerk kunnen maken, doordat de ruimte rondom de kerk volledig openbaar is geworden. Daar waar nu het garagebedrijf ligt zien we een enorme kans om nieuwe woningbouw te realiseren waarmee er een “gezicht” gaat ontstaan naar de kerk. De kerk komt in het midden van een grote groene ruimte te staan.

In functioneel opzicht moet de Markt ruimte bieden aan festiviteiten. De kiosk is natuurlijk al mooi voor bijvoorbeeld muziekoptredens. De inrichting van de ruimte is vooral groen en moet ruimte bieden aan tijdelijke festiviteiten als koninginnedag, “Waalre in stijl”, de kermis, etc.

De Markt wordt niet de plek om boodschappen te doen, dat moet een plek behouden en krijgen rondom de Bus. De Markt is geschikt voor een mix van wonen en zoals gezegd allerlei overige publieksaantrekende functies (zoals horeca en evenementen).

Gezien de trend van afnemend kerkbezoek houden we er rekening mee dat de kerk in de toekomst haar gebedsfunctie kan verliezen. De kerk is een monument en zeer bepalend voor het aanzicht en de sfeer van de Markt en het dorp. Mocht de kerk haar functie verliezen, dan zien we herontwikkelingsmogelijkheden die passen in de sfeer van (maatschappelijke en commerciële) dienstverlening en (zorg-)wonen. Er ligt dan tevens een opgave om de bijkomende effecten van bijvoorbeeld extra parkeerbehoefte op te lossen.



Horecaplein en voormalige bibliotheek
Sfeer: ontmoeten, knus, zien en gezien worden

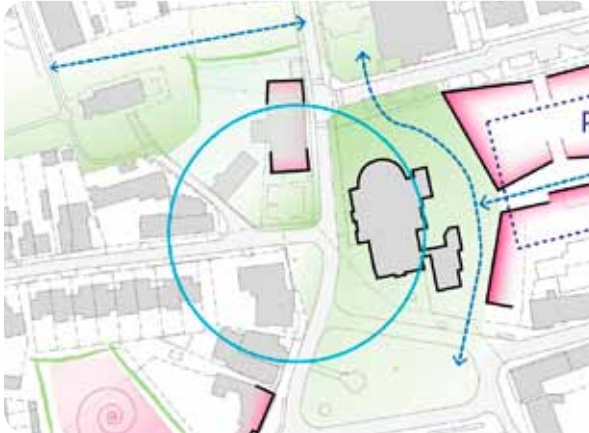


Foto zichtlijn van het Klooster richting Oude Kerk

We zien kansen om de horecafunctie aan de Markt te versterken en dan met name in de omgeving van de bestaande horeca (Wolderse Wever en de Doelen). Op de volgende pagina is een visualisatie te zien van dit idee.

Concreet zien we kansen in het pand van de voormalige bibliotheek. Om dit haalbaar te maken zien we mogelijkheden om het bestaande gebouw beperkt uit te breiden aan de achterzijde, door de bestaande bebouwing te intensiveren. Maatgevend hierbij is dat we de zichtlijn van het Klooster naar de Oude Kerk in tact willen laten (m.a.w. het bebouwd oppervlak wordt niet groter). We willen dat de groene ruimte tussen Klooster en Oude Kerk ook openbaar toegankelijk gaat worden, zodat ook hier een rondje gelopen kan worden. Daarbij moet natuurlijk rekening gehouden worden met de waarden en belemmeringen van de oude begraafplaats.

Mocht zich hier nieuwe horeca willen vestigen, dan moet er wel gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen we dan zoeken op het perceel van de nieuwe horecazaak, danwel in de omgeving. De parkeerplaatsen moeten groen ingepast worden.



De ruimte rondom de Oude Kerk
Sfeer: groen, pastoraal, genieten, bezinning



Deze ruimte hoort echt bij het centrum en heeft een totaal eigen sfeer. We willen dit gebied behouden zoals het is, maar wel meer toegankelijk maken. Zo stellen we voor dat er een pad komt tussen het Klooster en de Oude Kerk, zodat een rondje rondom de kerk gemaakt kan worden. Als dit pad gemaakt gaat worden moet natuurlijk rekening gehouden worden met de waarden van de oude begraafplaats. Ook het Oude Torenpad willen we meer zichtbaar maken door het via het horecapleintje aan te haken op de Markt. In de toekomst zou het zo kunnen zijn dat – met verder teruglopend kerkbezoek – de Oude Kerk weer als gebiedsruimte gebruikt zal worden.



bron: BHIC



bron: BHIC

Telegram - Adres:
NIJVERHEID WAALRE

bron affiches: RHC Eindhoven

VAN DIJK-MANDERS & CO

FABRIEK VAN LINNEN, PELLEN, DAMAST,
en andere
WITTE GOEDEREN.

Waalre, don 8 Juli 1904

De Gemeente
Waalre Deft

er aan Ude geleverde goederen verzonden franco vrucht.

EXPORT NAAR ALLE
WERELDOELEN.

FABRIEK IN WAALRE (HOLLAND)



bron: fotopersbureau het zuiden
RHC Eindhoven

TELEGRAM-ADRES
SWANE - SIGAREN

FABRIEK IN EINDHOVEN (HOLLAND)

FABRIEK IN WAALRE (HOLLAND)

FABRIEK IN NIEPERPELT (BRABANT)

FABRIEK IN WALDENKIRCHEN (DUITSLAND)

GEDEPONEERD

FABRIEKSMERK.

J. W. SWANE & ZONEN.
SIGARENFABRIKANTEN.

WAALRE, (HOOFDKANTOOR)

Van Dijk-Manders & Co

LINNE
DA
WITTE GOE

20 Juli 1904

E. Schelb. Huis Burgemeester.

EXPORT NAAR ALLE OORSTREKEN

J. W. SWANE & ZONEN

SIGARENFABRIKANTEN
WAALRE

Intermezzo

In het centrum ligt een open plein waar de dorpse sfeer van vroeger eeuwen goed bewaard is gebleven. De naam 'Markt' is eigenlijk niet juist, want er is nooit een officiële toestemming gegeven om hier een markt te houden. In oude documenten wordt deze plek dan ook aangeduid als 'die Plaetse'. Wel is het altijd het dorpscentrum geweest. In de 18e eeuw woonden hier de rijke valkeniers en in de 20e eeuw kwamen de industriebaronnen met grote woonhuizen en hun fabrieken. Rondom de huidige markt staan diverse Rijksmonumenten.

Vermoedelijk is dit centrum ontstaan op de kruising van 2 wegen; de noord-zuidroute van de huidige Bolkshuvel en Hoogstraat en de oost-westroute van de huidige Willibrorduslaan en Molenstraat. Toen de missionaris Sint-Willibrord (658 – 739) een stuk grond tussen Dommel en Tongelreep had gekregen stonden hier aan deze wegen een aantal boerenhoeven.

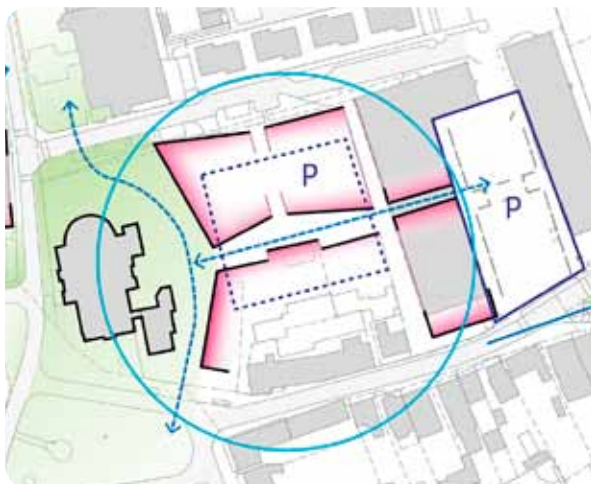
bron tekst: "de Markt in Waalre" - Stichting Waalres erfgoed 2011



3.3 Locatie Garagebedrijf e.o.

Garagebedrijf en omgeving

Sfeer: dorpse chique, hoogwaardig, zorgvuldig



Dit gebied biedt een enorme kans voor Waalre-dorp. Het gebied heeft een eigen sfeer en grenst – afhankelijk van de omvang van de gebiedsontwikkeling – ook aan de ruimte en sfeer rondom de Kerk en aan de Willibrorduslaan.

Het bovenstaande beeld laat zien welke kansen we zien en welke doelen we willen bereiken uitgaande van een integrale gebiedsontwikkeling. De 3D-verbeelding op de rechter pagina laat een impressie zien van een mogelijke herontwikkeling. In programmatische zin wordt bij deze gebiedsontwikkeling aan een menging van functies gedacht.

Met de herontwikkeling van dit gebied hebben we enkele doelen:

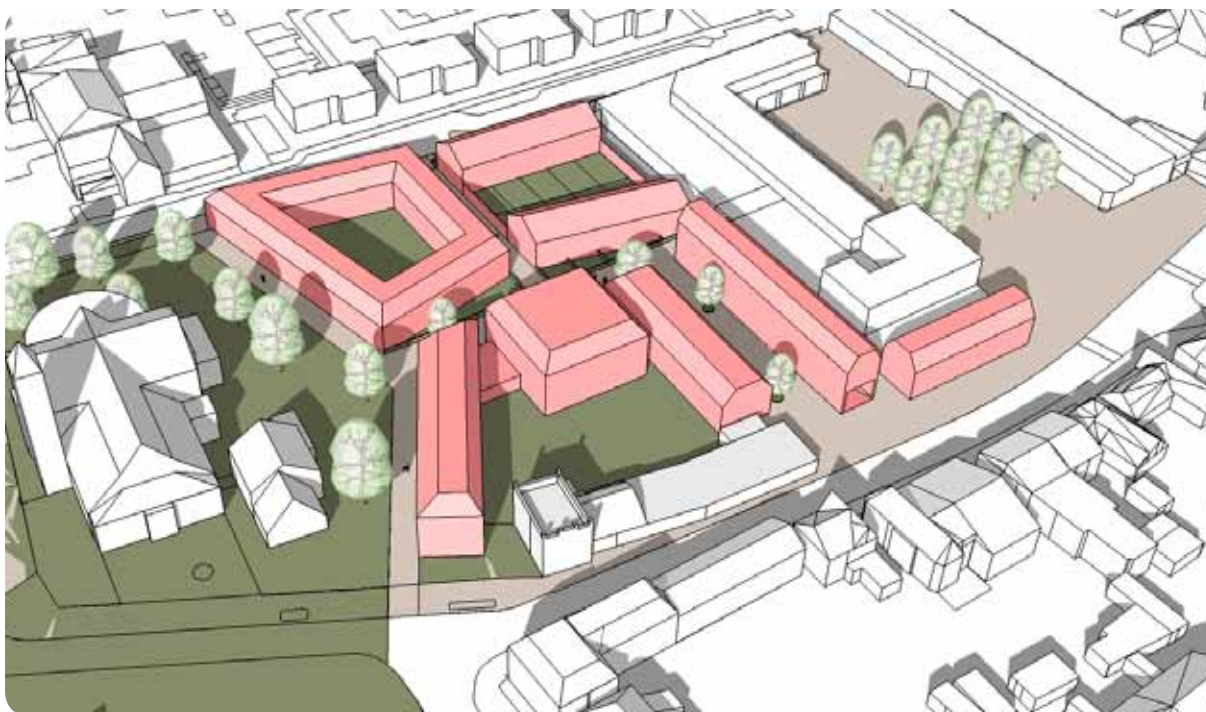
1. het ontlasten van de parkeerdruk in het centrum;
2. toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid;
3. toevoegen van woningen gericht op bepaalde doelgroepen.

1. Het ontlasten van de parkeerdruk in het centrum.

In dit gebied willen we het huidige tekort aan parkeerplaatsen in het centrum opvangen (zie paragraaf 4.1 bereikbaarheid en parkeren). Om een betere parkeersituatie in het centrum te bereiken willen we dat de Bus primair gebruikt gaat worden voor mensen die boodschappen komen doen in het centrum. De locatie “Garagebedrijf e.o.” zou juist ruimte moeten bieden voor bewoners uit de omgeving, waarmee de parkeerdruk op de Bus afneemt.

Onze ultieme ambitie is om hier ondergronds parkeren te realiseren ten behoeve van zowel het nieuwe programma, maar ook voor bestaande bewoners die nu op de Bus parkeren. Een entree naar het gebied kan zowel gemaakt worden aan de zijde van de Willibrorduslaan, als aan de zijde van de Jan van Genugtenstraat.

De maatvoering van het ondergronds parkeren moet nog nader gespecificeerd worden. Deze specificatie is te lezen in paragraaf 4.1 bereikbaarheid en parkeren. Belangrijk hierbij te vermelden is dat deze locatie veel ruimte kan bieden om ook de behoefte in de directe omgeving te faciliteren.



3D-visualisatie van een mogelijke herontwikkeling voor het Garagebedrijf en omgeving

Of deze locatie daadwerkelijk gerealiseerd zal worden met ondergronds parkeren zal moeten blijken in de gebiedsontwikkeling die hier vlot getrokken moet worden. We hebben als gemeente in ieder geval in beeld gebracht dat dit ruimtelijk en functioneel mogelijk is en ook - met de nodige inspanning - financieel haalbaar te maken is. Het

is echter ook mogelijk een gebiedsontwikkeling te realiseren die voldoet aan de hoofddoelen met parkeren op maaiveld. Deze situatie leidt alleen tot een geringer programma en minder kwaliteit in de openbare ruimte; het parkeren komt dan op een hof dat minder ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

2. Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid.

De nieuwe ontwikkeling zal echt wat toevoegen aan de kwaliteit van het centrum. Het gebied – dat nu volledig ontoegankelijk is – wordt betrokken in het centrum door er enkele routes doorheen te leggen. Zo ontstaat er een route door dit gebiedje van de Markt - Kerk - naar de Bus waarbij we ons voorstellen dat er een doorbraak (passage) gemaakt wordt door het oostelijke bouwblok van de Bus. Ook kan er een route tussen Willibrorduslaan - Jan van Genugtenlaan ontstaan.

Er worden woningen gerealiseerd die met het gezicht naar de omgeving kijken. Zowel naar de kerk als de Jan van Genugtenlaan ontstaan voorkanten van woningen. We denken hier aan grondgebonden woningen, aan de zijde van de kerk ontstaat een voet/woonpad waaraan de woningen liggen. Binnenin ontstaat een luw woongebiedje dat door een parkeerkelder geheel autovrij kan zijn.

Het is nog een hele uitdaging om een mooie aanhechting te maken op de Willibrorduslaan. Met name de aanhechting en inpassing van de bonbonfabriek en

de daarbij behorende laagbouw vraagt om zorgvuldigheid. We zien hier kansen dit pand te verbeteren.

3. Toevoegen van woningen gericht op doelgroepen.

Bij deze gebiedsontwikkeling is - gezien de ligging van het gebied in het dorps hart - een zekere menging van functies gewenst. Het gebied biedt in ieder geval ruimte voor woningbouw.

Aan de zijde van de Willibrorduslaan (voor zover dit mee herontwikkeld wordt) kunnen natuurlijk winkels komen. Vanwege de ligging in het centrum is deze locatie vooral ideaal voor woningen gericht op ouderen. Maar ook voor starters is deze plek interessant. We kunnen ons ook voorstellen dat in de herontwikkeling ruimte bestaat voor sociaal-maatschappelijke functies of (woon-)zorgfuncties.

De beide supermarkten zijn op de huidige plek prima gevestigd. In de toekomst is een herschikking aan de Bus voorstelbaar. In de toekomst moet bij vergroting of herschikking van de supermarkten vooral een goede oplossing gevonden worden voor het laad- en losverkeer. Onderzocht zou kunnen worden of een inpassing laad- en losstraat tot kwaliteitsverbetering leidt.

Foto's referentiebeelden voor bonbonfabriek - historische panden met nieuwe functie



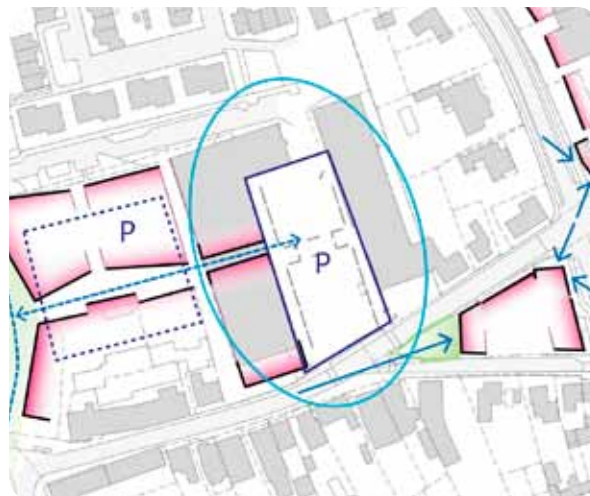
In de uitwerking van dit gebied bestaan nog allerlei variabelen. Het is onze ambitie dat er een integrale gebiedsontwikkeling van de grond komt. Op dit moment is het gezien de verschillende eigendommen nog de vraag in welke omvang de herontwikkeling plaats zal vinden (en dus in hoeverre aan de 3 doelen beantwoord kan worden).

3.4 Willibrorduslaan - Bus - Driehoek

De Bus

Sfeer: modern, transparant, boodschappen, dynamisch, functioneel, interactie

De Bus is en blijft het plein waar veel winkels bijeen liggen. We zien een kans dat – als het garagebedrijf verplaatst is – er een herschikking van winkels plaats kan vinden. In dat geval kan ook de presentatie van de Bus ter plaatse van het garagebedrijf verbeterd worden. Er is hier ruimte voor een kopgebouw dat met het gezicht naar de Willibrorduslaan staat. Als de beide supermarkten een plek zouden krijgen in de dezelfde



pleinwand, dan kan de expeditie van deze supermarkten beter ingepast worden.

Zoals eerder genoemd kunnen we met de herontwikkeling van het garagebedrijf het bestaande parkeertekort verlichten. Bovendien willen we door een goede zonering het parkeren op de Bus vooral geschikt maken voor mensen die boodschappen komen doen. Het plein en de bebouwing is duidelijk “gedateerd”

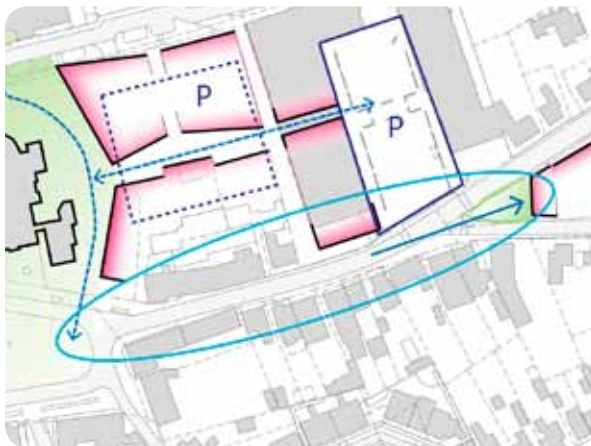
Foto's referentiebeelden voor wonen op locatie voormalige garage / grenzend aan de kerk



en past qua sfeer niet bij het motto “authentiek, dynamisch en exclusief”. Natuurlijk kan aan het beeld van de Bus wel wat verbeterd worden, dit heeft echter geen hoge prioriteit en is vooral zaak van de ondernemers die daar gevestigd zijn. Als een integrale vernieuwing/renovatie van de bebouwing aan de Bus aan de orde zou komen, dan is het de vraag in welke richting we de gebouwde omgeving zouden willen laten ontwikkelen. Het plein (de Bus) is een latere toevoeging aan het historische dorpsweefsel, het is daarom logisch om hier door te borduren op een modern en transparant karakter. De koppen die gericht zijn naar de Willibrorduslaan zouden juist de verbinding moeten maken tussen het historische karakter van de straat en het moderne karakter van het plein.

Willibrorduslaan

Sfeer: dorps, kleinschalig, boodschappen, dynamisch, functioneel, interactie



De Willibrorduslaan vormt samen met de Bus ons winkelgebied. Dit willen we zo mogelijk verder versterken. Als nieuwe ondernemers een plek zoeken in Waalre-dorp dan is dit de locatie. Voor het prettig boodschappen doen is de parkeerbereikbaarheid van belang. De Bus is daarvoor de plek.

In de huidige situatie kan informeel aan de Willibrorduslaan geparkeerd worden. Auto's staan half op de stoep en half op de fietssuggestiestrook. Op sommige plekken staan paaltjes om het parkeren te voorkomen en ruimte te geven aan fietsparkeren. De straat dient op termijn heringericht te worden, waarbij een duidelijkere keuze gemaakt moet worden. Het heeft nadrukkelijk de voorkeur niet meer te parkeren aan de straat en de inrichting zo te maken dat het parkeren niet meer mogelijk is. Er is volop ruimte op de Bus en ook aan de Blokvenlaan als het “Garagebedrijf e.o.” herontwikkeld is (waarbij parkeerplaatsen in het centrum zijn toegevoegd). Door het parkeren hier niet meer toe te staan wordt de Willibrorduslaan minder een barrière.

De straat is nu tamelijk stenig. Bij een herinrichting denken we aan een dorpsse uitstraling waarbij ruimte

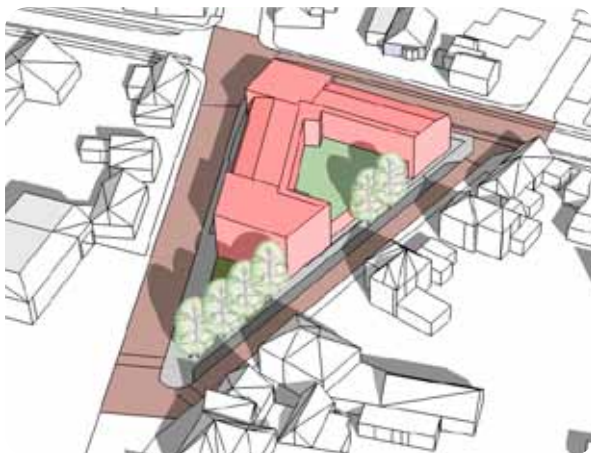


Foto referentiebeeld inrichting winkelstraat

zou moeten bestaan voor enkele bomen en waarbij rijweg en voetgangersgebied bij voorkeur op één niveau wordt gerealiseerd. De inrichting moet in overeenstemming gebracht worden met het feit dat het een 30-km gebied is.

Locatie de Driehoek

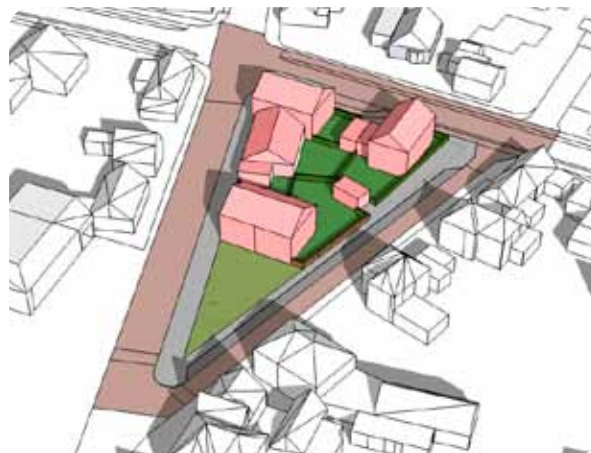
Sfeer: dorps, kleinschalig, boodschappen, dynamisch, functioneel, interactie



3D visualisatie Driehoek

De Driehoek willen we graag herontwikkelen. Met deze herontwikkeling kan zowel de entree naar het centrumgebied, als de intimiteit van de Willibrorduslaan versterkt worden. Hier wordt een gebouw voorgesteld dat een duidelijke kop heeft in de richting van zowel de kruising Bergstraat-Wollenbergstraat-Willibrorduslaan, als ook naar de Markt.

In functioneel opzicht zien we op de begane grond ruimte voor functies die in het centrum passen zoals winkels, maar ook dienstverlening is hier goed mogelijk. Op de etage kan ook gewoond worden. We gaan er vanuit dat deze nieuwe ontwikkeling zijn eigen parkeerbehoefte moet kunnen dragen.



3D visualisatie Driehoek - variant grondgebonden woningen



Driehoek - beeld huidige situatie



Driehoek - visualisatie

3.5 Locatie Molenstraat

Locatie Molenstraat

Sfeer: dorpse chique, hoogwaardig, zorgvuldig



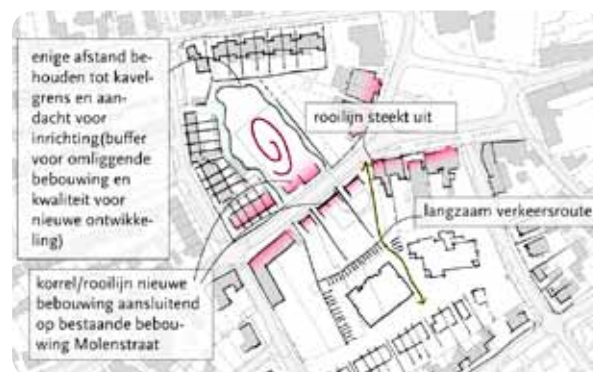
Aan de Molenstraat ligt eveneens een kans voor herontwikkeling. Aan één zijde van de straat ligt de voormalige textielfabriek, waarin momenteel diverse maatschappelijke functies een plek hebben. Aan de andere zijde is recent een tankstation gesloopt en ligt een bedrijfsgebouw. Het beeld van de straat is heel stenig en de bebouwing is - met uitzondering van een oude boerderij en voormalige veevoederhandel (Molenstraat 14-16) en een monumentaal pand direct bij de Markt (Markt 10) - modernistisch.

Een herontwikkeling van de bedrijfspanden naar woningbouw in de toekomst is logisch. Nieuwbouw moet dan een bijdrage leveren aan de gewenste sfeer. Bebouwing moet qua maat en schaal passen in de omgeving. De korrel van de bebouwing is klein, de bouwhoogte is 1 à 2 bouwlagen en de panden zijn af-

gedekt met een kap. Het nieuwe programma zal moeten kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

De Molenstraat is een aanloopstraat van het centrum, de bebouwing moet een “begeleiding” naar de Markt zijn.

Bij de voormalige textielfabriek is een hofje voorstelbaar waarbij rekening gehouden moet worden met voldoende afstand ten opzichte van bestaande woonbebouwing. Ook zou (een deel van) het pand ge-



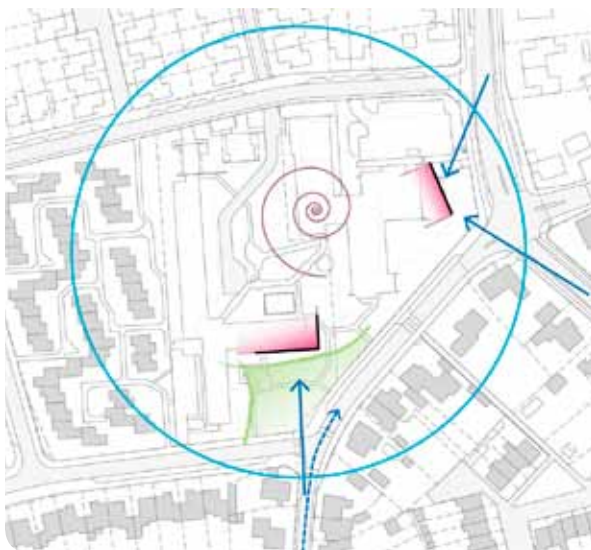
Schets locatie Molenstraat



Schets locatie Molenstraat - variant

handhaafd kunnen worden met een maatschappelijke functie als invulling, of zal het terrein als parkeervoorzieningen kunnen fungeren.

3.6 Locatie Hoevenakkers



Hoewel deze ontwikkelingslocatie eigenlijk buiten ons plangebied ligt geven we toch enige sturing aan op deze locatie. Vanuit ruimtelijke optiek hechten we aan het behoud van de fraaie groene rand aan de zijde van de Hoogstraat. Vanuit de Markt moet de groene voorruimte bij de Hoevenakkers zichtbaar blijven. Het is logisch dat de Hoevenakkers zich hier wel presenteert naar het centrum toe. Ook aan de zijde van de Bergstraat mag het complex zich presenteren, maar het groene beeld moet behouden blijven.

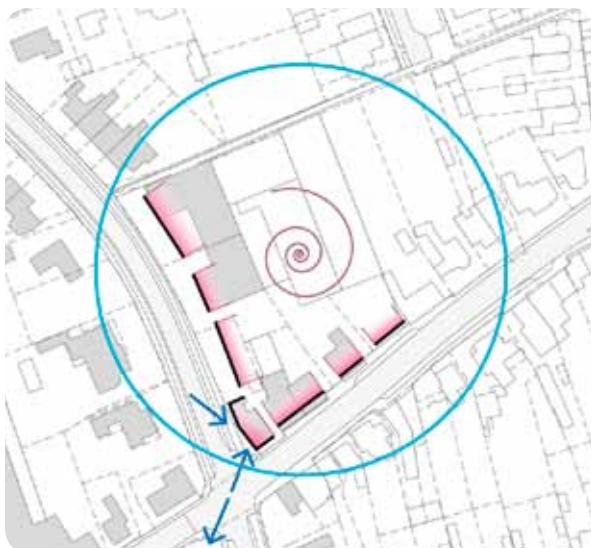
Voor voetgangers willen we zorgen dat er een comfortabele looproute tussen Markt en Hoevenakkers bestaat.

In de ontwikkeling van de centrumvisie is ook gesproken over verdere integratie tussen het centrumgebied en de woonzorgfunctie van de Hoevenakkers. In het centrum is op de “ontwikkellocatie Garagebedrijf e.o.” volop ruimte voor woningbouw. Bij de uitwerking van de locatie “Garagebedrijf e.o.” is het interessant te onderzoeken welke relatie gelegd kan worden met de zorgfunctie van de Hoevenakkers.



Foto's van groene hoek (vanuit Hoogstraat gezien) bij zorgcentrum Hoevenakkers

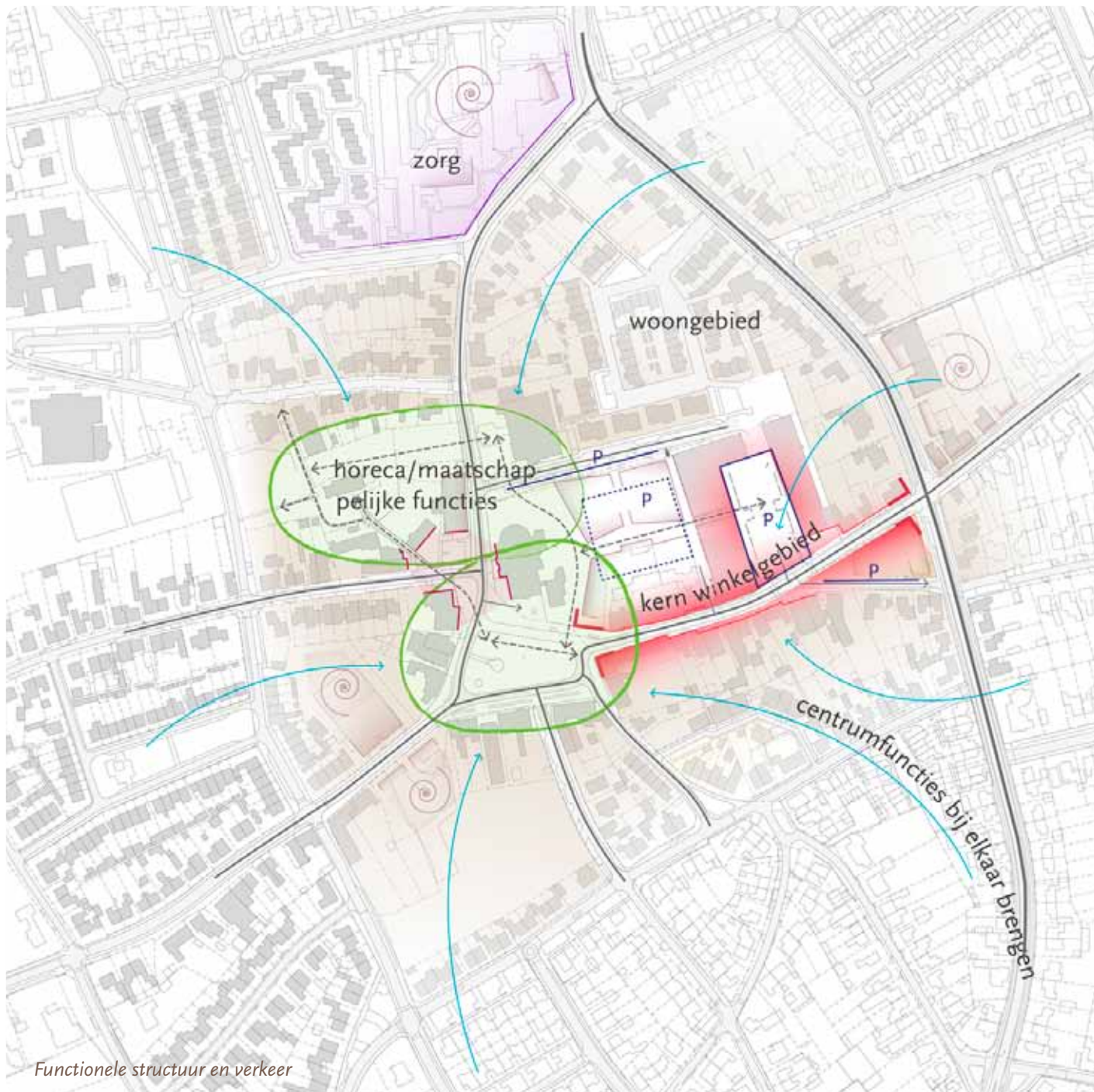
3.7 Ontwikkelingslocatie Bergstraat – Willibrorduslaan



Het beeld aan de Bergstraat kan aanmerkelijk verbeterd worden als deze locatie herontwikkeld zou worden. We denken daarbij aan een gezicht van woningen aan de Bergstraat dat qua maat en schaal aansluit op de overige bebouwing aan deze straat. Met andere woorden woningbouw in 1 à 2 bouwlagen met een kap. Op het binnengebied kan een hofje ontstaan waarbij een 2^e aansluiting op de Willibrorduslaan voorstelbaar is. De hoek Willibrorduslaan – Bergstraat kan een klein stedenbouwkundig accent dragen, waarmee de aansluiting op het centrum (van Waalre-dorp) beter gemarkeerd wordt.



Foto kruispunt Willibrorduslaan - Bergstraat



Functionele structuur en verkeer

4 Sectorale toelichting

4.1 Bereikbaarheid en parkeren

Bestaande situatie

In de huidige situatie spelen er ten aanzien van bereikbaarheid (auto, voetganger en fietser) geen bijzondere problemen. De doorstroming is in het centrumgebied redelijk goed. Wel is er sprake van veel verkeer door Waalre over de Bergstraat – Wollenbergstraat. Dat leidt op momenten ook tot ongewenst sluipverkeer over de Markt.

Wel wordt er in het centrum een duidelijk tekort aan parkeerplaatsen ervaren en wel met name op en rondom de Bus. Het tekort op de Bus wordt ondermeer veroorzaakt doordat veel vergunninghouders gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Verder bestaat op piekmomenten een tekort rondom de kerk, als er een kerkdienst is.

Voor langzaam verkeer is het centrumgebied tamelijk goed dooraderd. Wel laat de kwaliteit van de openbare ruimte voor sommige verkeersdeelnemers te wensen over.

Het hele centrumgebied heeft de status van 30-km gebied.

(Beleids-)analyse

Ten aanzien van de bereikbaarheid is de verwachting dat als de nieuwe N69 in gebruik is genomen, het

sluipverkeer door Waalre zal afnemen (zie lopend traject nieuwe N69).

Zo'n 10 jaar geleden is een parkeeronderzoek¹ uitgevoerd. De belangrijkste conclusie uit dat onderzoek is dat het centrum van Waalre-dorp ca. 60 parkeerplaatsen tekort komt. Dit tekort en het parkeerprobleem op de Bus wordt sterk bepaald door de vergunninghouders; er zijn 46 HAT-eenheden die op en rondom de Bus parkeren.

Kaartbeeld aanwezige formele parkeerplaatsen



1. Navigeren van het parkeren in de gemeente Waalre

Bij het onderzoek dat destijds is uitgevoerd kunnen wel de nodige vraagtekens geplaatst worden. Immers het onderzoek heeft de behoefte becijferd op basis van het aantal m² centrumbestemming en niet op de actuele m² detailhandel. Tevens wordt geconstateerd dat de bezettingsgraad 80 % à 90 % is. Wanneer er echt sprake is van een structureel parkeerprobleem, dan zien we doorgaans een hogere bezettingsgraad en “wild parkeren”. In Waalre-dorp is dat niet het geval. Door bewoners en ondernemers wordt echter wel een tekort ervaren.

Ook het distributieplanologisch onderzoek² constateert dat er een tekort is op de Bus en dat de parkeerdruk hoog is. Dit wordt echter niet gekwantificeerd.

Hoofdkeuzes

Door de route rondom de Markt aan de zijde van de kerk op te heffen, krijgt het hart van Waalre-dorp meer

verblijfskwaliteit. De route langs de Markt - ter hoogte van het de Wolderse Wever - moet het beeld oproepen dat de auto hier te gast is. Zo loopt de ruimte van de Markt soepel over naar het horecaplein en richting de Oude Kerk.

In het gehele centrum is aandacht nodig voor de kwaliteit van de wandelruimte. Met name tussen het zorgcentrum de Hoevenakkers en het centrum moet het comfortabel lopen zijn.

Voor langzaam verkeer willen we dat het centrumgebied nog wat beter dooraderd wordt. Dat kunnen we bereiken door:

- de ruimte rondom de kerk (de huidige pastorie-tuin) open en toegankelijk te maken;
- een nieuwe route te maken tussen de kerk/Markt en de Bus via de herontwikkelingslocatie “Garagebedrijf e.o.” en door het oostelijke bouw-

2. Detailhandelsvisie, BRO, 2010



Foto straat in Waalre-dorp

blok van de Bus;

- een nieuwe route te maken van het Klooster naar de Oude Kerk;

Ten aanzien van het parkeren zal de herontwikkeling van de locatie “Garagebedrijf e.o.” een ontlasting opleveren voor de huidige parkeerdruk. Enerzijds biedt deze de kans dat we het parkeren beter kunnen zoneren: deze locatie zal primair bestemd worden voor de bewoners uit de omgeving en het parkeerterrein de Bus zal primair bestemd worden voor mensen die boodschappen komen doen.

Anderzijds biedt deze locatie de kans om het parkeertekort op te lossen. Bij herontwikkeling kan het parkeertekort meegenomen en onderzocht worden. Hoe groot het parkeertekort werkelijk is zal in nader onderzoek moeten worden vastgesteld. De normbehoefte moet daarbij geobjectiveerd worden.

Vervolgens moet worden vastgelegd in hoeverre het parkeertekort teruggedrongen kan worden. Dit heeft onder meer te maken met de ambitie die hier gesteld wordt, maar ook met de functionele en financiële mogelijkheden. Een en ander zal in de gebiedsontwikkeling “garagebedrijf e.o.” verder uitgewerkt worden. Vanzelfsprekend zal het nieuwe programma dat hier gerealiseerd wordt ook moeten kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

In het kader van deze centrumvisie is in ieder geval in beeld gebracht dat de locatie veel ruimte biedt om de parkeerdruk in het centrum te verminderen. Deze locatie biedt ook kansen om ruimte te bieden voor andere ontwikkelingen die een parkeerbehoefte kennen. In de uitwerking van deze gebiedsontwikkeling zal een relatie gelegd worden met andere ontwikkelingen, zowel inhoudelijk als qua gebiedsexploitatie.





Foto restaurant De Oude Toren

Als in het centrumgebied nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die verkeersaantrekkende impliceren, dan zullen deze nieuwe functies in principe zelf in hun eigen parkeerbehoefte moeten kunnen voorzien (wij houden daarvoor de normen aan van ASVV / CROW). Binnen het centrumgebied zien we graag dat rondom de Wolderse Wever en de Doelen een horecaconcentratie gaat ontstaan. Als zich hier een nieuwe onderneming wil vestigen dan zien we wel kansen dat er in de nabijheid, door efficiëntere inrichting, wat extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen moeten wel goed ingepast worden gezien de gewenste groene sfeer in het hart van het dorp.

4.2 Detailhandel

Situatie

De eerder aangehaalde detailhandelstructuurvisie geeft een uitvoerig beeld van de bestaande situatie in Waalre-dorp. De detailhandel ligt vooral aan de Willibrorduslaan en de Bus, ook aan de Markt liggen enkele winkels. Verder komt er verspreid buiten het plangebied wat detailhandel voor.

(Beleids-)analyse

Het centrum van Waalre-dorp richt zich voornamelijk op een goede dagelijkse verzorging van de directe omgeving. Daarnaast biedt de historische markt mogelijkheden voor een bijzonder profiel. De detailhandelvisie is nog niet vastgesteld.

Hoofdkeuzes

In deze centrumvisie maken we de volgende hoofdkeuzes ten aanzien van de ontwikkeling van de detailhandel:

- er is zeer beperkte uitbreidingsruimte in de toekomst, daarom moet de aanwezige ruimte benut worden om de structuur te versterken. De Bus en Willibrorduslaan zijn het concentratiegebied. De uitbreiding zal naar alle waarschijnlijkheid vooral voortkomen uit schaalvergroting;
- in principe zullen we geen nieuwe detailhandelslocaties toestaan en streven we er naar dat bestaande winkels worden verplaatst;
- eventuele detailhandel op de Markt is mogelijk mits de ontwikkeling gericht is op een bijzondere invulling die aansluit bij het motto “exclusief, authentiek en dynamisch”. We denken dan vooral ook aan functies die het verzorgingsniveau van Waalre-dorp overstijgen (geen dagelijkse boodschappenfuncties).

4.3 Toerisme en horeca

Situatie

Het centrum van Waalre-dorp heeft weinig specifieke voorzieningen voor toerisme. Het centrumgebied en met name de omgeving Markt en Oude Kerk zijn ruimtelijk en cultuurhistorisch gezien wel bijzonder interessant. Er is een museum, een bonbonfabriek en het hart telt tal van monumenten.

Het dorpshart telt een aantal horeca-gelegenheden, namelijk de Wolderse Wever, restaurant de Doelen, restaurant de Oude Toren, een snackbar aan de Markt en het bekende “frietkotje” aan de Bergstraat. Ook in

het oude Klooster kan - hoewel dit geen commerciële horeca betreft - een hapje gegeten worden in het eetpunt K.B.O.

(Beleids-)analyse

De gemeente Waalre geeft in haar nota toerisme en recreatie aan dat ze in algemene zin de verblijfsrecreatie wil stimuleren. Dergelijke accommodaties moeten wel passen bij de maat en schaal van Waalre-dorp. Het doel is bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van Waalre-dorp voor de eigen inwoners en ook het aantal bezoekers aan Waalre-dorp te vergroten, waardoor de bestedingen in Waalre-dorp toenemen, wat weer een positief effect heeft op de plaatselijke economie en werkgelegenheid.

Hoofdkeuzes

In het hart van Waalre-dorp zien we een kans om horeca toe te voegen en wel met name in de voormalige bibliotheek. Het is niet gezegd dat dit pand persé voor horeca ontwikkeld moet worden, maar gezien de omliggende functies zou dit een versterking inhouden. Ook op andere locaties in het hart zien we mogelijkheden, zoals de Markt en de Driehoek, mits het qua maat en schaal past en de bijkomende parkeerbehoeften geaccommodeerd kan worden.

Vervolgens denken we dat we met name door het versterken van samenhang en de ruimtelijke kwaliteit van de Markt e.o., het inzetten op authenticiteit, de herontwikkeling van de locatie “Garagebedrijf e.o.” en de versterking van de detailhandelsstructuur, Waalre-dorp aantrekkelijker kunnen maken voor inwoners vanuit het dorp en voor mensen van buiten.

4.4 Wonen

Situatie

Het centrumgebied van Waalre-dorp biedt naast ruimte voor detailhandel, horeca en (maatschappelijke) dienstverlening, volop ruimte om te wonen. Er is een uiteenlopend aanbod aan woningen, hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen, maar ook diverse appartementen aan de Bus en zorgwoningen in de Hoevenakkers (wat net buiten het centrum ligt).

(Beleids-)analyse

In de toekomstvisie 2020³ en de woonvisie⁴ geeft de gemeente Waalre aan dat ze zich wil profileren als groene woongemeente. De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Om dat te realiseren zullen er meer huurwoningen en eengezins- en starterswoningen gerealiseerd moeten worden. Ook met het oog op de vergrijzing en de gewenste doorstroming is er ook behoefte aan geschikte woningen voor ouderen.

Ten aanzien van woningbouw gelden daarnaast 3 kernkwaliteiten te weten *levensloopbestendig en aanpasbaar, duurzaam* en *beeldkwaliteit*.

Hoofdkeuzes

Er zijn tal van herstructureringskansen in het centrum die ook kansen bieden voor woningbouw. Middels woningbouw wordt de levendigheid en leefbaarheid van het centrum versterkt. In de invulling van de ontwikkellocaties zal steeds een zorgvuldige afstemming van de programma's moeten plaatsvinden aan de actuele behoefte in relatie tot andere locaties en het geldende beleid.

3. Toekomstvisie 2020, Waalre, 2005

4. Woonvisie, Waalre, 2009



Foto Sint-Willibrorduskerk



Foto Kiosk op De Markt

4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Situatie

In het centrum komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Het centrum van Waalre-dorp is nadrukkelijk meer dan een gebied waar alleen winkels zijn. Het is een ontmoetingsplek. Nabij het centrum liggen de school, sporthal en de Hoevenakkers. In het centrum liggen onder meer “het Klooster”, de Kerk, een apotheek, enkele huisartsenpraktijken en een “Mappa Mondo”-huis.

(Beleids-)analyse

De gemeente Waalre werkt momenteel in Waalre-dorp aan de herontwikkeling en verbreding van de basisschool en er wordt gewerkt aan vernieuwing van de Hoevenakkers. Door de vergrijzing gaat er een verschuiving in de woningbehoefte en zorgbehoefte ontstaan. Een goede relatie tussen centrumvoorzieningen, wonen en zorgvoorzieningen is een bijzondere kwaliteit voor het dorpscentrum.

Hoofdkeuzes

We willen er zorg voor dragen dat er in het centrum ruimte blijft voor vestiging van maatschappelijke functies. Daarbij is het van belang dat er zoveel mogelijk organisatorische en fysieke afstemming plaatsvindt.

Er bestaan kansen dat de huisartsen zich op termijn gaan organiseren en verbreden in een zogenaamde “HOED” (huisartsen-onder-één-dak). Het centrum is hier een uitgelezen plaats voor. Ruimtelijk zien we mogelijkheden op alle genoemde ontwikkelingslocaties (Garagebedrijf e.o., De Driehoek, Molenstraat).

Het is voorstelbaar dat “Het Klooster” in de toekomst een meer commerciële invulling kan krijgen. Wenselijk hierbij is dat een eventuele nieuwe functie ontmoeting in het centrum van Waalre-dorp stimuleert.



Foto het "frietkotje"

5 Realisatie en uitwerking

Deze centrumvisie geeft een toekomstbeeld voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Waalre-dorp. De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen. Voor een belangrijke gedeelte is de realisatie van de visie afhankelijk van privaat initiatief. Middels de visie wil de gemeente partijen een helder beeld geven van de gewenste richting en ze uitdagen een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van deze visie.

Als de centrumvisie wordt vertaald in de gemeentelijke structuurvisie, dan kan de gemeente middels een uitvoeringsparagraaf en de mogelijkheden die de nWro biedt, aan kostenverhaal doen. In deze uitvoeringsparagraaf kan verder uitgewerkt worden in welke mate verevening en/of fondsvorming mogelijk is. Natuurlijk is er ook een bijdrage vanuit de gemeentelijke reserve of fondsen denkbaar om tot een haalbare ontwikkeling te komen.

De gemeente heeft - om realisme onder de visie te leggen - voor de belangrijkste ontwikkellocaties een reken- en tekensessie gehouden, waarmee een gevoel is gekregen van de haalbaarheid ervan.

De ontwikkellocatie “Garagebedrijf e.o.” is een sleutelproject. Als gemeente willen we graag de regie voeren om in geval van een herontwikkeling van dit gebied, deze tot een goed resultaat te brengen. Dat houdt in dat wij niet alleen de (ruimtelijke) kaders stellen,

maar ook samen met partijen die een rechtstreeks belang hebben bij deze locatie een herontwikkeling willen vormgeven. Hierbij zullen wij actief met partijen optrekken en meedenken. Op deze manier kunnen wij vanuit onze gemeentelijke rol een herontwikkeling regisseren en faciliteren om te komen tot een realistische invulling die op voldoende draagvlak kan rekenen.

Spelregels voor ontwikkeling

De centrumvisie beschrijft de inhoudelijke spelregels voor de richting voor de toekomstige ontwikkelingen. We willen ook enkele vormspelregels vastleggen voor initiatiefnemers die aan de slag gaan met een uitwerking van locaties. We verwachten dat een initiatiefnemer:

- een toelichting geeft waarin wordt aangegeven hoe het initiatief bijdraagt aan de relevante doelen van de centrumvisie;
- minimaal een visualisatie maakt waarin het bouwplan duidelijk en redelijk levensecht zichtbaar is in haar stedenbouwkundige context. Dit is een visualisatie vanaf maaiveld-hoogte in de openbare ruimte;
- in het geval afgeweken wordt van de inhoudelijke spelregels van deze visie moet met een (digitale) maquette worden onderzocht waarom bij uitzondering meer bebouwingsmogelijkheden geboden kunnen worden.



Foto bewonersavond 30 maart 2011

Bijlage

Tijdens de startbijeenkomst in Waalre-dorp op 30 maart 2011 is met ruim 100 inwoners van Waalre gesproken over de kernkwaliteiten, maar ook over de opgaven voor het centrum. Er werd gediscussieerd in groepen verdeeld over de volgende thema's:

- cultuurhistorie en collectief geheugen;
- functies in het centrum hoe en waar?;
- de Bus;
- de Markt.

Als resultaat van deze bijeenkomst is er een overzicht gemaakt dat de overeenkomsten en de verschillen weergeeft in de meningen die toen opgetekend zijn.



Foto bewonersavond 30 maart 2011

De overeenkomsten	De verschillen
Commerciële voorzieningen	
• Het is goed dat er een winkelhart is, dat moeten we koesteren; • Het is de ambitie om dat winkelhart te versterken, het aanbod te vergroten is gewenst; • De verblijfswaarde van de omgeving van onze winkels moet verbeterd worden.	• Waar de winkels liggen is niet belangrijk, als ze maar blijven; • Het is enigszins versnipperd het zou mooi zijn als we kunnen concentreren; • De menging van winkels is juist prettig.
Maatschappelijke voorzieningen	
• Het kerkbezoek zal in de toekomst afnemen. Het kerkgebouw moet als icoon een nieuwe maatschappelijke betekenis krijgen; • Maatschappelijke functies moeten maximaal gehandhaafd blijven en gebundeld worden in het hart van het dorp; • M.n. voor senioren zijn er aanvullende voorzieningen gewenst (ontmoeten, eten, café); • De bibliotheek moet(als het maar even kan) weer terug.	• De school zou weer terug in het centrum moeten komen.
Verkeer en parkeren	
• Er moet meer ruimte komen voor parkeren (lang- en kort); • Parkeren moet nabij de winkels vanuit concurrentieoverweging (comfortabel); • De routing van het parkeren moet verbeterd worden, rondom de Bus zijn veel bewegingen; • Op en rondom de Markt moet het luwer worden; • Het gevaarlijke kruispunt willibrordus-... moet aangepakt worden.	• Mate van verkeersluw maken.
De Markt	
• De Markt is ons pareltje. We moeten zuinig zijn op de bestaande beeldkwaliteit, korrel, maat etc. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier op aansluiten; • De Markt is de plek waar mensen elkaar ontmoeten. Dat moet in de toekomst ook mogelijk zijn in een leefbare omgeving.	• Er moet meer horeca komen; • Er moet een hotel (of B&B) komen; • Er moeten winkels komen; • Kansen voor exclusieve winkels; • De rust is de kwaliteit, zowel in beeld als functies, er moet dus geen horeca of hotel komen; • Over wat leefbaar en levendig is lopen de ambities uiteen.
Wonen	
• Het centrum moet ook ruimte geven aan wonen; • Met name voor senioren is het centrum geschikt.	

Karakter, ruimtelijk beeld, sfeer

- Waalre moet doorborduren op de bestaande beeldkwaliteit van historische panden, korrel, schaalgrootte;
- De kwaliteit van de openbare ruimte moet verbeterd worden (sfeer en comfort);
- De o.r. moet beter worden ingericht voor rollators en kinderwagens;
- De kerk staat prominent in het centrum maar staat ook geïsoleerd. Het betrekken van de buitenruimte van de kerk bij het centrum kan de beleving van het centrum versterken en biedt (fysieke) ruimte;
- De identiteit van Waalre wordt afgelezen aan de Markt e.o en aan de routes die naar de Markt voeren. De herkenbaarheid van de routes moet versterkt worden;
- Het groen moet gekoesterd worden, maar ook de authentieke dorpse sfeer;
- Er is een sfeerverschil tussen de Bus en de Markt. Deze sfeer (en functionele) verschillen mogen zichtbaar zijn. Dat wil niet zeggen dat de verblijfswaarde van de Bus niet verbeterd moet worden.



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Centrumvisie | **Waalre-dorp**