

BEELDKWALITEITSPAN  
CENTRUM

13 maart 2017

VALKENSWAARD



Rho

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFBAARHEID



# Inhoud

## **1. Inleiding**

- a. Voortraject
- b. Doel

## **2. Beeldkwaliteitsplan**

- a. Wat is beeldkwaliteit?
- b. Beeldkwaliteitseisen
- c. Reclame, uitstallingen etc;

## **3. Gevelverbeteringsfonds**

- a. Welke elementen komen in aanmerking
- b. Periode 2017-2020, 50% tot 8.000,- per aanvraag/pand
- c. In combinatie met omgevingsvergunning, incl. welstandstoets

## **4. Vervolg**

- a. Rol gemeente: sturend en faciliterend
- b. Pandeigenaren en ondernemers zijn aan zet
- c. 4e kwartaal 2017 start met handhaving illegale situaties en uitstallingen

## **5. Vragen**

# 1. Inleiding

## **a. Voortraject**

**7 straatbijeenkomsten (juni/juli 2016)**

**2 klankbordgroep detailhandel en horeca**

**2 bijeenkomsten per klankbordgroep (juli en sept 2016)**

**extra ronde horeca De Markt (nov en dec 2016)**

**Informatieavond**

# 1. Inleiding

## **Uitkomst workshops klankbordgroepen:**

- Kader en duidelijke regels zijn gewenst
- Kwaliteit is individueel én gezamenlijk belang
- Ruimte voor eigen identiteit
- Onderscheiden in kwaliteit
- Verschillende wensen ten aanzien van winterterras
- Geen luifels meer boven detailhandel



# 1. Inleiding

## **b. Doel**

### **Doel van het beeldkwaliteitplan**

- Nieuwe openbare ruimte: uitvoering t/m 2021
- kwaliteitsuitstraling centrum verbeteren
- sfeer en beleving voor bezoeker vergoten
- aantrekkingskracht centrum versterken

### **Doel van de avond**

- informeren en enthousiasmeren
- eigenaren informeren en stimuleren









## 2. Beeldkwaliteitsplan

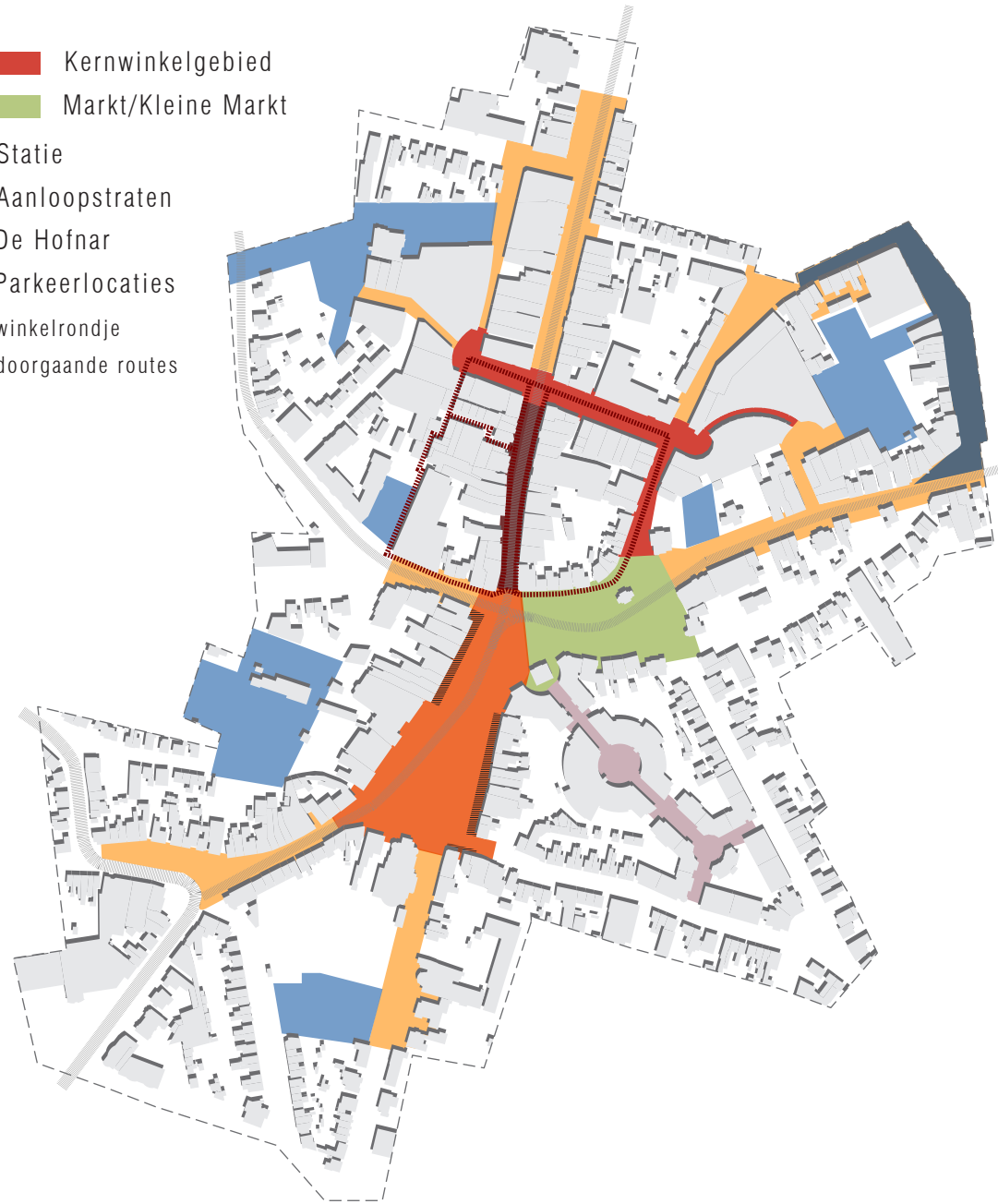
### a. korte uitleg





## 2. Beeldkwaliteitsplan

-  Kernwinkelgebied
-  Markt/Kleine Markt
-  Statie
-  Aanloopstraten
-  De Hofnar
-  Parkeerlocaties
-  winkelrondje
-  doorgaande routes



## 2. Beeldkwaliteitsplan





## 2. Beeldkwaliteitsplan

### b. beeldkwaliteitseisen



# 2. Beeldkwaliteitsplan

## Algemene beeldkwaliteitseisen bebouwing

### *Omgeving en schaal*

- Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit
- Wandvorming en duidelijke rooilijnen
- Behoud en herstel van het diverse ruimtelijk karakter van de bebouwing
- Variatie overeenkomstig het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur

### *Plaatsing en oriëntatie*

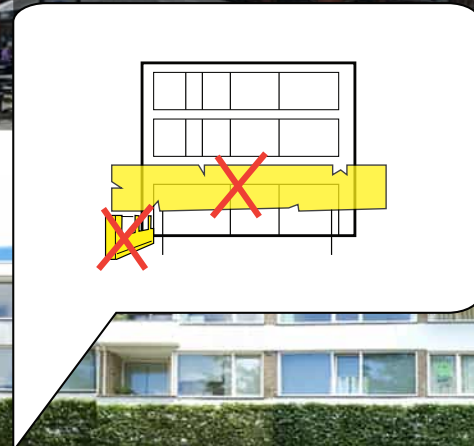
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend
- Aansluiting bij de bestaande historische pandbreedte en maatvoering
- Sterk straatgerichte gevels (met een dubbele oriëntatie bij hoekpanden)
- Panden worden afgedekt met diverse kappen
- Bebouwing in duidelijke rooilijn
- Bebouwing varieert in goot- en nokhoogten
- Individuele pandsgewijze ontwikkeling passend binnen de beukmaat in de betreffende straat



## 2. Beeldkwaliteitsplan



Transparantie en zichtbaarheid van de plinten, geen storende elementen opstellen voor de plint, zoals windschermen / plantenbakken / leilindes



# 2. Beeldkwaliteitsplan

## Algemene beeldkwaliteitseisen bebouwing

### • *Stijl/architectuur/detail*

- Er wordt geen specifieke bouwstijl voorgeschreven in het centrum. Gevels dienen vooral zorgvuldig te zijn uitgewerkt
- Nieuwbouw in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken;
- (eigentijdse) toevoegingen/ aanpassingen respecteren bestaande architectuur
- Individueel ontworpen gevels met een helder architectuurconcept en samenhang
- Per pand een eenduidige architectuur
- Aan de vormgeving van de gevels aan de straat worden hoge eisen gesteld
- Bij toevoegingen en renovatie oorspronkelijke (gevel)details behouden
- Bij langere horizontaal doorlopende gevels passende parcelering
- Bij aanpassingen / verbouwingen bij na-oorlogse bouw de gevel aanpassen volgens bovenstaande richtlijnen (binnen de architectuurstijl)

### • *Materiaal- en kleurgebruik*

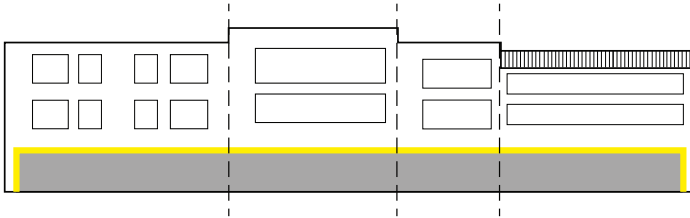
- Kleurstelling: traditioneel en natuurlijk
- Variaties in materiaal- en kleurgebruik bij de panden onderling
- Kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik
- Pannendaken worden uitgevoerd met donkere (antraciet) of rode matte pannen
- Kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende panden



## 2. Beeldkwaliteitsplan

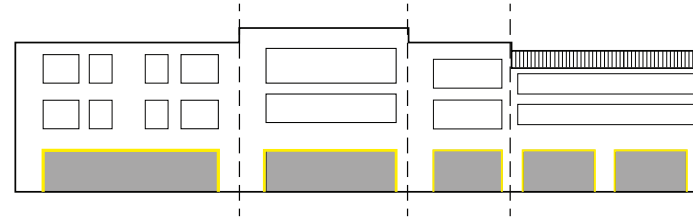
A

Plint als 1 geheel beschouwen  
Transparantie en zichtbaarheid van de plingen, geen storende elementen opstellen voor de plint, zoals windschermen / plantenbakken / leilindes



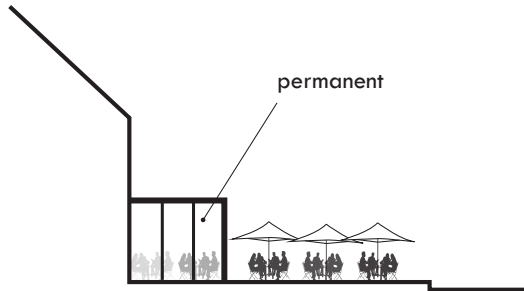
B

Samenhang en afstemming tussen de plinten van de individuele panden

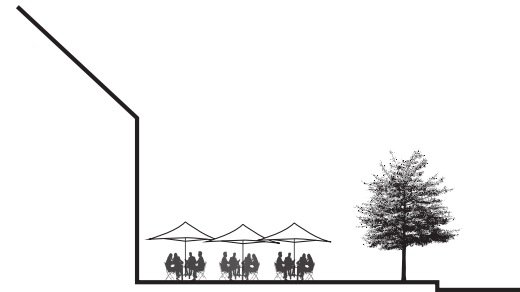


# 2. Beeldkwaliteitsplan

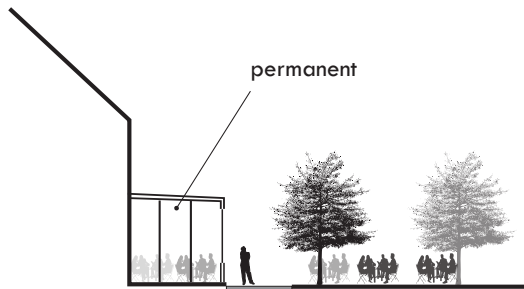
Serres



Gevelterras



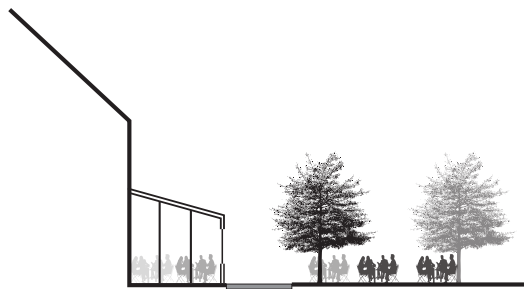
Terrasuitbouw



Eilandterras



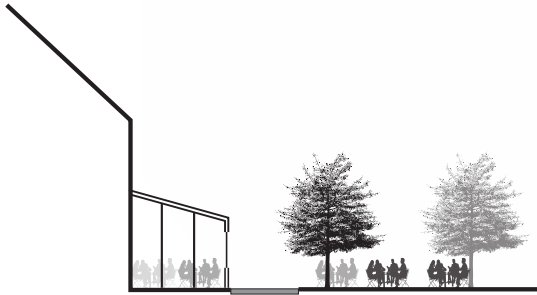
Winterterras





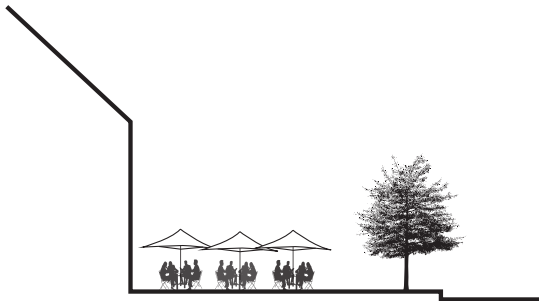
## 2. Beeldkwaliteitsplan

Winterterras



## 2. Beeldkwaliteitsplan

Gevelterras



### Beeldkwaliteitsregels terrassen (gekoppeld aan gevel horecapand)

- Gebruik geen afscherpende objecten zoals grote plantenbakken die de pleinruimte opdelen.
- Ga behoudend om met parasols.
- Windschermen/schotten alleen haaks buitenzijde van de terraszones zijn verrijdbaar.
- Terrassschermen worden vanaf de gevel geplaatst (niet los in de ruimte), mogen tot aan een luifel worden opgetrokken en zijn maximaal 1,5 m hoog, vanaf 75 cm transparant bij geen luifel
- In de zomer terrassen een 'zomeruitvoering' geven: zeer open.



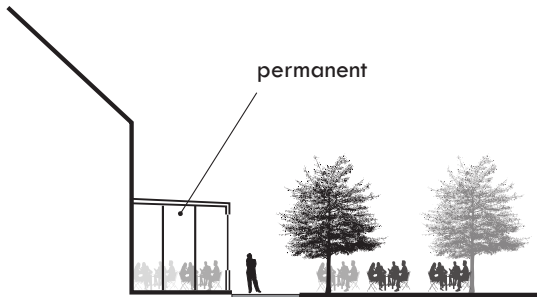
## 2. Beeldkwaliteitsplan



### Beeldkwaliteitsregels eilandterrassen

- Eilandterrassen alleen aan de Markt en de Corridor
- Het eilandterras duidelijk als een samenhangende eenheid vormgeven.
- Eilandterrassen mogen worden afgeschermd met verrijdbare schotten, windschermen of planten om het terras af te bakenen of uit de wind te houden (niet rondom).
- Deze losse elementen moeten een kwalitatieve meerwaarde hebben (dit wordt in de beoordeling van de aanvraag getoetst).
- Schotten en schermen zijn verplaatsbaar (op wieltjes), zijn maximaal 1,5 m hoog en dienen vanaf 75cm hoogte transparant te worden uitgevoerd.
- Plantenbakken toegestaan tot maximaal 75 cm hoog.

Terrasuitbouw

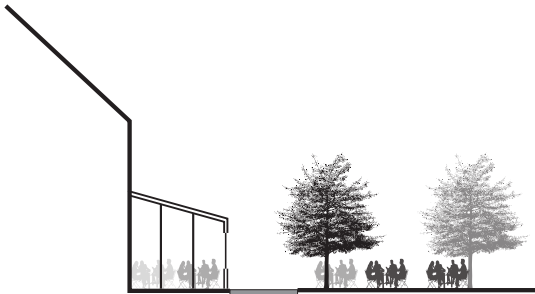


## Beeldkwaliteitregels terrasuitbouw

- Terrasuitbouwen zijn alleen toegestaan aan de Markt en De Statie (De Kleine Markt is uitgesloten)
- De terrasuitbouw moet worden gerelateerd aan de bestaande oorspronkelijke gevelbreedte van het horecapand
- Terrasuitbouwen hebben geen dichte wanden, aan elke zijde wordt glas toegepast
- Geen bortsveringen
- Gebruik hout voor de dakranden, kozijnen en ramen
- Detailleer slank, terrasuitbouw zo transparant mogelijk
- Kozijnen met bovenlichten, dakranden slank
- Het glas ligt terug in het kozijn
- Maak de terrasuitbouw rechthoekig of vierkant
- Sluit in hoogte aan op de bestaande begane grond
- Reclames in de lijn van de bovenlichten
- Aan de terrasuitbouw is geen luifel toegestaan
- Terughoudend kleurgebruik



Winterterras



## Beeldkwaliteitsregels winterterras

- Winterterrassen zijn alleen toegestaan aan de Markt en De Statie (De Kleine Markt is uitgesloten).
- Winterterrassen zijn demontabel.
- Het winterterras moet worden gerelateerd aan de bestaande oorspronkelijke gevelbreedte van het horecapand.
- Tint: terughoudend kleurgebruik en in aansluiting met het betreffende pand, denk hierbij aan grijze, bruine of beige tinten.
- Het dak van een winterterras is een uitvalscherp.
- Materialisering: lichte en slank ogende constructies van metaal en zo veel mogelijk glas zodat het duidelijk een ondergeschikte toevoeging aan de voorzijde van het pand is.
- Zoek ook bij winterterrassen naar afstemming met de burens in afmeting, kleur- en materiaalgebruik.

## 2. Beeldkwaliteitsplan

**c. reclame, luifels, uitstallingen etc;**





## 2. Beeldkwaliteitsplan

### ***Beeldkwaliteitsregels reclame op en aan de gevel***

- De architectuur van het gebouw is uitgangspunt.
- Reclame is ondergeschikt.
- Reclame binnen geveloppervlak van de plint. Geen reclame op de verdiepingen.
- Plat of haaks op de gevel.
- Losse belettering en geen lichtbakken.
- Maximaal één uiting.
- Reclameuitingen op etalageruiten: maximaal 25% ondoorzichtig.

## 2. Beeldkwaliteitsplan



veel uitingen binnen gevelvlak



reclame op verdieping



weinig afstemming



goede plek binnen de architectuur



subtiel en duidelijk ondergeschikt



losse belettering /

## 2. Beeldkwaliteitsplan

### *Beeldkwaliteitsregels luifels*

- Geen nieuwe luifels

Voor bestaande luifels

- Samenhang in kleur over de lengte óf goed afgestemd op het betreffende pand (dus niet de huiskleur van het product of franchise) en een passende detaillering bij het betreffende pand
- Luifels zijn vlak (geen gebogen lijnen of zadelkapjes etc.).
- Maak samenhang in hoogte over meerdere panden.
- Maak samenhang in diepte over meerdere panden (maximaal 1,5 m diep).



## 2. Beeldkwaliteitsplan

### ***Beeldkwaliteitsregels overige reclame-uitstallingen/ borden***

- Minimaliseer het aantal borden en uitstallingen (maximaal 2 per ondernemer) (uitgezonderd Eindhovenseweg ivm ruimte)
- Beachvlaggen / staande banieren uitgesloten.
- Uitstallingen zo dicht mogelijk tegen de gevel
- Plaats per straat de uitstallingen op een zelfde manier en in één eenzelfde lijn.
- Hou altijd een ruimte van tenminste 2.00 m breed vrij ten behoeve van de toegankelijkheid

## 2. Beeldkwaliteitsplan



overdaad aan objecten in de straat



onhandige plaatsing



te veel uitstalling in openbaar gebied



ruim en overzichtelijke winkelstraat



plaatsing in lijn met loopzone



enkele objecten dicht tegen gevel

Uitstallingen

## 2. Beeldkwaliteitsplan

### **Algemene beeldkwaliteitsregels meubilair, parasols, schotten en andere objecten**

- Afstemming van kleurgebruik en materialisatie per terras, één thema/stijl per terras.
- Voorkom goedkoop ogend standaardmeubilair.
- Terrasschermen kwalitatief hoogwaardig materiaal.
- Gebruik per terras parasols en/of andere zonwering zoals uitvalschermen van één serie en één kleur, voorkom felle / schreeuwerige kleuren.



### 3. Gevelverbeteringsfonds



# 3. Gevelverbeteringsfonds

## a. Welke elementen komen in aanmerking?

- o constructie gevel (zoals fundering en balklaag);
- o buitenkozijnen, ramen en deuren en balkons;
- o gevelbedekkingen zoals dak- en kroonlijsten;
- o goten, hemelwaterafvoeren, loodgieterswerk;
- o afwerkingen, zoals pleisterwerk, schilderwerk en natuursteen;
- o scheuren in metselwerk en voegwerk;
- o historische en/of architectonische waardevolle elementen in originele staat;
- o verwijderen of aanpassen van (storende) reclame of bouwkundige luifels.

## Begrenzing gevelverbeteringsfonds:

Markt, Kleine Markt, Statie, Corridor, Kerkerij, Eindhovenseweg en Karel Mollenstraat Zuid (tussen Markt en Corridor), Waalreseweg (tot Richterpad), Leenderweg (tot aan de Europalaan).

Hieronder vallen niet de woningen.





### **3. Gevelverbeteringsfonds**

**b. Periode: 2017-2020**

**50% van de kosten**

**tot een maximum van 8.000,- per aanvraag/pand**

**c. In combinatie met omgevingsvergunning,  
incl. welstandstoets**

## 4. Vervolg

### Gemeente

- a. besluitvorming college (april) en gemeenteraad (mei)
- b. rol: faciliteren en stimuleren

### Aantrekkelijk maken van het centrum

- a. Pandeigenaren en ondernemers zijn aan zet
- b. Illegaliteit omzetten in kwaliteit
- c. 4<sup>e</sup> kwartaal 2017 start gemeente met handhaving



## 5. Vragen





# VALKENSWAARD

BEELDKWALITEITSPLAN

CENTRUM