

BEELDKWALITEITSPAN

DORPSHART AALST

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM: 09-02-2021

PROJECT: BKP DORPSHART AALST

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE WAALRE

PROJECTNUMMER: 086600 20201069

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. RUIMTELIJK BEELD EN KANSEN	7
3. GEBIEDSGERICHTE EN LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT	15
GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN	
HISTORISCHE ZONE	19
PARKEERTUIN NOORD DE LEESAKKER	21
GROENE KAMER	23
EINDHOVENSEWEG	25
DE DORPSSTRAAT	27
WINKELHOF	29
PARKEERPLEIN	31
PARKEERTUIN ZUID (BREDERODE)	32
LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN	
LOCATIE 'DE TUINEN'	35
POORTGEBOUW	37
EINDHOVENSEWEG 54-56	39
LOCATIE VOORMALIGE APOTHEEK	41
4. RELATIE MET WELSTANDSNOTA EN RECLAMEBELEID	42



TE MUSEUM
Visser
1840-1920

VINTAGE
BOEKEN

1. INLEIDING

HET CENTRUM VAN AALST

De gemeente Waalre staat een grote verandering te wachten. De nieuwe N69 wordt afgerond waardoor onder andere in de kern Aalst de verkeersintensiteit op de Eindhovenseweg aanzienlijk afneemt. Een grote kans voor Aalst omdat dit de leefbaarheid van de kern in het algemeen en zeker ook in het centrum rond Den Hof ten goede zal komen. Dit biedt ook kansen voor de versterking van het centrum van Aalst: behoud van het voorzieningenniveau, voorkomen van leegstand en het realiseren van een aantrekkelijke en prettige plek om te verblijven. Dit is het moment om op extra kwaliteit te sturen wanneer er initiatieven in het centrum worden ontplooid.

In de visie Vitaal dorpschart Aalst 2.0. zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke versterking van het centrum benoemd. Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van deze visie met de focus op de beeldkwaliteit van met name gebouwen, wanneer initiatieven zich in het centrum aandienen. Dit kan hier en daar iets van de visie afwijken. Bijvoorbeeld ten aanzien van de voorkeur voor kappen wordt dat in dit beeldkwaliteitsplan iets ruimer gezien in bepaalde zones.

Naast de beeldkwaliteit voor gebouwen wordt er beknopt ingegaan op de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Gelijktijdig met het proces om te komen tot dit beeldkwaliteitsplan loopt het ontwerpproces voor de (her-)inrichting van de openbare ruimte in het dorpschart.

Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan is sprake van nauwe afstemming tussen de inhoud van het beeldkwaliteitplan en de uitgangspunten van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de openbare ruimte en bebouwing elkaar ondersteunen in de gezamenlijke ambitie om tot de gewenste hoogwaardige en aantrekkelijke

uitstraling te komen die het centrum verdient.

In het centrum van Aalst spelen diverse concrete initiatieven. Daarnaast zijn er waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen. Zo kan bij nieuwbouw en verbouw van gebouwen de beeldkwaliteit in het centrum worden versterkt. Hiervoor is een actueel toetsings- en inspiratiekader nodig om de kwaliteitsambities te kunnen sturen en waarmaken.

Het gebied rond Den Hof in Aalst is een functioneel opgezet centrum. Het is voor een groot deel ontwikkeld in een recenter verleden. Kenmerkend zijn de grote parkeervelden en winkelstrips, al dan niet met woningen daarboven. De architectonische kwaliteit en uitstraling zijn hier niet overal op hetzelfde niveau. Nieuwe ontwikkelingen veranderen het karakter en de uitstraling van het gebied. Zij dragen bij aan een geleidelijke transformatie van het centrum naar een aantrekkelijke en gezellige verblijfsplek.

Het gebied bestaat uit verschillende te onderscheiden zones waar nieuwe en oudere bebouwing elkaar afwisselen. Elke zone heeft een eigen kwaliteit en uitstraling. De opgave is meer samenhang en versterking van de beeldkwaliteit per zone en in het centrum als geheel te realiseren.

BEELDKWALITEITSPLAN

De beeldkwaliteitsrichtlijnen moeten de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking van gebouwen en op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om:

- een aantrekkelijke centrummilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de gewenste beeldkwaliteit;

- de commissie ruimtelijke kwaliteit een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend kader dat als aanvulling op de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad en wordt gebruikt bij de welstandstoetsing. De algemene criteria, de gebiedscriteria en de objectcriteria van de welstandsnota blijven dus gelden, waarbij gedetailleerde eisen via dit beeldkwaliteitplan worden toegevoegd.

Gelaagde opbouw beeldkwaliteitseisen

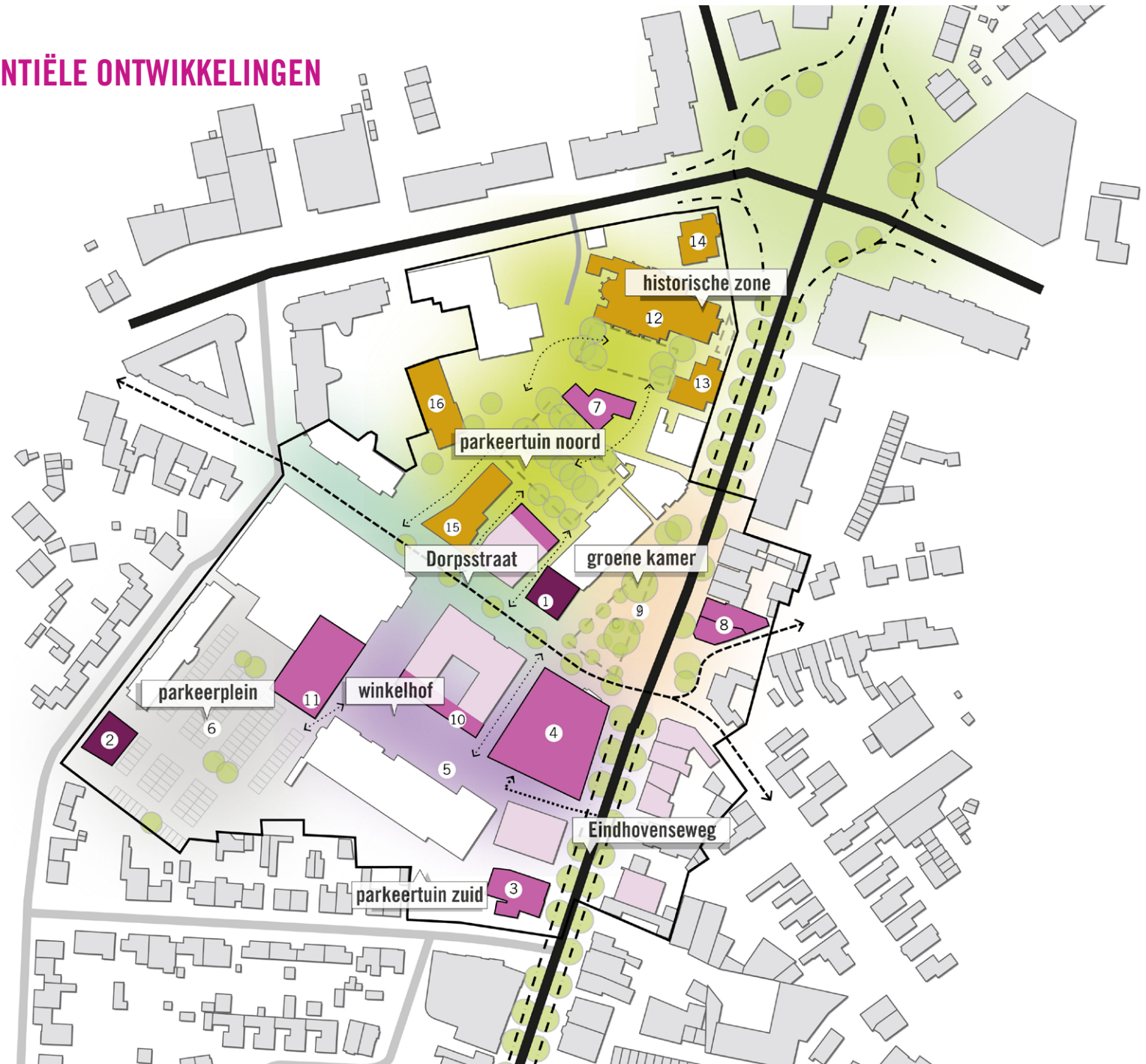
Het beeldkwaliteitplan is gelaagd opgebouwd. Per te onderscheiden zone is een set beeldkwaliteitseisen opgesteld die de kwaliteiten waarborgt bij zowel mogelijke ontwikkelingen als aanpassingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen of de herinrichting van het openbaar gebied.

Daarnaast worden, voor die locaties waar een geheel nieuwe ontwikkeling goed voorstelbaar en gewenst is, locatiespecifieke eisen meegegeven die toegespitst zijn op de betreffende plek en de belangrijke kwaliteitsimpuls die daar wordt geambieerd.

Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

VERSCHILLENDE ZONES EN POTENTIËLE ONTWIKKELINGEN



LEGENDA

VERGUNDE BOUWPLANNEN

- 1 Aalsterhof
- 2 Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat

AMBITIES

- 3 Locatie de Meiboom
- 4 Nieuw poortgebouw
- 5 Ontwerp openbare ruimte
- 6 Zonnepanelen parkeerplaats
- 7 Toevoegen woonblok De Tuinen
- 8 Woonblok Eindhovenseweg 54-56
- 9 Sloop noordelijk poortgebouw
- 10 Uitbreiding en ophogen middenblok
- 11 Voormalige apotheek

HISTORISCHE PANDEN

- 12 Neogotische R.K. O.L.V. Presentatie Kerk (gm)
- 13 Woonhuis - Pastorie (gm)
- 14 Villa Eindhovenseweg 65 (gm)
- 15 Parochiehuis, patronaat Den Hof
- 16 Voormalig klooster

gm = gemeentelijk monument

2. RUIMTELIJK BEELD EN KANSEN

Aalster identiteit

Het centrum van Aalst bestaat uit een aantal duidelijk verschillende deelgebieden of zones. Dit maakt het centrum van Aalst nu juist bijzonder. Het dorpshart van Aalst heeft hierdoor eigen karakter en is daarmee onderscheidend van andere centra. De belangrijkste kenmerken van deze Aalster identiteit zijn:

- Verschillende plekken met een eigen functie zoals horeca en verblijf of vooral winkelen, een eigen uitstraling door de omliggende panden en architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.
- Individuele dorps pandenstructuur, afwisselend beeld met bebouwing van verschillende schalen en bouwperiodes.
- Een afwisseling van verschillende massa's en kapvormen en platte daken.

Elk deelgebied heeft zijn eigen ruimtelijke verschijning en aandachtspunten voor het behoud en de versterking van de beeldkwaliteit in het centrum als geheel. Op twee plekken worden reeds nieuwe gebouwen ontwikkeld (Aalsterhof aan Den Hof 146 en aan Michiel de Ruyterstraat). Daarnaast is er mede op basis van visie vitaal dorps hart Aalst 2.0. een aantal plekken aangeduid waar een duidelijke ambitie ligt en waar reeds ontwikkelingsideeën voor liggen. Op deze plekken is naast de algemene goede sturing op beeldkwaliteit bijzondere aandacht voor de uitstraling nodig.

Door het noordelijk poortgebouw te slopen en het zuidelijk poortgebouw opnieuw te ontwikkelen wordt in essentie de Aalster identiteit versterkt. Er worden nieuwe bijzondere ruimten gecreëerd, dorps bebouwing komt weer in beeld en er ontstaan kansen voor nieuwe bebouwing die een verbinding vormen tussen de verschillen in schaal, maat en sfeer in het gehele centrum.



Het winkelplein Den Hof



Nieuwe ruimte voor een horecaplein



Dorps afwisseling van panden

Historische zone

Rond de Leesakker en de Eindhovenseweg ligt een fraai cluster van monumentale bebouwing met een religieuze achtergrond. Het betreft de kerk als middelpunt met daarbij het voormalig klooster en het parochiehuis, de pastorie en de villa naast de kerk.

Dit ensemble verdient het om meer in de schijnwerpers te staan: Dit vraagt om open zichtlijnen en transparante overgangen. De gebouwen staan met name vanaf de Leesakker gezien veelal vrij besloten door (deels) hoge hagen en diverse erfafscheidingen. Daarnaast is aan de achterzijde van de pastorie de overgang van straat, tuin van de kerk en openbaar gebied besloten en rommelig.

Hier liggen kansen om het zicht op de bebouwing te verbeteren en de fraaie historische en veelal monumentale bebouwing zich beter te laten presenteren. Er is veel potentie om deze plek te maken tot een noordelijke entree van allure. Hier liggen kansen om deze plek meer te openen in het beeld of zelfs fysiek. Door de overgangen van privaat naar publiek terrein beter vorm te geven krijgt dit cluster veel meer samenhang. Denk hierbij aan het verlagen van hagen, het meer openen van dichte opgaande begroeiing langs tuinen en schuttingen te vervangen door open hekwerken.

De gesloten gevel van de nieuwere bebouwing aan de noordzijde van de Leesakker past wat minder goed in dit beeld. Hier liggen kansen om het beeld te vergroenen door beplanting voor of aan en op de gevel.



BESTAANDE SITUATIE: VEEL VERHARDING

In de bestaande situatie is de openbare ruimte voor een groot deel verhard.

De Dorpsstraat en Den Hof hebben versteende profielen met hier en daar losse bomen. De bestrating bestaat uit klinkers in een sierverband met hier en daar een verbijzondering zoals verhoging in het maaiveld, een waterelement of een vak lage struiken of bodembedekkers. Op sommige plekken is daardoor de relatie met de aanliggende gebouwen niet helder.



stenige maaiveld met groen beeld van bomen



entree van Dorpsstraat en Den Hof wordt gedomineerd door paaltjes



stenige ruimte van gevel tot gevel, groen ontbreekt

De westelijke entree aan de Dorpsstraat is nu een onsamenhangende zone terwijl dit een belangrijke entree van het centrumgebied is. Het straatbeeld is op deze plek diffuus door bebording, afrastering en reclames, paaltjes en uiteenlopende bestrating. De blinde wand van de supermarkt draagt ook niet bij aan een aantrekkelijk beeld van deze toegang.

De twee parkeerlocaties aan de Leesakker en bij Brederode zijn vooral verhard maar hebben een aantrekkelijke groene uitstraling door de bomen in de bestrating. Hierdoor voelen ze aan als 'parkeertuinen'.

Het grote parkeerveld bij de Albert Heyn daarentegen is vooral functioneel en efficiënt ingericht en nagenoeg geheel verhard met asphalt.

Eindhovenseweg

Door de vermindering van de verkeersbelasting krijgt de Eindhovenseweg een ander karakter. Het profiel wordt opnieuw ingericht waardoor er meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer en de weg, in plaats van een doorgaande route te zijn, onderdeel wordt van het Dorpshart. Door het openen van het centrum richting de Eindhovenseweg, door de sloop van het noordelijk poortgebouw, ontstaat fraai zicht op het de Groene kamer en in de Dorpsstraat. Het nieuwe Poortgebouw zal prominent in beeld komen en de overgang maken tussen de bebouwing aan de Eindhovenseweg en de Dorpsstraat.

Dit betekent dat de bebouwing langs dit deel van de Eindhovenseweg belangrijker wordt in het beeld van het centrum. Deze bebouwing wordt deels de begrenzing van het nieuwe plein aan de overzijde van de Eindhovenseweg. Hier is de kwaliteit niet overal van hetzelfde niveau. Verschillende panden doen qua opbouw, massa en gevelindeling geen recht aan de beeldkwaliteit die men op deze plek zou verwachten.

De kansen liggen naast het nieuwe poortgebouw vooral in de versterking van de uitstraling van de panden aan de oostzijde van de Eindhovenseweg.

De koppen van de Emmastraat zijn hierbij van extra belang als begeleiding van de doorgaande langzaamverkeerroute door het centrum. Er wordt op de hoek met de Emmastraat een nieuw gebouw ontworpen. Bij initiatieven in de hele rij kunnen extra eisen voor wat betreft opbouw en architectuur sterk bijdragen aan de beeldkwaliteit.



Straatbeeld met verschillende individuele panden



Beeld met wisselvallige architectonische kwaliteit



Pand op de hoek van de Emmastraat

Groene kamer

Op de belangrijke kruising van de Dorpsstraat en de Eindhovenseweg wordt het dorps hart zichtbaar, beleefbaar en bruikbaar via het markante dorpsplein: de Groene kamer.

Het nieuwe centrum wordt goed zichtbaar gemaakt door een heus verblijfsplein. Het centrum opent zich weer aan de Eindhovenseweg. Daarvoor wordt een (deel van) “de muur” gesloopt. Zo ontstaat ter hoogte van de Dorpsstraat gezien vanuit de Eindhovenseweg een ‘venster’ op de dorps sfeer van het centrum van Aalst.

De tot nu toe verscholen panden vormen straks een belangrijke pleinwand met veel ruimte voor horeca in de plint.

Bij herontwikkeling liggen hier kansen voor versterking van het beeld van deze wand. Belangrijk daarbij is een duidelijke dorps pleinwand met individueel herkenbare gevels een het gebruik van kappen en een uitnodigende open plint aan het nieuwe plein die voldoende architectonische relatie heeft met de bovenliggende verdiepingen.

Dorpsstraat

De Dorpsstraat ademt het karakteristieke, kleinschalige karakter van Aalst uit: een passende mix van verschillende individuele herkenbare panden. Karakteristiek in het beeld zijn de verschillen in bouwhoogte, kapvormen en opbouw. Op enkele plekken kan dit beeld worden versterkt door bij nieuwbouw hierop aan te sluiten: individueel herkenbare eenheden en verschillende kapvormen.

Helaas draagt de dichte stenen wand met distributiepoort langs de supermarkt hier niet aan bij. Vergroening van deze wand kan bijdragen aan de beeldkwaliteit in deze vrij versteende zone.

De historische oost-west verbinding Ekenrooi-centrum kan worden versterkt voor langzaam verkeer. Een goede begeleiding door aantrekkelijke gevels draagt hier aan bij. Daarnaast is een goede oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg belangrijk. De beeldkwaliteit panden op de kop van deze oversteek verdienen daarom ook extra aandacht.

Winkelhof

Het Winkelhof is het echte winkelhart van het centrum. Het is ook de plek voor de (week)markt. Dit wordt versterkt door het nieuwe Poortgebouw en de mogelijkheden voor intensivering van bebouwing van het middenblok aan dit plein.

De pleinruimte wordt omsloten door gebouwen van verschillende maat en schaal. In het middenblok zit een opening aan het plein. Waardoor hier een winkelplint mist. Er staan vooral panden van twee tot drie lagen hoog rond het plein in verschillende architectuur. Op enkele plekken is er éénlaagse bebouwing. Er is dan ook ruimte om de winkel- en pleinwand te versterken. De kansen liggen vooral bij het middenblok. Hierbij moet aandacht zijn voor de dorps sfeer van de winkelvoorziening met elkaar opvolgende etalages van afzonderlijke ondernemers.

De pleinruimte wordt door ondernemers als te groot ervaren. Door uitbreiding van de bebouwing met maximaal 3 m aan de zuidzijde van het middenblok ontstaat een voldoende intieme plein met een doorlopende pleinwand. Er is uiteraard nog steeds ruimte voor de markt. In het blok ontstaat de kans om een binnentuin te realiseren ten behoeve van de bewoners.

Tenslotte kan vergroening een middel zijn om het plein aantrekkelijker te maken en tevens klimaatadaptief in te richten.



Winkelwand aan Den Hof



Middenblok met lagere delen in de bebouwing



Groene sfeer aan de Leesakker

Parkeertuinen

In het noorden aan de Leesakker en in t zuiden bij Brederode liggen parkeertuinen die een aantrekkelijk aankomst- en aanloopgebied zijn richting het centrum. Ondanks dat deze parkeerlocaties stenige ruimten zijn worden ze gekenmerkt door de fraaie bomen waaronder geparkeerd wordt. Hierdoor ontstaat het gevoel van een tuinruimte in een verder vrij versteend centrum.

Aan deze ruimten liggen vooral achterkanten van panden die aan de Groene kamer, de Dorpsstraat en de Winkelhof liggen. Deze achterkanten worden gekenmerkt door meer gesloten wanden en hier en daar rommelige plekken door stalling van containers etc.

Wanneer de achterkanten die aan deze parkeertuinen liggen meer open en transparanter worden gemaakt ontstaat meer wisselwerking tussen de openbare ruimte en de aanliggende functies. Hier liggen kansen bij nieuwbouw maar ook bij aanpassing van de bestaande bebouwing.

Enkele ondernemers doen dit namelijk al. Daardoor worden deze plekken ook direct aantrekkelijker als entree voor het centrum.

Aandachtspunt hierbij is dat dit duidelijk ondergeschikt blijft en de formele voorzijde nog duidelijk aan Den Hof, de Dorpsstraat of het Groene plein liggen. Daarnaast liggen er kansen om aantrekkelijke loopverbindingen te maken naar de omliggende gebieden.

BESTAANDE SITUATIE: ORIËNTATIE

Het centrum van Aalst bestaat uit verschillende ruimten met de daar aanliggende panden. De uitstraling van de panden bepaalt voor een belangrijk deel de beeldkwaliteit en daarmee de sfeer en beleving van de plek.

Voor een groot deel hebben de panden een duidelijke oriëntatie op de straat of het plein. De panden staan veelal direct aan het openbaar gebied en hebben duidelijke entrees.

Op een aantal plekken staan gebouwen met de achterzijde aan het openbaar gebied. Deze achterkanten zijn veelal dicht met weinig gevelopeningen en hebben een rommeliger uitstraling. Voorbeelden hiervan zijn de wand van de supermarkt aan de Dorpstraat, de dichte gevels van de Poortgebouwen aan de Eindhovenseweg en achtergevels aan de parkeerlocaties.

Hier ligt een belangrijke algemene opgave om op deze plekken meer representatieve gevels te maken met een oriëntatie op het openbaar gebied. Immers het zijn vaak de entrees voor bezoekers van het centrum en er dienen zich goede kansen aan voor een versterking van het beeld.



- beeldbepalende panden
- representatieve voorzijde
- gesloten gevel aan openbaar gebied



PARKEERPLEIN

In de zuidwesthoek van het centrum ligt het grote parkeerterrein. Dit parkeerterrein is vooral functioneel ingericht om zo veel mogelijk parkeerplaatsen kwijt te kunnen. Het plein is aangelegd in asfalt. Hier en daar staan wat hagen als begeleiding.

De aanlooproute naar Den Hof is echter niet optimaal. De entree bij de voormalige apotheek is smal en er liggen geen representatieve gevels langs waardoor deze belangrijk toegang tot het winkelcentrum te weinig kwaliteit heeft.

Kansen liggen bij het prominenter maken van de doorgang in combinatie met opwaardering van de gevels en massa.

Daarnaast ligt het initiatief om de parkeerplaatsen te overkappen met zonnepanelen. Bij een dergelijke herinrichting zijn er kansen voor vergroening en klimaatadaptieve maatregelen in de buitenruimte.

Openbare ruimte

De verblijfskwaliteit in het centrum is niet optimaal ingericht. Er ontbreken aangename plekken die uitnodigen tot verblijf. Het straatbeeld is (met name aan de noordzijde van Den Hof) rommelig door bebording, afrastering en reclames, paaltjes en uiteenlopende bestrating.

De Dorpsstraat en Den Hof hebben versteende profielen. Met name de entree bij de supermarkt is een onsamenhangende zone, terwijl dit een belangrijke entree van het gebied is.

Door ontwikkelingen ontstaan nieuwe kansen voor de inrichting van een aangenaam verblijfsgebied waarbij verblijfskwaliteit, uitstraling en klimaatadaptatie belangrijke aspecten zijn.



Functioneel parkeerplein



Smalle toegang tussen Den Hof en het parkeerplein



Bestaande pleinruimte op de kop van de Dorpsstraat

Reclame en uitstallingen

In het centrum van Aalst worden veel verschillende reclame-uitingen gebruikt, met name in het kernwinkelgebied. De reclame-uitingen zijn te verdelen in twee categorieën. Reclame-uitingen op en aan de gevel en vrijstaande (reclame) uitstallingen.

De veelheid aan reclame kan het beeld hier en daar domineren. Daarom is het aantal, de omvang, de plaatsing en de vormgeving van de reclame-uitingen in relatie tot het straatbeeld en de gevels belangrijk.

Duidelijke uitgangspunten voor reclame en uitstallingen leveren een meer samenhangend beeld op met meer rust en de blik op de gebouwen.

BESTAANDE SITUATIE: AANDACHTSPUNTEN

aantrekkelijke, groene kavelranden rondom de kerk maken tbv zichtbaarheid kerk én pastorie

hoge haag voorzijde: beleefbaar maken van de historische bebouwing

vergroenen gevel

open werken haag: zicht op historische bebouwing

aantrekkelijker entree

vergroenen gevel

aandacht voor eenheid bebording / reclame

plint opwaarderen/openen

Representatieve gevelwand aan plein, individuele pandenstructuur

versteend karakter plein
kwaliteitsimpuls nodig

ruime entree creëren met representatieve gevels en relatie entree AH

aandacht voor architectuur
verbijzondering koppen

zonnepanelen ...

Bijzondere kop

Vergroting middenblok zuidzijde

opwaarderen plint met voldoende openingen in gevels

representatieve gevelwand maken met individuele pandenstructuur

gesloten gevel aan straat



3. GEBIEDS- EN LOCATIEGERICHTE RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT

HOOFDOPZET

De ruimtelijke, historische gegroeide, structuur van het centrum van Aalst heeft zich ontwikkeld naar een aantal bij elkaar horende zones die samen het centrum maken.

De kwaliteit van het centrum van Aalst wordt naast de aanwezige functies sterk bepaald door het ruimtelijk beeld en de sfeer per zone.

Deze verschillende sferen in het centrum worden voornamelijk bepaald door de openbare ruimte met de direct daaraan liggende bebouwing.

Voor de gebouwen worden richtlijnen meegegeven die als toetsingskader dienen. Voor de openbare ruimte en de overgangen worden uitgangspunten meegegeven die houvast kunnen bieden bij uitwerking.

In dit hoofdstuk worden de richtlijnen voor de architectuur en de uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied beschreven en verbeeld.

Voor de verschillende benoemde zones worden zonegerichte richtlijnen meegegeven. Voor een aantal gewenste en de te verwachten locaties verspreid in het centrum zijn locatiespecifieke richtlijnen opgesteld.

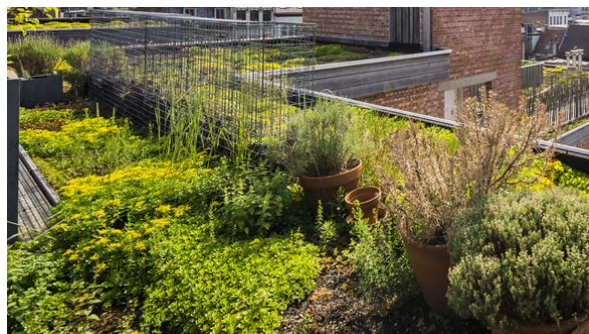


DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT

Klimaatbestendigheid, duurzame mobiliteit, energieneutraal en circulair bouwen zijn de duurzame ambities voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Aalst. Het zijn leidende principes bij ontwikkelingen. Op basis van de beleidsnotitie Duurzame Nieuwbouw van de gemeente Waalre zijn hoge scores verplicht op het gebied van energieneutraliteit.

Dit kan invloed hebben op de vormgeving van gebouwen. Naast zonnepanelen zijn er ook andere technische voorzieningen die in en op gebouwen worden aangebracht om energie op te wekken of om te zetten. Het is van belang dat deze voorzieningen onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp en niet (later) als los element op of aan het bouwwerk worden toegevoegd.

Vanuit het oogpunt van een klimaatbestendig centrum zijn er naast de vergroening in het openbaar gebied ook kansen voor de aanleg van een groene daken, gevels en binnenplaatsen. Deze houden water vast, bieden verkoeling en hebben een goede isolatiewaarde. Ook hergebruik of cascadering van (hemel) water draagt bij aan een duurzaam gebruik van bronnen.



Groen dak



Zonnepanelen in het dakvlak



Groene gevel

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN

HISTORISCHE ZONE INSPIRATIE



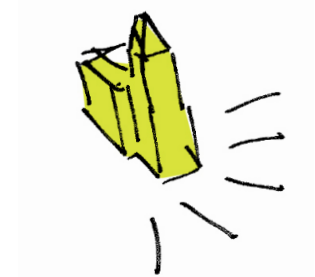
Belevingswaarde geven aan historische plekken: openen



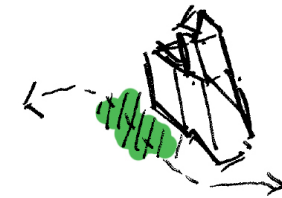
Een moderne toevoeging kan het historisch beeld versterken



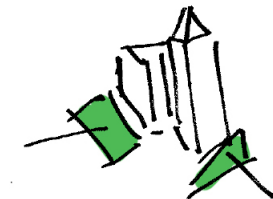
Beeldkwaliteit historische bebouwing prominent in zicht!
De voorruimte van de kerk als bijzondere ontvangstruimte inrichten als aantrekkelijke plek om even samen te komen.



Zichtbaarheid vanuit het dorp en de weg



Routes creëren



Tuin en voorplein
onderdeel van ensemble



HISTORISCHE ZONE

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie	De gevarieerde bebouwing is georiënteerd op de weg of een plein en heeft een individueel karakter. Bij de ontwikkelingen binnen en op overgangen van deze zone dienen zichtlijnen op de historische bebouwing te worden hersteld of gemaakt. Denk hierbij aan een mogelijke ontwikkeling op de Leesakker waarbij een fraaie zichtlijn vanuit de parkeertuin richting het schip van de O.L.V. kerk een voorwaarde is.
Architectuur	Bijzondere elementen zijn enkele historische gebouwen, Deze bebouwing staat veelal op iets meer afstand van de openbare ruimte en heeft een zorgvuldige massaopbouw en detaillering. Nieuwe ontwikkelingen dienen op bijzondere wijze aan te sluiten bij de historische bebouwing en deze te respecteren.
Massa	De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat verschillende massa's.
Dakhelling	Kappen zijn het uitgangspunt, 40 tot 70 graden.
Materiaalgebruik	Overwegend baksteen, mogelijk gecombineerd met stucwerk.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE EN OVERGANGEN

- Openwerken van de pastorietuin aan achterzijde door bijvoorbeeld een spijlenhek, waardoor deze groene ruimte meedoet in het beeld van de omgeving. Bij het ontwerp van nieuwe gebouwen in aanliggende zones dient rekening gehouden te worden met de bezonning van de parochietuin en toekomstige functie en gebruik.
- Verlaging van de haag langs het voormalig Klooster om dit pand optimaal in het beeld van dit historische cluster te betrekken.
- Representatieve inrichting van het kerkplein aan de Eindhovenseweg als voorplein voor als ontmoetingsruimte
- Groene erfafscheidingen, maximaal 1m hoog aan voorzijde van de villa. Deels transparant, zodat karakteristieke bebouwing fraai zichtbaar is vanaf Eindhovenseweg.
- Zichtlijn en verbinding tussen de kerk en parkeertuin mogelijk maken bij de ontwikkeling van het gebouw 'de Tuinen'.
- Aanlichting van de fraaie historische panden.

DE PARKEERTUIN INSPIRATIE



Openen plinten aan het parkeerplein en ruimte voor presentatie van de ondernemers



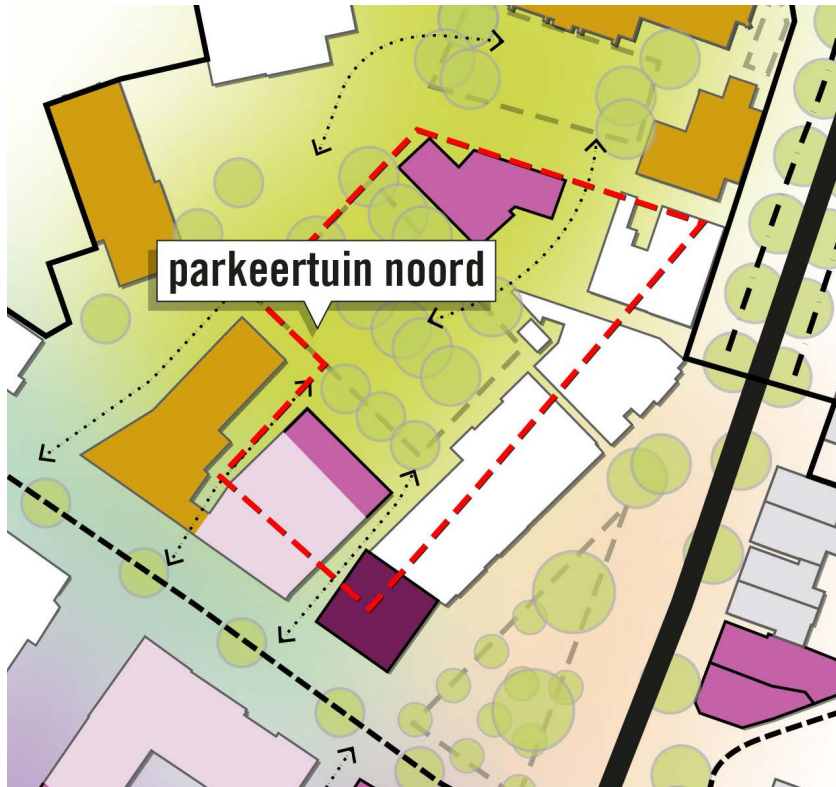
Parkeren in groen: uitstraling van parkeertuin

PARKEERTUIN NOORD DE LEESAKKER

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie	De bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte, ook aan de achterzijden. Het voormalig klooster aan De Leesakker gaat sterker onderdeel uitmaken van de ruimte. Transparante plinten en entrees naar de functies in de plint en daarboven. Bij herontwikkeling van panden (bijvoorbeeld het restaurant met voorzijde aan Dorpsstraat) wordt ook de gevel aan de Leesakker voldoende transparant en open uitgewerkt.
Architectuur	Gebouwen zijn gedifferentieerd en dragen bij aan een beeld waarin parcellering aanwezig is waarbij er sprake is van dorpsse individuele panden.
Massa	De opbouw is eenvoudig en bestaat uit één tot drie lagen met kap.
Gevels:	Overwegend baksteen en glas. Voldoende openheid. Plinten openen aan achterzijde: relatie binnen en buiten maken. Let wel: de echte voorzijde licht aan het plein de Groene kamer.
Daken:	Kappen zijn het uitgangspunt, 40 tot 70 graden.
Materiaalgebruik	Baksteen in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, zink, matte pannen antraciet.



UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- Erfafscheidingen verlagen/ open werken / deels transparant maken
- Aandacht voor zichtlijn en verbinding naar de kerk vanaf de Dorpsstraat
- Aantrekkelijke doorsteek maken naar de Groene kamer en de Dorpsstraat.
- Containers niet prominent in het zicht - ondergronds oplossen.
- Vergroenen van de openbare ruimte waar dit kan.
- Extra loopverbinding tussen de panden creëren van de parkeertuin naar de Dorpsstraat, bij een ontwikkeling van het pand tussen parochie en de nieuwe Aalsterhof.

GROENE KAMER

INSPIRATIE



Individuele bebouwingsstructuur aan plein. Open plinten met duidelijke relatie met de bovenbouw. Centrum dorps bebouwing van 2 lagen met kap en incidenteel iets hoger.



Aantrekkelijk groen horecaplein

De bestaande wand aan het plein wordt de belangrijkste wand. De verschillende afzonderlijk herkenbare panden hebben een open uitnodigende plint.

Panden verschillen van elkaar door onder meer diverse kappen, een verschillende geleding in de gevel en pandbreedte.

Er is ruimte voor ondiepe gevelterrasjes van de verschillende horecaondernemers van 1 of 2 stoelen. De rest van de terrassen worden op het plein gesitueerd. Zo ontstaan beschutte en intieme plekken waar de ondernemer zijn 'metier' kan uitstralen en is er een natuurlijke afstand met de looplijn tussen de wand en de rest van het plein.



GROENE KAMER

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJEN

RICHTLIJEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie De bebouwing is sterk gericht op de pleinruimte en plinten zijn transparant en open.

Architectuur Gebouwen zijn gedifferentieerd en dragen bij aan een beeld waarin parcellering aanwezig is waarbij sprake is van individuele panden. Op een enkele plek is een accent mogelijk, dat zou een verbijzondering in hoogte kunnen zijn of een bijzondere kap. Echter daar zijn zeker ook andere mogelijkheden voor, denk aan een bijzondere entree te maken of kleine sprong in de gevel. Plinten van gebouwen mogen opener zijn. Echter de plint dient in architectuur een duidelijke relatie te hebben met de bovenliggende etages. Voldoende detail en plasticiteit in de gevels en zorg voor voldoende afwisseling met de 'buren' door bijvoorbeeld kleine verschillen in de goothoogten en plaatsing van raampartijen ten opzichte van elkaar.

Massa Waardevol, afwisselend beeld van de wanden met bebouwing van verschillende schalen. max 3 bouwlagen met kap.

Dakhelling In het centrum heeft de oudere bebouwing veelal een kap. Nieuwe ontwikkelingen sluiten hier in een eigentijdse versie van de traditionele architectuur op aan. Bij voorkeur hebben de panden aan het plein een kap, geen flauwe kappen, maar een kap met een minimale helling van 40 graden.

Materiaalgebruik Baksteen bepaalt het gevelbeeld, detaillering kan in bijzondere materialen of kleurstellingen worden uitgevoerd zonder alle aandacht op te eisen. Dit draagt bij aan de levendigheid van het plein.

RICHTLIJEN OPENBARE RUIMTE

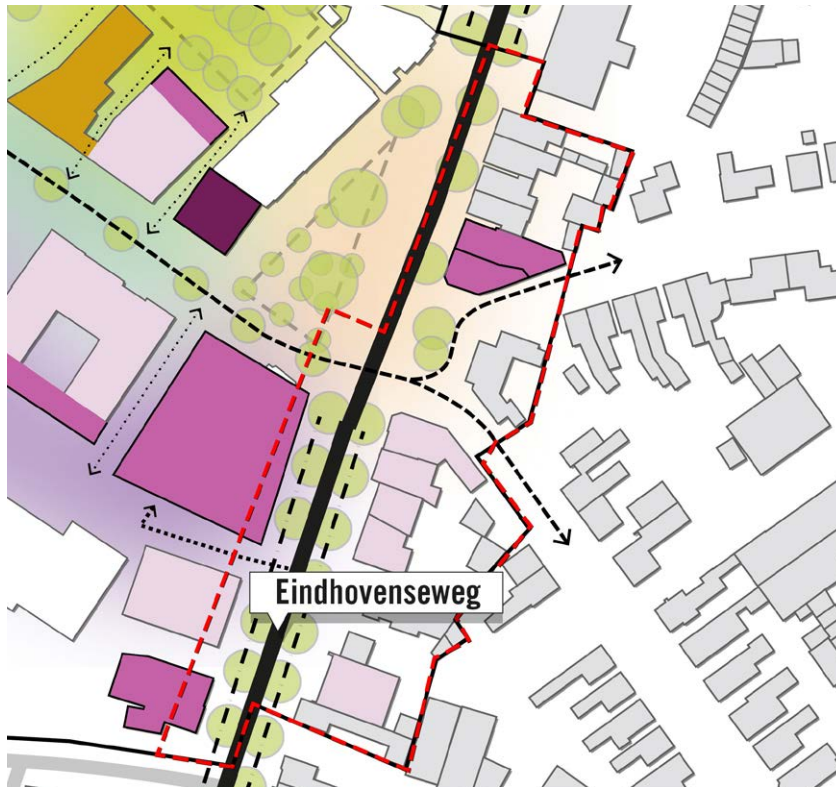
- Duidelijk (groen) plein als verblijfsruimte, te onderscheiden van de verkeersruimte, maar met zachte overgang: Eindhovenseweg wordt optisch onderdeel van de grote totale pleinruimte.
- Ruimte voor fraaie terrassen (dus geen plastic meubilair);
- Samenhang in reclame-uitingen, zodat een rustig beeld ontstaat.
- Ruimte voor een klein terras aan de gevel. Geen fysieke begrenzing van terrassen zoals schermen of bakken.
- Aanlichten van bomen en panden.

EINDHOVENSEWEG INSPIRATIE



EINDHOVENSEWEG

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN



RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** De bebouwing is sterk gericht op de Eindhoveneweg met entrees en gevelopeningen. Op hoeken geldt een dubbele oriëntatie.
- Architectuur** Voor de bebouwingswand aan de oostzijde van de Eindhoveneweg geldt dat de gebouwen gedifferentieerd zijn en bijdragen aan een beeld waarin parcelering aanwezig is alsof er sprake is van individuele panden in verschillende maatvoering tot 3 lagen en een kap. Op een enkele plek is een accent mogelijk, een verbijzondering aan een gebouw: bijvoorbeeld in hoogte bijzondere entree of kleine sprong in de gevel. Plinten van gebouwen mogen opener zijn, echter de plint dient in architectuur wel een relatie te vertonen met de bovenliggende etages. Logische gevelindeling en zorgvuldige detaillering: verzorgde architectuur
- Kapvorm** Nieuwe ontwikkelingen sluiten hier in een eigentijdse versie van de traditionele architectuur op aan. Bij voorkeur hebben de panden in het centrum een kap een minimale helling van 40 graden.
- Massa** Waardevol, afwisselend beeld van de wanden met bebouwing van verschillende schalen. De hoogte is maximaal twee lagen met kap of 3 lagen met platte afdekking.
- Materiaalgebruik** Overwegend baksteen in verschillende tinten en pannendaken.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- De Eindhoveneweg wordt omgevormd tot een laan met een dorps karakter. Een haag onder de bomen versterkt het groene karakter en biedt bovendien een extra buffer tussen langzaam verkeer en autoverkeer.
- Bij de aansluiting van de Dorpsstraat: een duidelijk oversteek en 'onderbreking' van het doorgaande karakter van de Eindhoveneweg, met doorzicht op de ruimtes van het centrum.

DE DORPSSTRAAT INSPIRATIE



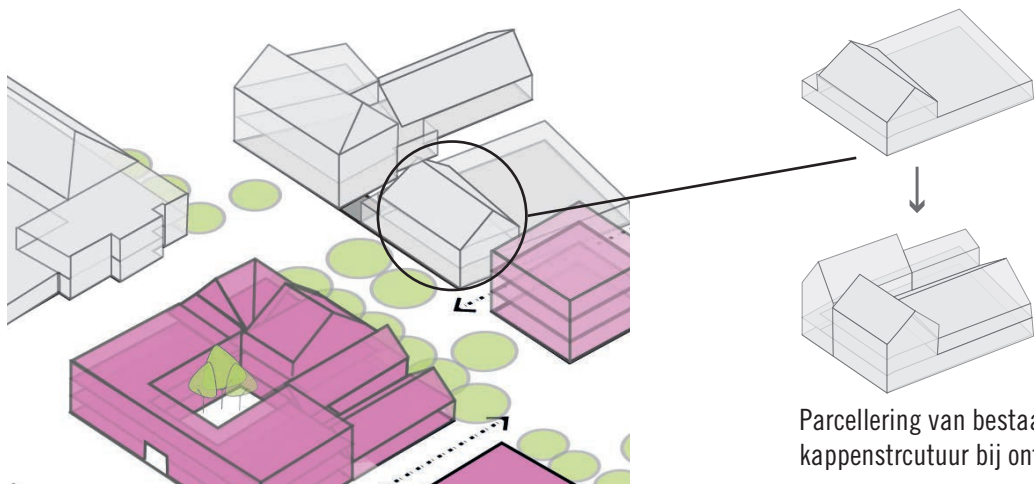
Parcelering en dorpsse, kleinschalige bebouwing .
Bijzonder materiaalgebruik gevel binnen een strakke dorpsse vormtaal.



Dubbele oriëntatie hoekpanden. Transparante plinten en
duidelijke relatie onder en bovenbouw.



Vergroening van de dichte gevel van de supermarkt zorgt
direct voor een prettig beeld langs de Dorpsstraat en werkt
klimaatadaptief (koeling)



Parcellering van bestaand pand en dorpsse
kappenstructuur bij ontwikkeling

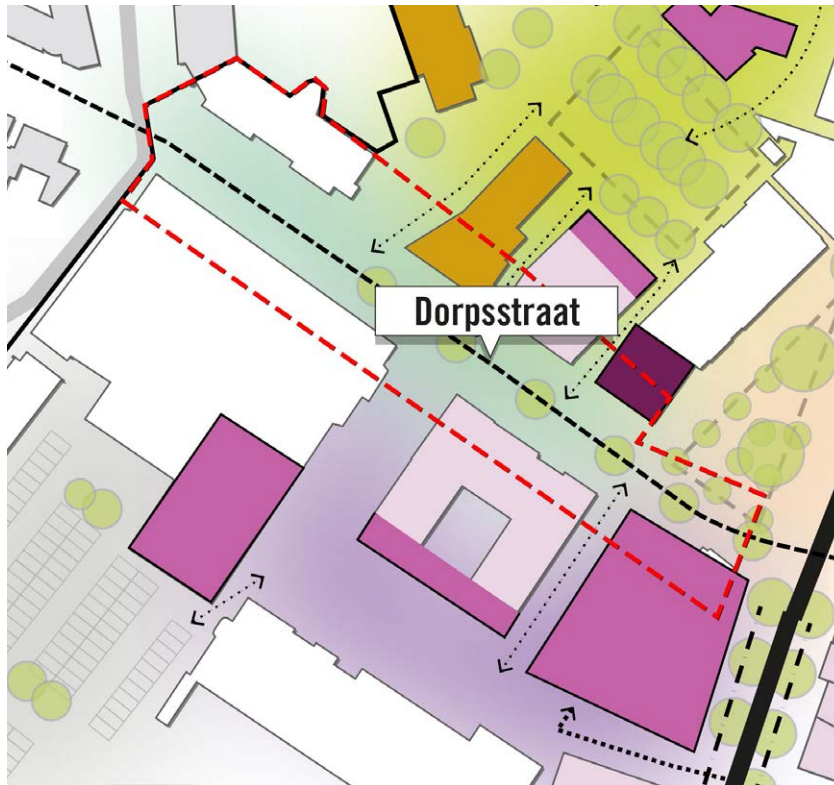


Ruimte voor interactie tussen binnen en buiten in de Dorpsstraat zorgt
voor reuring.



DE DORPSSTRAAT

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN



RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie De gevarieerde bebouwing is georiënteerd op de straat of een plein en heeft een individueel karakter. Representatieve en transparante plint.

Architectuur Gebouwen zijn afzonderlijk herkenbaar en dragen bij aan een beeld waarin parcellering aanwezig is alsof er sprake is van een historisch gegroeide structuur. Voornamelijk baksteen architectuur kan hier en daar worden afgewisseld met een bijzonder ontwerp bijvoorbeeld in hout. Zorgvuldige detaillering van gevels en overgangen. Zorg voor afzonderlijk herkenbare winkelruimten in de plint: op hoeken open plint aan beide zijden.

Aanbeveling: maak van de blinde gevel van de supermarkt een groene gevel.

Massa De Dorpsstraat ademt de kleinschaligheid uit van Aalst. Hier is het dan ook van belang dat de straatwand variatie toont in goot- en nokhoogten en er niet alleen gebouwen van 3 bouwlagen met kap voorkomen. Juist enkele gebouwen van 1 bouwlaag met kap, zowel met langsgevels als kopgevels op straat, naast hogere gebouwen dragen bij aan gewenste karakter van het centrum van Aalst.

Wanneer er nieuwbouw ontwikkeld wordt, dient er aandacht te zijn voor voldoende afwisseling in hoogte en breedte van panden. Met name aan de noordzijde van de Dorpsstraat kan dit versterkt worden.

Dakhelling Zuivere kappen zijn verplicht en dragen bij aan het dorpse karakter van de Dorpsstraat, uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 60 graden.

Materiaalgebruik Baksteen, hout, dakpannen. Traditionele materialen. Neutrale kleurstelling.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- Vergroenen van de openbare ruimte, met name de entree van de Dorpsstraat langs dichte achtergevel van de supermarkt.
- Versterking van de verblijfskwaliteit.

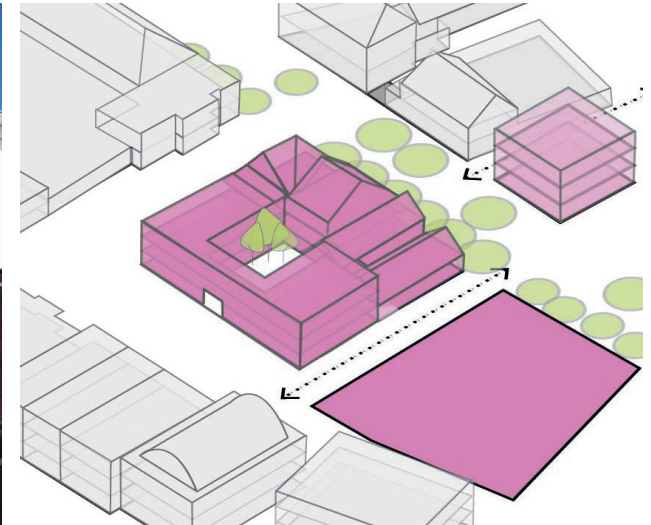
WINKELHOF INSPIRATIE



Open en uitnodigende bebouwing benadrukt het winkelplein



Afzonderlijk herkenbare panden tot drie lagen hoog.



Uitbreiding aan de zuidzijde met maximaal 3 m.



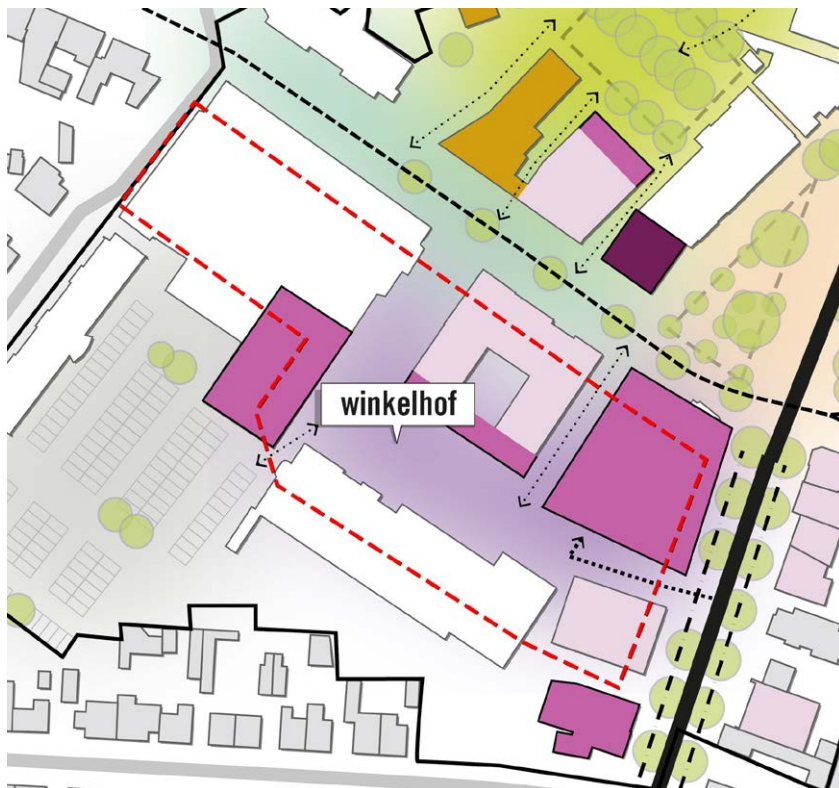
Ruimte gebruiken voor vergroenen plein



Eigentijdse dorpse bebouwing aan Den Hof.



Ruimte voor de markt



WINKELHOF

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie	De gevarieerde bebouwing is georiënteerd op het plein en heeft een individueel karakter binnen een blok. Representatieve en transparante plint.
Architectuur	Eigentijdse vormgeving met een dorpsse uitstraling. Gebouwen zijn gedifferentieerd en dragen bij aan een beeld waarin voldoende parcelering aanwezig is alsof er sprake is van individuele panden. Gebouwen worden zorgvuldig gedetailleerd en hebben voldoende plasticiteit in de gevel. Begane grond bestaat uit een open winkelplint.
Massa	Den Hof vormt het functionele winkelhart van Aalst en hier is een massa van 3 bouwlagen met platte afdekking mogelijk. Bijzondere aandacht gaat uit naar de 'koppen' van het middenblok aan het Winkelhof. Deze dienen een dubbele oriëntatie te hebben zowel in de winkelplint als nieuwe woningen daarboven. Geen blinde gevels. Aansluiting op de Dorpsstraat zorgvuldig vormgeven op de hoeken: aanpassen op de schaal en maat van de bebouwing aan de Dorpsstraat. Uitbreiding van het middenblok aan de zuidzijde mogelijk tot maximaal 3 m.
Dakhelling	Platte daken
Materiaalgebruik	Eigentijds, dus naast baksteen en beton ook materialen als zink, glas, staal etc.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- Vergroenen van de openbare ruimte.
- Voldoende ruimte voor de markt, inrichten voor flexibel gebruik.
- Ruimte inzetten voor klimaatadaptatie: groen en water (ondergronds) vasthouden.

PARKEERPLEIN INSPIRATIE



Panelen vormgegeven als architectonisch object



Zonnepanelen en fietsenstalling combineren. Combineer met groen.



Open structuur: overzicht, oriëntatie en sociaal veilig.

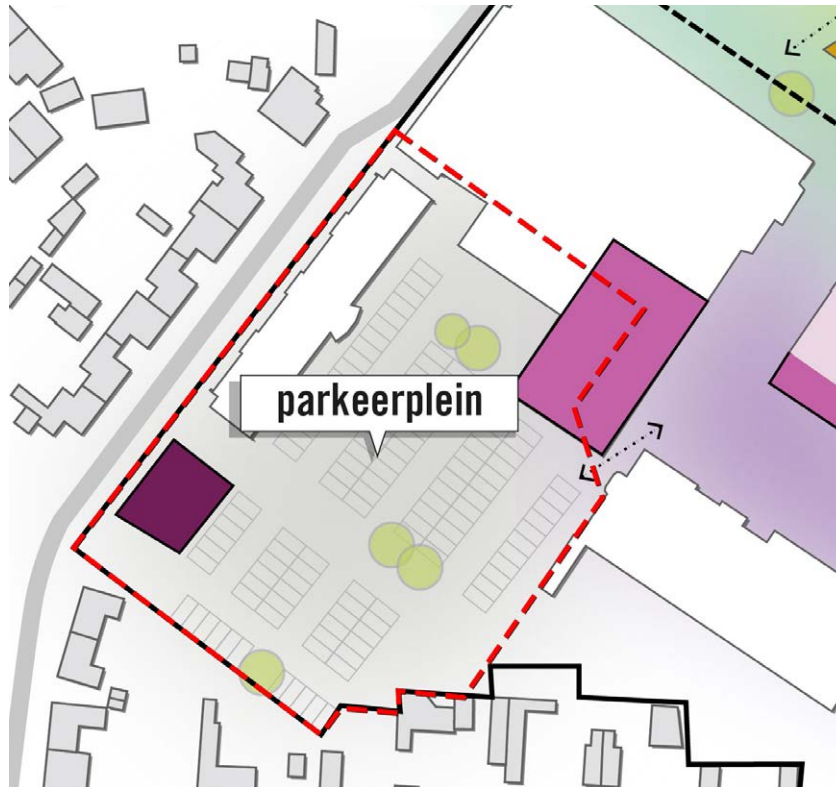


Voorbeelden van vergroenen van een parkeerplein



PARKEERPLEIN

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN

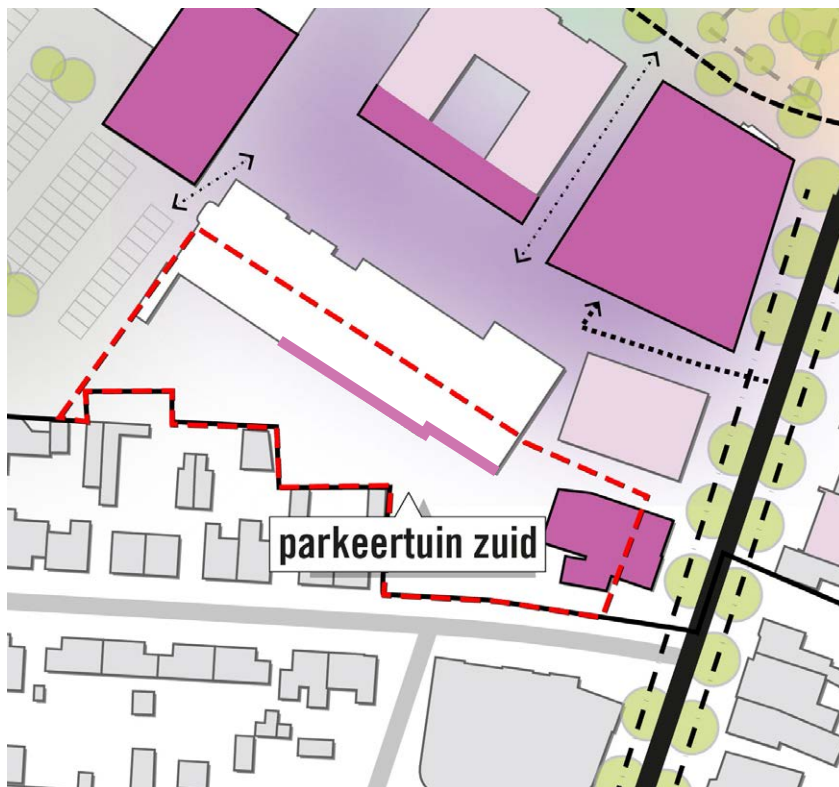


RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

Oriëntatie	Hoofdgebouwen zijn georiënteerd op het plein en er zijn voldoende openingen in de gevel aangebracht. Maak de plint transparant.
Architectuur	Eigentijdse architectuur voor gebouwen zoals beschreven voor de zone Winkelhof. Vormgeving zonnepanelen op parkeerplein: - Ontwerp deze als architectonisch object - Voldoende open en transparant tbv doorzicht en oriëntatie
Massa	Het parkeerplein heeft een sterke functionele relatie met het Winkelhof; een massa van maximaal 3 bouwlagen met platte afdekking is op de hoek van parkeerplein en Winkelhof mogelijk. Zorg voor openheid in de plint zodat een relatie wordt gemaakt met de Winkelhof en de entree van de Albert Heyn. Een tweede mogelijkheid is een los klein gebouw in de vorm van een bijzondere kiosk of paviljoen. Een combinatie van deze twee opties is ook mogelijk.
Dakhelling	Platte daken op gebouwen.
Materiaalgebruik	Hoogwaardig en eigentijds, dus ook materialen als zink, beton, glas, staal etc.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- Indien mogelijk en wenselijk energieopwekking met zonnepanelen boven (een deel van) het parkeerterrein. Hierbij dient dan ook rekening gehouden te worden met aspecten als schaduwwerking, overzicht en oriëntatie van bezoekers, sociale veiligheid, voldoende groen en mogelijke reflectie naar omliggende woningen.
- Ruimte voor laadplaatsen voor auto's en fietsen.
- Ambitie: meer vergroenen en klimaatadaptatie: denk hierbij aan het behouden en versterken van de hagenstructuur als afscheidingen rond parkeerstroken.



PARKEERTUIN ZUID (BREDERODE)

GEBIEDSGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Winkels zoals slijterij en fietsenmaker kunnen ook aan deze zijde een 'gezicht' maken: representatieve, transparante plinten met entree naar de winkel of werkplaats maar duidelijk ondergeschikt aan de formele voorzijde.
- De individuele winkel binnen een blok is deel van het geheel.
- Overige richtlijnen architectuur zijn gerelateerd aan de richtlijnen van het Winkelhof.

UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

- Vergroenen van parkeerterrein door toevoeging van bomen en laag groen bij de parkeerplaatsen waar mogelijk
- Behouden en versterken van hagen als erfafscheidingen (ipv hekken)
- Zone voor de winkels met ruimte voor uitstallingen (zoals fietsen, oplaadpunt, Dit is duidelijk ondergeschikt aan de voorzijde van de winkels aan Den Hof en vooral functioneel (bijvoorbeeld achteringang werkplaats of afhalen van bestellingen e.d.).

PARKEERTUIN ZUID INSPIRATIE



Open plint met ondiepe ruimte voor uitstallingen van producten of aanbieden diensten

Groene randen parkeren.
meer bomen tbv schaduw

GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN

LOCATIE DE TUINEN INSPIRATIE



Voorbeelden van verschillende bijzondere aansluitingen bij historische architectuur.





LOCATIE 'DE TUINEN'

GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** Een tweezijdige oriëntatie op zowel het plein als de pastortuin. De gevel van deze nieuwe ontwikkeling dient voldoende terug te liggen vanuit De Leesakker, waarbij duidelijk achter de rooilijn van het schip van de kerk wordt ontwikkeld ten behoeve van een zichtlijn Dorpstraat - kerk. Aan het plein volgt de gevel de richting van de andere gebouwen aan deze ruimte, zodat een duidelijke gevel aan deze zijde van het plein ontstaat. Looppaden rond het gebouw worden mogelijk gemaakt. Er dient een route van het plein naar de tuin gecreëerd te worden met nieuw groen.
- Architectuur** Deze plek vraagt door de historische context om een bijzondere creativiteit en ontwerpkracht. Dit stelt dan hoge eisen aan de architect. Nieuwbouw aan het plein maakt de overgang naar het historisch cluster door een eigentijdse vertaling van historische architectuur, met een monumentaal uiterlijk.
- Massa** Maximaal drie woonlagen, waarvan de bovenste laag uitgevoerd als een (schijn)kap. Een gedifferentieerde bouwmassa is gewenst. Met een lagere achterbouw (twee lagen) aan de zijde van de kerktuin. Buitenruimtes van de appartementen worden zoveel mogelijk inpandig opgelost.
- Gevels** Gevels aan de kerktuin, het plein en de Leesakker dienen aansluiting te zoeken bij de aanliggende ruimte. De gevels worden zorgvuldig uitgewerkt met aandacht voor detail.
- Materiaalgebruik** Baksteen in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, zink, matte pannen antraciet.
- Parkeren** De parkeeropgave voor bewoners van nieuw programma wordt in principe op de kavel opgelost: geen overloop naar de parkeertuin. Parkeren in de vorm van een (half verdiepte) kelder.

POORTGEBOUW INSPIRATIE



Aansluiten bij vormgeving Meiboom met klassieke gevelindeling



Zorgvuldige architectuur met voldoende detail en verbijzonderingen aan de verschillende zijden van het gebouw.



Variatie in het blok met uitnodigende open plinten



Voorbeeld van een bijzonder gedetailleerde en hoger opgetrokken plint aan een pleinruimte

POORTGEBOUW

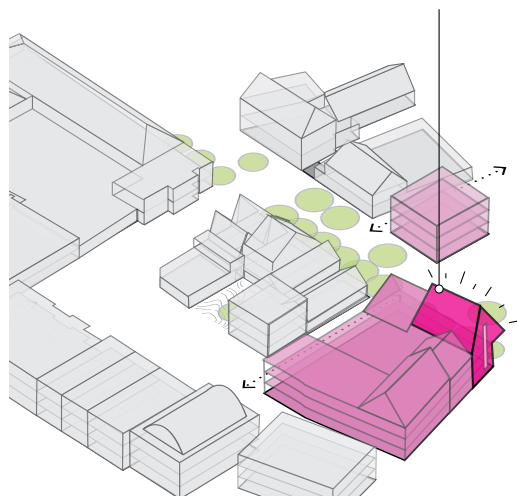
GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** Het nieuwe Poortgebouw dient eenzijdige oriëntatie te krijgen. De plint is transparant.
- Architectuur** Het gebouw dient een bijzonder accent te vormen op de kop, gezien de positie op de kruising van de Eindhovenseweg met de Dorpsstraat. Aansluiten bij vormgeving van grotere panden met klassieke gevelindeling, horizontale geleiding en zorgvuldige architectuur met voldoende detail en verbijzonderingen aan de verschillende zijden van het gebouw. Gebouw wordt opgebouwd met een duidelijke parcellering om dorpsmaat en schaal aan te brengen. Per zijde kan het gebouw een andere verschijning hebben, gerelateerd aan de aanliggende openbare ruimte en tegenoverliggende bebouwing. Sterke verbijzondering van de plint aan de zijde van de Dorpsstraat/Groene kamer. Hier is plaats voor bijzondere functies zoals een grandcafé of openbare publieke functie.
- Massa** Maximaal 3 lagen met kap.
- Daken** Uitgangspunt is een dakhelling van 40 tot 60 graden.
- Materiaalgebruik** Baksteen bepaalt het gevelbeeld. Kappen dienen voorzien te worden van keramische dakpannen (kleur: antraciet). De afwerking en detaillering wordt uitgevoerd in hout.
- Parkeren** De benodigde parkeerruimte wordt onder het gebouw opgelost. In- en uitritten van de parkeergarage liggen aan de zuidzijde van het blok (minst representatieve deel).



POORTGEBOUW



WOONBLOK EINDHOVENSEWEG 54-56

INSPIRATIE



Voorbeelden van bijzondere baksteenarchitectuur die een hoek fraai kunnen aanzetten.



WOONBLOK EINDHOVENSEWEG 54-56

GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** Gezien de locatie aan de vijsprong, aan het nieuw te ontwikkelen plein én op de kop van een bouwblok dient het gebouw eenzijdige oriëntatie op de openbare ruimte te krijgen.
- Architectuur** Kies voor een duidelijke baksteenarchitectuur met openingen en inpandige balkons. Als mogelijke sfeer en architectonische stijl kan aansluiting gezocht worden bij de Haagse of Amsterdamse school.
Maak een hoekaccent op de begane grond.
- Gevel** Zoek naar een spannende combinatie van horizontale en verticale geleding van de gevel. Horizontale elementen dragen bij aan de eenheid van het blok en verticale accenten doorbreken het horizontalisme en zorgen voor verfijning en variatie.
- Massa** Zoek naar een eenduidige massavorm. In maximaal 3 bouwlagen. Zorg voor een nette aansluiting op het belendende pand aan de Eindhoveneweg en een nette beëindiging aan de Emmastraat. Een platte afdekking is ook mogelijk (zie schets).
- Materiaalgebruik** Baksteenarchitectuur.



Schets op basis van bestaande architectuur van het hoekpand.

LOCATIE VOORMALIGE APOTHEEK

INSPIRATIE



Optie 1: openen hoek door transparantie in bebouwingen relatie met de ingangen van de supermarkt met ruimte voor 2 extra bouwlagen (wonen) op de kop



Optie 2: Vrijstaand bijzonder paviljoen of kiosk als bijzondere markering van deze entree



Twee woonlagen op een open plint

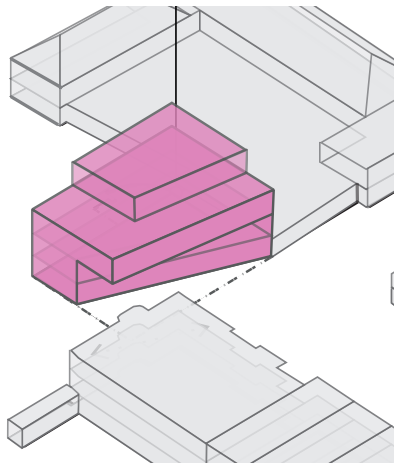


LOCATIE VOORMALIGE APOTHEEK

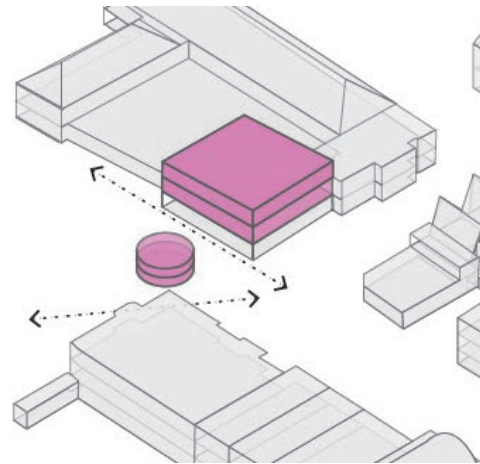
GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN

RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** Specifiek uitgangspunt voor deze plek is het uitgangspunt dat de zichtrelatie en looproute de achterliggend parkeerplaats verbeterd wordt. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door de begane grond terug te leggen, te laten wijken of het gebouw open te werken.
- Een andere optie is het uitstekende apotheekgebouw geheel weglaten waardoor meer ruimte ontstaat en ook een relatie te maken met de ingang van de Albert Heijn aan de zijde van het parkeerplein. Er is dan ruimte voor een uitnodigende kiosk.
- Architectuur** Op deze hoek (voormalige apotheek) dient een functie te komen die van meerwaarde is voor het centrum en ook vanuit architectonisch oogpunt een verbijzondering vormt én de relatie met entree naar de Albert Heijn aan het parkeerplein maakt. Bijzondere open plint en hedendaagse vormgeving als entree.
- Massa** Maximaal 3 bouwlagen met platte afdekking.
- Materiaalgebruik** Eigentijds, dus naast baksteen en beton ook materialen als zink, glas, staal etc.



Optie 1: verbreden doorgang en extra volume



Optie 2: meer ruimte en optopping op de supermarket

4. RELATIE MET WELSTANDSNOTA EN RECLAMEBELEID

Voor het hele centrum van Aalst gelden de criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota waaraan wordt getoetst. Het betreft eisen ten aanzien van plaatsing en situering, massa en vorm, architectuur en materialisering en kleurgebruik.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is hierop een aanvulling met eisen en inspiratie voor specifieke te onderscheiden zones in het centrum van Aalst.

Daarnaast geldt er in de gemeente Waalre het reclamebeleid (2005). In dit beleid zijn eisen opgenomen waaraan verschillende reclame-uitingen moeten voldoen zoals borden, vlaggen en lichtreclames.

Voor het centrum van Aalst worden in dit beeldkwaliteitsplan enkele extra eisen opgenomen voor reclames en naamsduiding. Dit om in het dorpshart van Aalst om de beeldkwaliteit, het algemene overzicht en de samenhang te versterken.

Beeldkwaliteitregels reclame op en aan de gevel

- Neem de architectuur van het gebouw en de gevel als uitgangspunt.
- Reclame is ondergeschikt en mag het beeld niet domineren.
- Passende reclame-uitingen doen recht aan een gevel en de straat, zijn beperkt van omvang en aantal. Hierdoor wordt aandacht gelegd op de oorspronkelijke gevel en daarmee het winkelpand zelf.
- Losse belettering en geen lichtbakken. Reclame mag wel subtiel aangelicht worden.

- Bij grootschalige projectmatig ontwikkelde complexen met een aantal dezelfde eenheden: afstemming plaats van reclame in de gevel of een standaard bord plat op de gevel met eenzelfde maat.

Overige reclame-uitstallingen / borden

- Minimaliseer het aantal borden en uitstallingen in de openbare ruimte (maximaal 1 per ondernemer)
- Beachvlaggen / staande banieren zijn uitgesloten.
- Zet de uitstallingen bij voorkeur zo dicht mogelijk tegen de gevel en niet aan de overzijde van een loopzone.

Eenduidige bebordingsstrategie

Het verdient aanbeveling om naast de richtlijnen voor reclame en uitstallingen een meer eenduidige reclame en bebordingsstrategie verder te ontwikkelen voor het hele centrum om de beeldkwaliteit naast de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied te versterken.

Een dergelijke strategie kan goed uitgewerkt worden door de eigenaren en gebruikers van de gebouwen in het centrum. Er kan bijvoorbeeld vanuit de winkeliersvereniging een gezamenlijke strategie worden ontwikkeld ten aanzien van de vormgeving en plaatsing van reclame en naamsduiding.

Daarnaast kunnen in dit kader ook goede afspraken worden gemaakt ten aanzien van sfeerverlichting en kerstversiering en het gebruik van vlaggen in het centrum. Zo kan er zonder dat er hard op gestuurd wordt een evenwichtige balans gevonden worden tussen een samenhangend beeld én de individuele wensen van de verschillende ondernemers om zich te laten zien in het centrum.

