

## **Ontwerp welstandscriteria nieuwbouw 75 appartementen aan de Juvenaatlaan (hoek Concordialaan-Zonnestad)**

Welstandsniveau: Regulier

*Versie 3.0*

*28-9-2015*

### **Beeldkwaliteitsplan**

#### Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is enerzijds bedoeld als toetsingscriterium voor de jury van de prijsvraag en anderzijds als toetsingscriterium voor Welstand.

De Zorgkamer is een bouwkaavel binnen het gebied Spoorzone Noord. Dit gebied ligt ten noorden van station Etten-Leur. Aan de westzijde van het bouwkaavel is brede school D'n Overkant gesitueerd, verder is het kavel omsloten door de Concordialaan, Zonnestad en de Juvenaatlaan. Binnen Spoorzone Noord is naast de brede school reeds het plan "Don Bosco" gerealiseerd bestaande uit 27 appartementen (huur), 8 eengezinswoningen (huur), 9 eengezinswoningen (koop) en 6 patio's (huur). Verder ligt er tussen het station en het bouwkaavel a/d Zonnestad het internaatgebouw en een kavel de Zonnestadkamer genoemd. De gemeente is eigenaar van zowel het internaatgebouw als het kavel de Zonnestadkamer. Het internaatgebouw zal zo mogelijk worden herbestemd en op het kavel van de Zonnestadkamer heeft de gemeente op zijn vroegst in 2017 maximaal 50 woningen gepland.

Het bestemmingsplan Spoorzone Noord (1-10-2012) geeft aan dat de genoemde bouwmassa's worden ontwikkeld in groene kamers, waarmee wordt bedoeld dat de bouwwerken worden omringd door een zoom van bomen en groen. In tegenstelling tot de andere gebouwen aan de rotonde Concordialaan-Zonnestad heeft het betreffende bouwwerk dus geen directe relatie met de rotonde maar meer met het omliggende groen en de wadi.

Een belangrijke voorwaarde voor het ontwerp van een appartementengebouw op het bouwkaavel aan de Zonnestad is dat de massa past binnen het bestemmingsplan Spoorzone Noord. De maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 11 en 14 meter (3 en 4 bouwlagen).

#### Bebouwing en omgeving

- Het gebouw heeft een eigen identiteit die passend in de sfeer van de groene kamer wordt ingevuld;
- De bouwmassa kent een verbijzondering in de hoek naar de rotonde en op de koppen;
- Het ontwerp van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel van het totale ontwerp, hier komen een aantal functies (zoals parkeren, wadi, collectief groen, toegang hoofdentrees etc.) samen. Het is belangrijk dat er naar architectonische, landschappelijke en functionele samenhang wordt gezocht;

#### Massa en vorm

- Het gebouw dient rondom uit gelijkwaardige zichtkanten te bestaan en heeft geen galerijgevel (dus voor de ontsluiting uitgaan van een inpandige gang tussen de appartementen);
- De bouwmassa is plat afgedekt en bestaat gedeeltelijk uit drie, en gedeeltelijk vier bouwlagen;
- De individuele fietsenbergingen op de begane grond liggen inpandig naast de hoofdentrees en hebben in het gevelbeeld een vriendelijke uitstraling;
- De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping hebben (eventueel gedeeltelijk uitkragende) balkons als buitenruimte;
- De inpandig gelegen algemene verkeersruimtes hebben op een verbijzonderde wijze voldoende daglichttoetreding;
- Het gebouw moet zowel in- als uitwendig een prettige woonsfeer uitstralen.

*Detailering, kleur en materiaal*

- Het geheel is ontworpen in een aansprekende baksteenarchitectuur;
- Het materialenpallet is beperkt, onderhoudsarm en architectonisch duurzaam, het gebouw moet in de loop van de tijd mooi verouderen;
- De detailering is op alle onderdelen zorgvuldig en geeft ondersteuning aan het architectonische concept;
- De gevels hebben in het metselwerk aan de bovenrand architectonische beëindigingen;
- Eventueel in het zicht komende installatie-onderdelen dienen zoveel mogelijk verdeckt opgesteld te worden.