OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Adviescommissie Gemeente Waalre

bouwadres	advies	Erfgoed
Burg. Mollaan-Primulalaan, Waalre	Gespreksnotitie	---
betreft	kenmerk	datum
De Hoeksteen	1074996	04-02-2026
Gemandateerde/ adviseur	status plan	behandeling
Chris Franken (VFO Architects)	Conceptverzoek	2

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van uw adviesverzoek bericht de commissie u als volgt:

PLAN-/PROCESCONTEXT
Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex (De Hoeksteen) op de hoek van de Burgemeester Mollaan en de Primulalaan. Rondom de rotonde aan de Burgemeeset Mollaan vinden meerdere ontwikkelingen plaats met hoogbouw. (Ophogen flats Malvalaan en de plannen voor woningen bovenop het winkelcentrum de Voldijn)
De ontwikkelaar en architect zijn bij het overleg aanwezig om het plan toe te lichten. Plan is al eerder behandeld op 04-02-2026

UITGANGSPUNTEN
Op basis van de regels van het omgevingsplan die betrekking hebben op de omgevingskwaliteit en de daarmee verbonden beleidsregels in de gemeentelijke nota, biedt de commissie advies. Het plan bevindt zich in het deelgebied *Individuele uitbreiding* en is beoordeeld op basis van de criteria die horen bij dit welstandsgebied en het daarvoor vastgestelde welstandsniveau *Soepel*.

BEVINDINGEN
Aan de hand van de stukken en de toelichting van de architect heeft de commissie een goed beeld gekregen van de beoogde ontwikkeling aan de Burgemeester Mollaan en de Primulalaan. Het bestaande kantoorpand zal worden vervangen voor een wooncomplex waarbij het hoogtepunt ligt aan de Burgemeester Mollaan. In de Primulalaan bouwt het volume af tot aan de hoogte van de naastgelegen woningen. Aan de achterzijde ligt nu nog een bedrijventerrein, maar ook hier zijn plannen voor nieuwbouw. De bouwmassa is door de stedenbouwkundige van de gemeente goed gekeurd, hoewel de stedenbouwkundige bij het overleg niet aanwezig was. De commissie neemt dit ter kennisgeving aan.

De ontwikkeling en eerste uitgangspunten acht de commissie kansrijk. Met de architect zijn de uitdagingen en aandachtspunten besproken. O.a. de volgende punten zijn hierbij belangrijk:

- De keuze voor het parkeren onder de woningen zorgt voor ruimte rondom het complex. Deze ruimte moet zorgen voor voldoende groen zodat de bestaande groene uitstraling van de straat intact blijft.

- Om te zorgen dat de zone rondom het gebouw en op het verhoogde plein ook een goede landschappelijke inpassing gaat krijgen adviseert de commissie om nu ook een landschapsarchitect aan te laten sluiten bij de ontwerpfase. De architect geeft aan dat in het vervolg een landschapsarchitect zal aansluiten.
- De betonplint met reliëf oogt niet als een passende oplossing om de aansluiting tussen het verhoogde plein, het maaiveld en de groene omgeving vorm te geven. Een meer natuurlijke en landschappelijke overgang tussen de openbare ruimte en het wooncomplex verdient de voorkeur. Het toepassen van een betonnen plintelement wordt daarom afgeraden.
- De aansluiting aan de omliggende bebouwing is belangrijk. Richting de woningen aan de Primulalaan moet deze overgang niet te groot zijn. Aandachtspunt hierbij is de smalle groene zone op de hoek. Aan de achterzijde zal het nieuw complex aansluiten op een nieuwe ontwikkeling. Gelet op het hoogte verschil dat ontstaat door het parkeerdek, ziet de commissie een uitwerking van deze overgang tegemoet als een natuurlijke overgang.

  Er wordt ook gevraagd dat de oplossingen met trappen en hellingbanen ook natuurlijk worden ingebed.
- Door de architect is gekozen voor een gevel van baksteen met zichtbare betonbanden. Deze materialisering vraagt in de vervolgfase om een nadere uitwerking, waarbij tevens aandacht dient te worden besteed aan de uitstraling en veroudering van de materialen op de langere termijn. Het is van belang inzichtelijk te maken hoe het gevelbeeld zich in de loop der jaren zal ontwikkelen. Een zorgvuldige detaillering is essentieel voor een goede beoordeling door de commissie.
- De gevel compositie oogt op zich zelf overtuigend door een balans tussen variatie en samenhang. Wel dient te worden gewaakt voor een te groot onderscheid tussen de hoeklocatie en de achterliggende (sociale huur)appartementen.

  Daarnaast is tijdens het overleg niet vermeld dat technische installaties niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare ruimte. Dit uitgangspunt dient in de verdere uitwerking te worden meegenomen.

CONCLUSIE

Op hoofdlijnen acht de commissie de ontwikkeling kansrijk. Naast een reactie op de besproken en bovenstaande bevindingen adviseert de commissie ook om in deze fase een landschapsdeskundige te laten aansluiten. Een verdere uitwerking van het plan met daarbij de landschappelijke inpassing en aandacht voor de overgang naar de omliggende bebouwing wordt voor een volgend overleg tegemoet gezien.

BEOORDEELDE GEGEVENS

- *20260204_Advies_CRK_Burg Mollaan-Primulalaan Waalre_G*
- *WOLDERE STAETE_April 2026*

De plek en de directe omgeving zijn bekeken via Streetsmart op straatniveau en alzijdig vanuit de lucht.

Namens de adviescommissie,

Ir. M. Terzibasiyan (Architectuur)
Ir. J.A. Couwenberg (Architectuur)