

Welstandscriteria nieuwe woningen Lambertusstraat (‘herontwikkeling Stationsstraat 23- d’n Overkant’).

Algemeen

In januari 2014 is de basisschool d’n Overkant verhuisd naar de Concordialaan. De vrijkomende locatie Stationsstraat 23 is niet meer nodig voor de huisvesting van onderwijs of een andere maatschappelijke bestemming. Daarom is er gezocht naar een herbestemming. Deze is gevonden in de vorm van grondgebonden woningen. Het karakteristieke deel van het voormalige schoolgebouw wordt behouden en hiervoor verbouwd.

Aan de zijde van de Lambertusstraat is het perceel onbebouwd en hierdoor ontstaat door het vervallen van de schoolfunctie een onbestemde ruimte. Een invulling van deze locatie met grondgebonden woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Het bebouwingbeeld in de straat wordt daardoor meer gesloten. Vanwege de al bestaande diversiteit wordt wel voorgestaan om aan te sluiten op de bestaande woningtypologie Lambertusstraat 12 t/m 38. Een traditionele en ingetogen architectuur is in deze dorpse sfeer het meest passend.

Deze herontwikkeling van het perceel Stationsstraat 23 inclusief de onbebouwde gronden aan de Lambertusstraat is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stationsstraat 23 – d’n Overkant’.

Op grond van de Welstandsnota 2010 gelden voor deze locatie de gebiedsgerichte criteria ‘historische dorpse bebouwingslinten ‘Stationsstraat, westelijk deel’. Deze criteria zijn goed toepasbaar voor de bebouwing aan de zijde van de Stationsstraat maar niet voor de geplande nieuwbouw aan de Lambertusstraat. Daarom zijn voor deze woningen de onderstaande gebiedsgerichte criteria vastgesteld.

Welstandsniveau: regulier.

Welstandscriteria Lambertusstraat

Bebouwing en omgeving

- De bebouwing sluit aan op het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon.
- De bebouwing richt zich naar de straat.

Massa en vorm

- Het bouwvolume is aan de straatzijde bij voorkeur in twee bouwlagen en afgedekt met een zadelkap. De nokrichting is met de straat mee.
- Er sprake van een architectonische eenheid.
- De hoofdvorm is eenvoudig, de uitstraling is dorps, het geheel levert door de uitstraling een positieve bijdrage aan het straatbeeld.
- De bebouwing heeft op de buitenhoeken van de ontwikkelingskavel een subtiele architectonische beëindiging.

Detailering, materiaal en kleur.

- De bebouwing is opgetrokken in een gedekte kleur baksteen.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen.
- Toepassing van kunststoffen is aanvaardbaar mits hoogwaardig in detail en uitstraling.
- Detailering is helder, zorgvuldig en draagt zichtbaar bij aan een verfijnde architectonische uitstraling.
- Het kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren).

Etten-Leur, november 2015

Bijlage: - tekening gebied 'nieuwe woningen Lambertusstraat'.