

Welstandscriteria plangebied Van Bergenpark

Inleiding

Tussen de Lange Brugstraat, de vijfhuizenweg, de Lichttorenhoofd en de Kasteellaan/Kerkstraat in Etten-Leur ligt het terrein van GGZ-Breburg. Een deel van dit terrein wordt afgestoten en ingezet voor de bouw van de nieuwe woonwijk Van Bergenpark. De stedenbouwkundige opzet is als bijlage 1 hierbij gevoegd. Het bestemmingsplan Van Bergenpark maakt het mogelijk om deze opzet te realiseren. Voor de toetsing van de bouwplannen aan redelijke eisen van welstand zijn gebiedsgerichte criteria nodig. Deze zijn hieronder geformuleerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebied A en B. Gebied A betreft de appartementen gelegen in het noordwestelijk deel van het plangebied. Gebied B betreft de overige gronden. De delen zijn weergegeven op bijlage 2. In bijlage 3 zijn referentiebeelden opgenomen. Het St. Antoniusgebouw is een gemeentelijk monument. Dit pand wordt verbouwd voor appartementen. Uitgangspunt is dat de monumentale waarden niet worden aangetast.

De welstandscriteria zijn voor de architect/ontwikkelaar richtinggevend bij de ontwikkeling van de bouwplannen. Voor de welstandsc commissie zijn deze criteria toetsingskader bij haar advisering aan burgemeester en wethouders over de ingediende bouwplannen voor het Van Bergenpark.

Welstandsniveau.

Voor de woonwijk Van Bergenpark wordt ingezet op een ruimtelijk kwaliteitsniveau dat tijdsbestendig is. Om dit te bereiken wordt een onder samenhangend bebouwingsbeeld en een rustige uitstraling van het geheel voorgestaan. De nadruk ligt op hoofdzaken zoals het goed reageren van de bebouwing op de locatie en kenmerken, de verschijningsvorm en de materialisering.

Er geldt voor het gebied Van Bergenpark een regulier welstandsniveau.

Welstandscriteria gebied A

Hoofdopzet

- De architectuur vormt een reeks van solitaire alzijdige bebouwingsvolumes in het groen met een overwegende horizontale geleding, verrijkt met balkons.
- De architectuur is ondersteunend aan het St. Antoniusgebouw. Er is geen concurrentie met de bestaande bebouwing maar werkt wel als ensemble daarmee samen.

Massa en vorm

- De bebouwing is eenduidig in hoofdvorm en is verfijnd in zijn plasticiteit en geleding.
- De bebouwing is afgedekt met een plat dak.
- De ingangen van de woongebouwen zijn centraal geplaatst.
- De bebouwing kent een eenduidige en sterke gevel ritmiek.
- De raamopeningen hebben een neggemaat van circa 70 mm of circa 220 mm.
- De ramen hebben een afwisselend verticaal en horizontaal gerichte verhouding

- Indien aan de orde zijn verbijzonderingen in de gevels subtiel, op blokniveau en alleen op markante plaatsen.
- Zo weinig mogelijk dak doorvoeren zijn zichtbaar in de vorm van pijpjes of iets dergelijks.

Detailtering, materiaal- en kleurgebruik

- De detailtering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Het materiaalgebruik is tijdloos (metselwerk; beton; hout; staal; en glas).
- Het kleurgebruik mag contrasterend zijn, echter wel in harmonie met het groene karakter van het park en passend bij de rol/verhouding van het St. Antoniusgebouw.
- In geval van metselwerk zijn metselverbanden, -verbijzonderingen en voegwerk deel van het ontwerp.
- De hemelwaterafvoeren zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Bijzondere ontwerpaandacht voor het integreren van eventueel benodigde gevelelementen

Welstandscriteria gebied B

Hoofdopzet

- De bebouwing vormt in zijn totaliteit een architectonische eenheid.
- De bebouwing is gericht op het openbaar gebied.
- Daar waar de percelen aan het openbaar gebied grenzen worden deze omkaderd door groen, bebouwing of ontworpen erfafscheidingen

Massa en vorm

- De bebouwing is eenduidig in hoofdvorm en robuust.
- Langere gevelwanden krijgen accenten op zichtlijnen.
- De bebouwing kent een eenduidige en sterk gevelritmiek.
- Gevels hebben een sterke plasticiteit.
- Raamopeningen hebben een afwisselende neggemaat.
- Ramen hebben een afwisselend verticaal en horizontale gerichte verhouding.
- De bebouwing aan de Kapelstraat, Kerkstraat en Kasteellaan is afgedekt met een afwisseling van schilddaken, zadeldaken en dwarskappen. Een verbijzondering kan in de kap worden gemaakt. De overige bebouwing kan met een plat dak.
- De gevelgeleding is zowel verticaal als horizontaal van compositie.
- Eventuele dakkapellen, dakramen of andersoortige toevoegingen in de kap zijn ondergeschikt aan het betreffende dakvlak.
- Eventuele schoorstenen worden gemetseld uitgevoerd.

Detailtering, materiaal- en kleurgebruik

- De detailtering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Het materiaal is traditioneel (geen plaatwerk).
- Gevels zijn eenduidig in baksteen. Metselverbanden, -verbijzonderingen en voegwerk zijn deel van het ontwerp.

- Hellende daken zijn afgedekt met dakpannen in een kleur die past bij de kleur van de aansluitende gevel.
- Goten en hemelwaterafvoer zijn subtiel of volledige geïntegreerd en zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Bijzondere ontwerpaandacht voor het integreren van eventueel benodigde gevelementen.
- Kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren).
- De toepassing van andere materialen dan hout voor kozijnen is toegestaan mits de profilering niet wezenlijk afwijkt van een houtprofiel het kozijn deels verdekt is gedetailleerd.
- Kozijnen in een diepe negge zijn afgestemd op de kleur van het gevelmetselwerk.

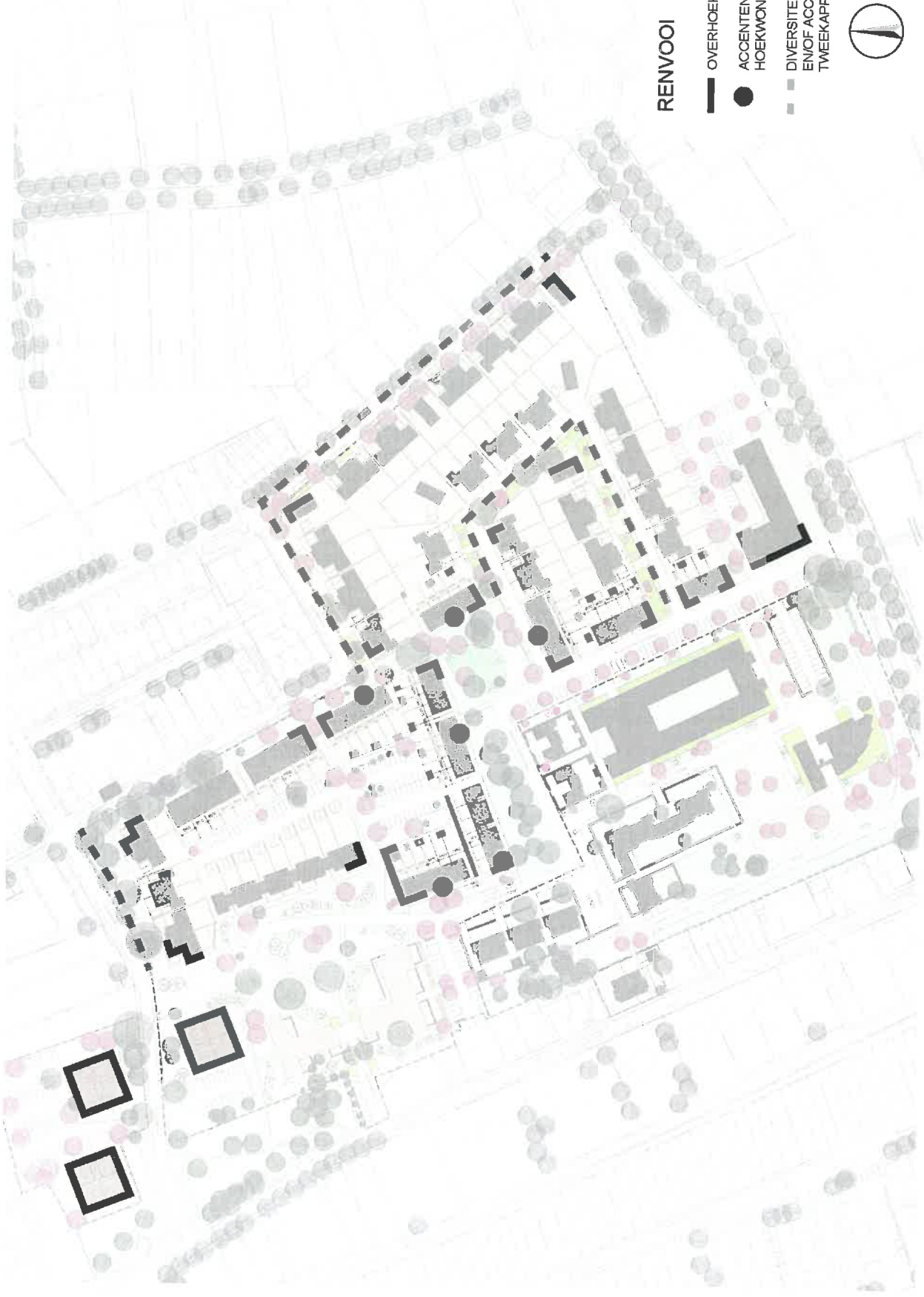
Mei 2019.

ONTWERP

Bijlage 1: Stedenbouwkundige opzet

ONTWERP

ACCENTEN



RENVOOI

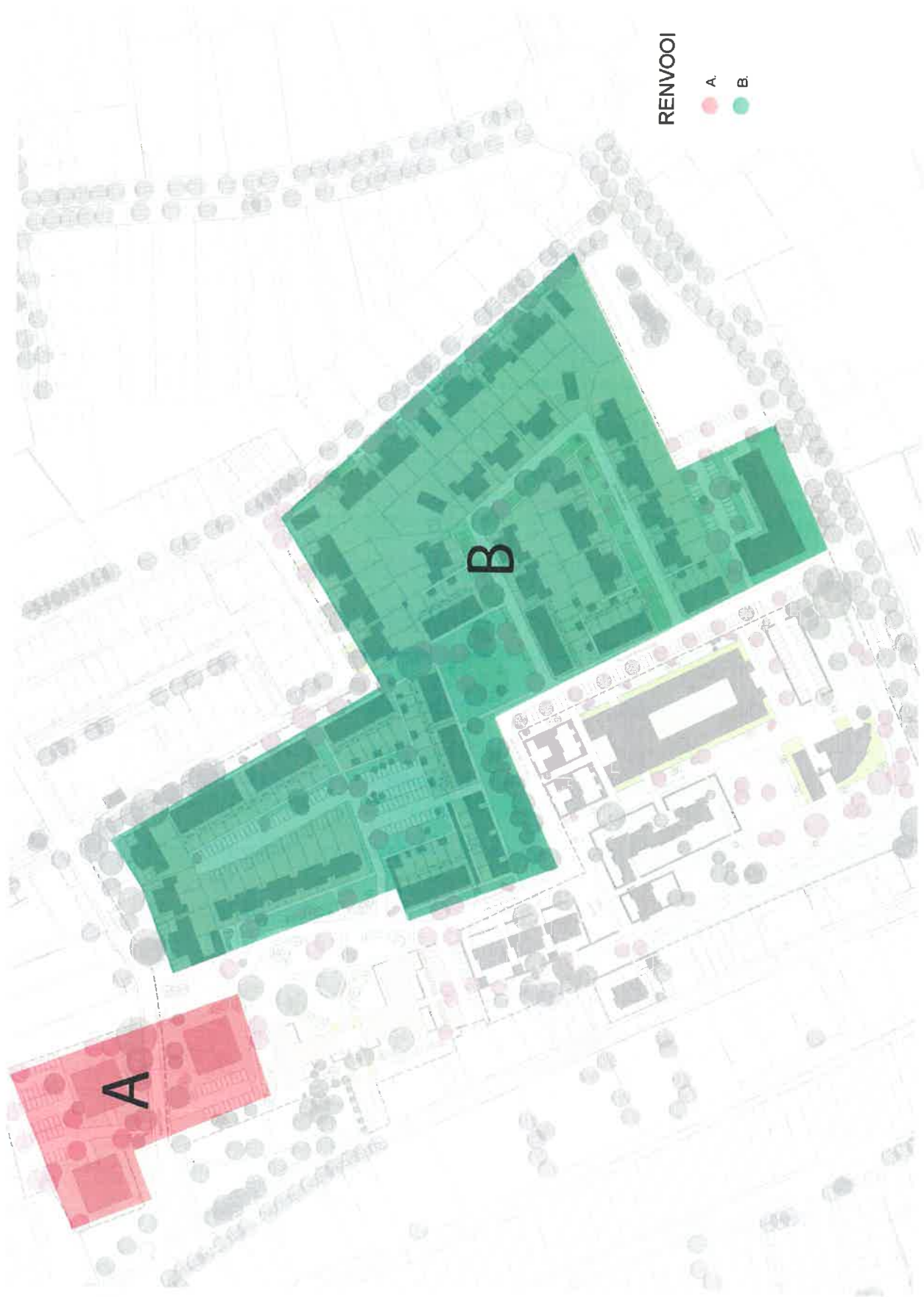
- OVERHOEKSE VOORKEVELS
- ACCENTEN VOOR RIJ EN HOEKWONINGEN
- - - DIVERSITEIT KAPRICHTING EN/OF ACCENTEN VOOR TWEEKAPPERS/VRJUSTAAND



Bijlage 2: Gebiedsdelen A en B

ONTWERP

SFEERGEBIEDEN



Bijlage 3: Referentiebeelden

ONTWERP

REFERENTIES SFEERGEBIED A

Appartementen en Urban-Villa's



REFERENTIES SFEERGEBIED B

Vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen en senioren woningen



REFERENTIES SFEERGEBIED B

Rijwoningen en Geschakelde woningen

