

Welstandcriteria ontwikkelingslocatie Elstarstraat

Gebiedsbeschrijving

Aan de westzijde van de Elstarstraat nabij de aansluiting met de Goessestraatweg en de Weststraat wordt ruimte geboden voor medisch maatschappelijke voorzieningen. Deze locatie is onderdeel van een nagenoeg onbebouwd gebied ten noorden van de Goessestraatweg. Het gebied aan de Elstarstraat kan als een zelfstandig compartiment in dit gebied worden beschouwd. Aan de oostzijde van de Elstarstraat staat een blok rijtjeswoningen met een kap en een lage goothoogte.

De bestaande woning op de hoek met de Goessestraatweg staat stevig in het groen. Deze is van invloed op het beeld aan de Goessestraatweg. Voor de Elstarstraat heeft de woning nauwelijks invloed. De woningen aan de oostkant van de Elstarstraat en noordelijk na de knik hebben in hun vorm en materiaalgebruik een herkenbare samenhang door hun projectmatige ontwikkeling.



Initiatief

De bestaande woning op de hoek met de Goessestraatweg blijft gehandhaafd. In het gedeelte tot de knik in de Elstarstraat komen twee percelen. Voor het noordelijk gelegen perceel is een plan in ontwikkeling voor een tandartspraktijk. Naar de aangrenzende woning aan de Sterappelstraat komt een afschermende groenstrook. Parkeren voor de tandartspraktijk vindt in principe op eigen terrein plaats.

Welstandsbeleid

De ontwikkelingslocatie ligt in welstandsgebied 11; Goessestraatweg. Dit gebied is een ontwikkelingsgebied. Hiervoor is geen waardebeoordeling omschreven.

De tandartspraktijk wijkt functioneel en in omvang af van de gangbare woonbebouwing. De kavel ligt strategisch gunstig bij de entree van de wijk. De strook haakt nog enigszins aan bij de centrumfuncties van de Weststraat. Het korte strookje langs de westzijde van de Elstarstraat is meer een verzameling van losse eenheden dan een sterk samenhangende straatwand. Het groen langs de kavels en in de straat, met name in de kortsluiting naar de Sterappelstraat, vormt een verbindende factor. Met de positionering en de vorm van de bebouwing kan daardoor wat vrijer worden omgegaan.

Welstandscriteria

Ligging

- Een groene uitstraling van de kavel naar de directe omgeving in aansluiting op het hoekkavel bij de Goessestraatweg en de kortsluiting naar de Sterappelstraat. De erfafscheidingen zijn hiervoor essentieel.
- Een teruggeschoven rooilijn (circa 10 meter) zodat in de bebouwingswijze een duidelijk herkenbaar onderscheid wordt gemaakt ten opzichte van de woonbebouwing in de Elstarstraat.
- Parkeren voor personeel en bezoekers substantieel op eigen terrein realiseren.
- Het parkeren in principe aan de voorzijde oplossen zodat de het gebouw in een zo groen mogelijke omgeving komt te staan. Dit sluit aan bij de tuinen van de aangrenzende woningen.

Massa en vorm

- Vorm en massa zijn vrij maar mogen niet te zwaar contrasteren met de bestaande bebouwing of de "groene jas".
- Functie en vorm moeten samenhangen. De woontypologie is niet bepalend. Zo is een doosvormig gebouw aanvaardbaar. Een kap is mogelijk maar niet vereist.
- Het gebouw staat vrij op het perceel zodat groene erfafscheidingen mogelijk zijn.
- Een gebouw met plat dak moet een minimale hoogte van 4 meter aan de voorzijde hebben. De bebouwingshoogte kan lager zijn. Een iets hogere voorgevel maakt het gebouw steviger en biedt aanleiding voor een kwalitatief betere architectuur.

Kleur, materiaal en detaillering

- Een hoogwaardige architectuur is vereist om de plek en de bijzondere functie te rechtvaardigen.
- Het kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving. Het groene kader is meer bepalend dan de bestaande omgeving. Een te groot contrast (witte of contrasterende kleuren, reflecterende materialen) moet worden vermeden.
- Een zorgvuldige detaillering van met name de voorgevel (gevelindeling, ingang en daklijst) is vereist als kwaliteitselementen voor de architectuur.