GEMEENTE ETTEN-LEUR

# Oplegnotitie Beeldkwaliteit

**Herontwikkeling overdekte winkelcentrum**

Aanvulling welstandscriteria 3.2 1– Centrum

25 augustus 2025

## 1.Inleiding

Het centrumgebied is het winkelhart van de gemeente en heeft een hoog welstandsniveau. Het winkelhart bestaat inmiddels alweer bijna 25 jaar en is op een aantal onderdelen versleten. Onder andere door het initiatiefplan voor het overdekte winkelcentrum met de toevoeging van ongeveer 200 appartementen zijn er kansen voor verbetering om het winkelhart weer gereed te maken voor de toekomst.
Het initiatiefplan geeft ook aanleiding om kritisch naar de huidige welstandsnota te kijken. Omdat het Beeldkwaliteitsplan bebouwing centrum van 1999 en de Welstandsnota van 2010 gedateerd zijn is het wenselijk om voor het initiatiefplan herontwikkeling overdekte winkelcentrum de bestaande vigerende criteria aan te vullen met criteria over actuele thema's die we in de huidige tijd ook belangrijk vinden zoals vergroening, klimaat, fietsen en o.a. citymarketing. Deze thema's komen terug in onderstaande aanvullende criteria.

Het is de bedoeling dat onderstaande beeldkwaliteitscriteria door de gemeenteraad worden vastgesteld en dat deze oplegnotitie als addendum wordt toegevoegd aan de Welstandsnota 2010. Daarmee vormt deze oplegnotitie -als onderdeel van de Welstandsnota 2010- het toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen.

De voor toets van het bouwplan van de ontwikkelaar loopt via het omgevingsloket met vooraf een concept aanvraag en definitieve toets bij omgevingsvergunningstraject.

## 2.Beeldkwaliteitscriteria herontwikkeling overdekte winkelcentrum

Voor de drie deelplannen wordt aangesloten bij de welstandscriteria 3.2 1– Centrum, zie bijlage. Onderstaande criteria gelden aanvullend op de welstandscriteria.

**Deelplan 1**

Onderdeel winkelpromenade en winkelpassage

1. Deelplan 1 manifesteert zich als één bebouwingsensemble in samenhang ontworpen met de bebouwing aan Hof van den Houte en Burchtplein (westzijde). De architectuur is eigentijds en vernieuwend ten opzichte van de bestaande gebouwen (reeds meer dan 20 jaar oud).
2. Balkons: uitstekende balkons kunnen alleen uitsteken ten opzichte van de voorgevel als architectonische verfraaiing c.q. accenten om variatie en plastiek aan te brengen in de gevel. De overstek van het balkon is maximaal 30cm.
3. Levendige galerij: naast het balkon van de woning biedt de galerij extra ruimte voor ontmoeten en verblijfsplekken.

4. Winkelplint: winkelpuien zijn integraal onderdeel van de architectuur en versterken de samenhang met noordzijde Hof van den Houte. Reclame op de winkelpuien is kwalitatief ingepast.
5. Winkelplint - luifel: nieuw ontworpen luifel is integraal onderdeel van architectonische ensemble.
6. Winkelplint - entree winkelpassage : nieuw ontworpen entreepartijen winkelpassage zijn onderscheidend vormgegeven als sprekende accenten in het straatbeeld die aansluiten op de uitingen van de citymarketing (Citymarketing is onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Centrum met uitingen van Vincent van Gogh, kunst en meer groen). Binnenkant winkelpassage en entreepartij hebben een duidelijke relatie met elkaar. Transparantie in de entreepartijen zorgt voor meer levendigheid en herkenbaarheid vanuit de openbare ruimte.
7. Entree woningen: herkenbaar vormgegeven entree van de woningen/appartementen. Deze entrees zijn ondergeschikt aan de entrees van de winkelpassage maar onderscheidend ten opzichte van de vormgeving van de winkelpuien.
8. Fietsenstalling bewoners: gebruiksvriendelijk en herkenbaar.
9. Gemeenschappelijke daktuin heeft een kwalitatieve groene inrichting en draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie in het gebied.
10. Daklandschap: totale daklandschap van overdekt winkelcentrum en de nieuwe appartementen hebben een kwalitatieve uitstraling. Installaties, zonnepanelen en groene daken zijn op een kwalitatieve manier ingepast met kwalitatief uitzicht vanuit de appartementen. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken waar verbeteringen op bestaande daken toegepast kunnen worden.
11. Technische installaties waaronder ook glasbewassingsinstallaties zijn vormgegeven uit het zicht van de openbare ruimte en architectonisch ingepast. Installaties moeten subtiel en onopvallend zijn, zonder afbreuk te doen aan het algehele uiterlijk van het gebouw en zoveel mogelijk geïntegreerd worden met andere gebouwsystemen.
12. Trafo gebouwen zijn kwalitatief ingepast. Deelplan 1 inpandig ingepast en architectonisch onopvallend onderdeel van de plint.
13. Deelplan 1 draagt bij aan de vergroening van de winkelpromenade Hof van Houte. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken of gevel/luifel groen kan worden toegepast. De gekozen gevelgroen is passend bij de architectuur.
14. Toepassen van faunamaatregelen, zoals nestkasten, insectenhotels en vleermuiskasten zijn integraal onderdeel van de architectuur en zijn afgestemd met een ecoloog.

**Deelplan 2**

Entree winkelgebied vanaf De Bogaard. Nadruk entree voor fietsers en voetgangers.

<u>Appartementengebouw:</u>

1. Eén van de belangrijkste invalspunten van het centrum, gebouw vormt een stedenbouwkundig en architectonisch accent.
2. Onderscheidend en verbijzondering (expressief) in architectuur t.o.v. de bestaande omgeving (welstandscriteria centrum) en deelplan 1 en 3 zonder samenhang in centrum te verliezen.
3. Aansluiten bij sfeer (look en feel) van het Uitvoeringsprogramma Centrum met een eenduidige citymarketing. Onderdeel van deze uitingen zijn Vincent van Gogh, kunst en meer groen.
4. Balkons gedeeltelijk uitpandig toegestaan. Deze kunnen alleen uitsteken ten opzichte van de voorgevel als architectonische verfraaiing c.q. accenten om variatie en plastiek aan te brengen in de gevel. De overstek van het balkon is maximaal 1 meter.

5. Zorg voor voldoende en ontworpen privacy voor de bewoners door strategische indeling van de woonruimte en een doordachte plaatsing en ontwerp van de balkons. Privacy en afscherming balkons is onderdeel van de architectuur.
6. Inrichting openbare ruimte (pleinen) is onderdeel van ontwerp buitenruimte opgesteld door de gemeente als onderdeel van Uitvoeringsprogramma Centrum. Het gebouw en terrassen sluit hierop aan.
7. De stijl van de winkelplint moet aansluiten bij de architectonische stijl van het gehele gebouw en de omliggende bebouwing.
8. Fietsenstalling: gebruiksvriendelijk, herkenbaar en zoveel mogelijk gelegen buiten de voetgangerszones.
9. Technische installaties waaronder ook glasbewassingsinstallaties zijn vormgegeven uit het zicht van de openbare ruimte en architectonisch ingepast. Installaties moeten subtiel en onopvallend zijn, zonder afbreuk te doen aan het algehele uiterlijk van het gebouw en zoveel mogelijk geïntegreerd worden met andere gebouwsystemen.
10. Deelplan 2 draagt bij aan de vergroening van het invalspunt van het centrum. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken of gevelgroen kan worden toegepast. De gekozen gevelgroen is passend bij de architectuur.
11. Toepassen van faunamaatregelen, zoals nestkasten, insectenhotels en vleermuiskasten zijn integraal onderdeel van de architectuur en zijn afgestemd met een ecoloog.

<u>Openbare fietsenstalling:</u>

Sloop huidige fietsenstalling ten gunste nieuwe pleinruimte

12. Gebruiksvriendelijk, entree en stalling op begane grond
13. Locatie entree aan (nieuwe) uitbreiding Burchtplein
14. Duidelijk vormgegeven entree
    a. Uitnodigend, (niet verstopt) goed zichtbaar
    b. herkenbaar architectonische verbijzondering
    c. openbaar karakter
15. Gevel Bogaard zijde
    a. Representatieve, transparante gevel. Bijvoorbeeld glas combi groen
    b. Afwisselend beeld, blinde gevels uitgesloten
16. Prettige ruimte binnenzijde gebruiksvriendelijk, sfeer, aansluiting met look en feel entree winkelcentrum/centrumgebied.

**Deelplan 3**

Onderdeel Voorvang laden en lossen

1. Twee appartementengebouwen vormen één ensemble. Stedenbouwkundig samenspel in vorm en massa met appartementengebouw deelplan 2.
2. Ingetogen architectuur, met ranke uitstraling. Materiaal- en kleurgebruik is per gebouw of deel daarvan terughoudend , “zachte” overgang naar bestaande woningen Bisschopmolenstraat.
3. Balkons gedeeltelijk uitpandig toegestaan. Deze kunnen alleen uitsteken ten opzichte van de voorgevel als architectonische verfraaiing c.q. accenten om variatie en plastiek aan te brengen in de gevel. De overstek van het balkon is maximaal 1 m.
4. Zorg voor voldoende en ontworpen privacy voor de bewoners door strategische indeling van de woonruimte en een doordachte plaatsing en ontwerp van de balkons. Privacy en afscherming balkons is onderdeel van de architectuur.
5. Laden en lossen op ruimtelijke kwalitatieve manier ingepast in openbare ruimte met groene inrichting. Afvalafhandeling is op een goede manier geïntegreerd in het ontwerp,

verrommeling met o.a. grote rolcontainers in openbare ruimte is niet toegestaan. Voorkeur afvalafhandeling inpandig opgelost.

6. Verschillende verkeerstromen zorgvuldig en veilig vormgegeven in de openbare ruimte, duidelijkheid voor de gebruikers. Aandachtspunt hierbij is ook toegankelijkheid voor afvalservice voor ledigen (ondergrondse) containers.
7. Aantrekkelijk voorgebied entree beide woontorens, kwalitatieve buitenruimte voor bewoners wat uitnodigt voor ontmoeten. Kwalitatieve inrichting met groene uitstraling en beperken verharding. Verkeersbewegingen van laden en lossen, afvalafhandeling, fietsnietjes bezoekers van appartementen zijn ondergeschikt vormgeven.
8. Expeditie (laden en lossen) is grotendeels een inpandige voorziening. De entree is afsluitbaar en de inpandige laad- en losruimte is daarmee beperkt zichtbaar vanaf de openbare ruimte en op een kwalitatieve manier ingepast in de architectuur.
9. Entree parkeerdek is grotendeels een inpandige voorziening. De entree is beperkt zichtbaar vanaf de openbare ruimte en op een kwalitatieve manier ingepast in de architectuur.
10. Daklandschap: totale daklandschap van overdekt winkelcentrum en de nieuwe appartementen hebben een kwalitatieve uitstraling. Installaties, zonnepanelen en groene daken zijn op een kwalitatieve manier ingepast met kwalitatief uitzicht vanuit de appartementen. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken waar verbeteringen op bestaande daken toegepast kunnen worden.
11. Technische installaties waaronder ook glasbewassingsinstallaties zijn vormgegeven uit het zicht van de openbare ruimte en architectonisch ingepast. Installaties moeten subtiel en onopvallend zijn, zonder afbreuk te doen aan het algehele uiterlijk van het gebouw en zoveel mogelijk geïntegreerd worden met andere gebouwsystemen.
12. Trafo gebouwen zijn kwalitatief ingepast. Deelplan 3 inpandig ingepast en architectonisch onopvallend onderdeel van de plint, tenzij er om specifieke technische reden geheel inpandig niet mogelijk is.
13. Fietsenstalling bewoners: gebruiksvriendelijk, herkenbaar en zoveel mogelijk gelegen buiten de voetgangerszones.
14. Deelplan 3 draagt bij aan de vergroening van de Voorvang. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om te onderzoeken of gevelgroen kan worden toegepast. De gekozen gevelgroen is passend bij de architectuur.
15. Toepassen van faunamaatregelen, zoals nestkasten, insectenhotels en vleermuiskasten zijn integraal onderdeel van de architectuur en zijn afgestemd met een ecoloog.

**Bijlage Welstandscriteria 1 –Centrum.**

**3.2 1– Centrum.**

**Gebied in hoofdlijnen.**

Na de omlegging van de rijksweg uit het centrum van Etten–Leur is het voormalige tracé heringericht en omgebouwd tot een nieuw stadscentrum met voorzieningen en duidelijke representatieve hoofdinvalsroutes aan de west– en oostkant. In het centrum bestaat de inrichting uit bebouwing, pleinen en winkelpromenades. Dit deelgebied heeft door de aard van de bebouwing een stedelijk karakter en het straalt allure uit. Het manifesteert zich als een samenhangend bebouwingscluster dat op een harmonische manier aansluit op de bestaande historische structuren. Aan de oost– en westkant van het centrum bevinden zich de ingangen naar de ondergrondse parkeergarage. Bij deze belangrijkste invalspunten vormen grootschalige, modern ogende gebouwen een stedenbouwkundige poort.

Met de eenduidige inrichting van de openbare ruimte is er een duidelijke samenhang in het gehele deelgebied aanwezig.

**Bebouwing in hoofdlijnen.**

De bebouwing kenmerkt zich door de individualiteit van de verschillende bouwmassa's met herhaling en accenten op strategische plekken. De maat en schaal van de gebouwen is groot, in architectuur zorgvuldig en expressief. Ze fungeren als blikvangers en geven uitdrukking aan de ambitie. In architectuur heeft elk gebouw een eigentijdse expressie.

Kenmerkend is de alzijdigheid van de gebouwen en de gerichtheid op de openbare ruimte. Op meerdere plaatsen worden hiermede de pleinwanden gevormd. Prominent zijn de winkels op de begane grondlaag. Op de verdiepingen bevinden zich woonlagen met gemeenschappelijke daktuinen. De bevoorradingshoven zijn met zorg ingepast. Geleding in de gevels zijn sterk horizontaal of juist verticaal gericht. Appartementen worden centraal ontsloten aan de straat. Balkons zijn voornamelijk inpandig en dakterrassen zijn geen deel van het straatbeeld.

**Detaillering, kleur en materiaal.**

De bebouwing kent een zorgvuldige geveldetaillering en een bij de eigentijdse architectuur passend materiaal– en kleurgebruik. Het meest gebruikte materiaal is baksteen in gedekte kleuren. Uitzondering is de bebouwing aan het Raadhuisplein waar een variatie met gestuukte gevels voorkomt. De winkelpuien zijn verfijnd vormgegeven, eenduidig qua materiaal, kleur en binnen elk bouwblok op elkaar afgestemd. Met een strikt reclamebeleid is een overdaad en chaos aan reclame uitingen bij de winkels voorkomen. Handhaving van de bestaande kwaliteit geldt als uitgangspunt bij ontwikkelingen.

**Waardering.**

Het centrumgebied is het winkelhart van de gemeente en heeft een hoogwaardige eigentijdse architectuur en uitstraling. Waardevol is vooral de samenhang tussen de gebouwen onderling die is ontstaan vanuit een doordachte stedenbouwkundige opzet in combinatie met de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Een belangrijke kwaliteit is ook de wijze waarop de nieuwe grootschalige bebouwing zich voegt in de bestaande omgeving.

De bestaande architectuur is leidend bij aanpassingen en of toevoegingen. Een hoog architectonisch ontwerpniveau dient bij elke ingreep uitgangspunt te zijn.

**Welstandsniveau: hoog.**

**Bebouwing en omgeving.**

- De gebouwen zijn alzijdig en met de belangrijkste zijde gericht op de openbare ruimte.
- Bij ontwikkelingen blijven de diversiteit van de verschillende gebouwen en de samenhang tussen de gebouwen behouden.
- Achterzijden van gebouwen die direct grenzen aan de openbare ruimte hebben een architectonische kwaliteit die gelijk is aan die van de voorkant.

**Massa en vorm.**

- De bouwmassa's zijn individueel en afwisselend maar het totaalbeeld vertoont samenhang.
- De gebouwen zijn gevarieerd van opbouw en hebben een duidelijke beëindiging.
- De gebouwen op beeldbepalende locaties zijn verbijzonderd in maat en/of in schaal
- De gebouwen hebben een sterke architectonische expressie.
- Entreepartijen zijn vormgegeven als accenten in het straatbeeld.
- De bebouwing direct grenzend aan het openbaar gebied heeft geen dichte vlakke gevels.
- Afwijkende bebouwing is mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.

**Detaillering, kleur en materiaal.**

- De detaillering is helder, logisch en ondersteunend aan het gekozen concept.
- Er is ontwerpaandacht voor alle details. De verfijnde detaillering wordt benadrukt in elementen zoals daklijsten, gevelbelijningen, gevelbeëindigingen, baksteenverbanden of patronen in het gevelvlak.
- Het materiaalgebruik is per gebouw of deel daarvan terughoudend en eenduidig.

- De gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en in een warme kleur en een enkele keer gepleisterd of geschilderd in een lichte kleurtint.
- Het kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren).
- Afwijkingen ten aanzien van de detaillering, kleur en materiaalgebruik zijn mogelijk mits met respect voor de oorspronkelijke kwaliteit van de omgeving en architectuur.