

Beeldkwaliteitsplan centrum Breskens

Gemeentelijke welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidscriteria geformuleerd per onderscheiden deelgebied waaraan verbouwingen of nieuwbouw worden getoetst. Deze criteria zijn deels algemeen en deels specifiek voor het betreffende deelgebied. De criteria zijn gebaseerd op de ruimtelijke en architectonische kenmerken van het gebied en de waardebeoordeling daarvan. Het centrumgebied van Breskens behoort tot meerdere deelgebieden. De welstandsnota biedt objectieve richtlijnen en biedt daarmee een helder toetsingskader. Voor het hogere stedenbouwkundige schaalniveau gelet op het hoge ambitieniveau dat voor de ontwikkeling van het centrumgebied wordt nagestreefd is de betekenis van de Welstandsnota beperkt. Om de ambitie waar te kunnen maken is aanvullend instrumentarium nodig.

Status paragraaf: beeldkwaliteitsplan

Als beleidsinstrument is de reikwijdte van het bestemmingsplan te beperkt om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen bereiken of afdwingen. Voor een goede ruimtelijk kwalitatieve afstemming van vorm en inhoud is een aanvulling en verdere uitwerking in de vorm van een beeldkwaliteitsplan gewenst.

Daartoe zijn als aanvulling op de planologische en stedenbouwkundige aspecten van dit bestemmingsplan de beoogde beeldkwaliteiten voor het plangebied vastgelegd in deze paragraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee wordt deze paragraaf door de gemeente beschouwd en toegepast als zijnde een beeldkwaliteitsplan. Het functioneert daarmee dan ook als afzonderlijk beleidsinstrument voor de beeldkwaliteit in het centrumgebied van Breskens. Het beoogt enerzijds een leidraad voor overleg en een uitdaging en inspiratiebron te zijn om naast functioneel en technisch verantwoorde oplossingen te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit in de gebouwde omgeving. Anderzijds is het, mede op basis van de gemeentelijke bouwverordening, een belangrijk toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

De juridische regeling in dit bestemmingsplan en deze beeldkwaliteitsparagraaf vormen daarmee een samenhangend instrumentarium dat duidelijkheid biedt over het beoogde ruimtelijke beeld.

Beoogde beeldkwaliteiten centrum Breskens

Voor Breskens wordt een ruimtelijk kwalitatief aantrekkelijk centrum nagestreefd. Daartoe worden beeldkwaliteitseisen gesteld aan toekomstige wijzigingen in het centrumgebied. Naast de inrichting van de openbare ruimte is ook de ruimtelijke inpassing en vormgeving van de bebouwing en bijbehorende voorzieningen van groot belang voor de beeldkwaliteit en daarmee van de beleving van het centrum. Dit geldt vooral voor de bebouwing op en aan het centrale plein (Spuiplein en deel Grote Kade).

De beoogde vernieuwing heeft vooral betrekking op:

- (her)inrichting buitenruimte Spuiplein en Oranjeplein;
- bebouwing op en aan de oostzijde van het Spuiplein;
- vernieuwing of aanpassing van de bestaande bebouwing.

Per deelaspect/ -gebied worden navolgend de beeldkwaliteitseisen aangegeven. Deze gelden als aanvulling op de welstandsnota. Voor in het navolgende niet benoemde deelaspecten/ -gebieden blijft hetgeen is aangegeven in de welstandsnota van toepassing.

(Her)inrichting buitenruimte Spuiplein en Oranjeplein

Voor het Spuiplein en het Oranjeplein is in overleg met betrokken partijen een inrichtingsplan opgesteld.

De volgende uitgangspunten van het inrichtingsplan (blijven bij de nadere uitwerking of aanpassingen onverkort) gelden.

- Handhaving van de muziektent.
- Een gelaagde opbouw van lange homogene lijnen of stroken parallel aan de pleinwanden.
- Een overgangszones tussen bebouwing en openbare ruimte in de vorm van privé-stoepjes of terrassen.
- Laanbeplanting langs de Grote Kade.
- Parkeren geconcentreerd aan de zuidzijde van het plein (Grote Kade).
- Intensieve boombeplanting op de pleinruimte (minimaal 50% van het pleinooppervlak).
- Een wateraccent op het oostelijk deel van het plein, met kinderspeelplaats.
- Een wandelzone tussen Grote Kade en pleinruimte.
- Een fysieke afscheiding van deze wandelzone van het plein in de vorm van niveauverschil, muurtjes of straatmeubilair.
- Duidelijke materiaalverschillen in het grondoppervlak voor de verschillende functies zoals terrassen, stoepen, trottoir, parkeerstrook, rijweg, wandelzone, "watertuin", omgeving muziektent en dergelijke.
- Toepassing van robuuste materialen in relatie tot de havensfeer zoals hout, staal, beton en dergelijke.

Het Oranjeplein markeert als (ver)nieuwd plein van Breskens de overgang tussen het winkel-horecagebied en de achterliggende woongebieden. Voor dit plein wordt een ten opzichte van het Spuiplein soberdere inrichting en materiaaltoepassing voorgestaan. Daarnaast blijven de volgende uitgangspunten van het genoemde inrichtingsplan bij de nadere uitwerking of aanpassingen onverkort gelden.

- Een overwegend "groen" plein (dubbele bomenrij rondom, gras, hagen / onderbeplanting) waarvan het zuidelijk deel (gedeeltelijk) wordt voorzien van verharding voor markt, kermis en / of parkeren.
- Rondom het plein haaks parkeren onder bomen en tussen hagen.
- Laanbomen langs de buitenranden/nabij de bebouwingswanden, scheiden de trottoirs van de rijwegen. Onder de laanbomen aan de zuidzijde is ruimte voor langsparkeren.

De overgang naar het Spuiplein/Grote Kade verzelfstandigen tot een pleinruimte op het hoge(re) plateau-niveau. Deze pleinruimte verharderen als verblijfsgebied. Het hoogteverschil overbruggen met brede trappen.

Bebouwing op en aan de oostzijde Spuiplein

Voor de verschijningsvorm van de twee op het Spuiplein beoogde gebouwen voor centrumvoorzieningen geldt als uitgangspunt een duidelijk herkenbare extern gerichte kioskachtige uitstraling met een attractieve en rustige vormgeving van alle gevels. Opslag dient geheel inpandig / niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied plaats te vinden.

Een bijzondere positie neemt de inmiddels gerealiseerde bebouwing aan de oostzijde van het Spuiplein in: deze bepaalt in hoge mate het ruimtelijk beeld van het scharnierpunt Spuiplein-Oranjeplein-Havengebied alsmede van de nieuwe hoofdentree van het centrum van Breskens. Voor deze bebouwing ligt de beeldkwaliteitslat in het centrumgebied het hoogst. De uitvoering van deze bebouwing is dan ook reeds in een vroeg stadium van planontwikkeling onderwerp van overleg

geweest tussen gemeente, betreffende ondernemer en ruimtelijke adviseurs (disciplines stedenbouw, architectuur en welstand). Deze bebouwing bevat een supermarkt met aanvullende winkels. Voor deze bebouwing gelden de volgende beeldkwaliteitseisen.

- Oriëntatie van de bebouwing op het Spuiplein en de Grote Kade/Scheldekade.
- Transparante gevels aan genoemde hoofdoriëntatie.
- Bebouwing in principe in één laag. Verdieping mogelijk op kop Spuiplein. Verdieping architectonisch verbijzonderen (vorm, materiaal, eventuele uitkraging).
- Alle gevels attractieve uitstraling. Materialisering van gesloten gevels belangrijk.
- Gevels aan Havenwestzijde en noordkant in samenhang met aangrenzende strook openbare ruimte vormgeven vanwege uitzicht van tegenoverliggende woningen.
- Opslag geheel inpanding.
- Bevoorrading vanaf de parkeerplaatszijde. Deze voor het supermarktdeel geheel en voor de aanvullende winkels zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken.
- De koppen aan het Spuiplein en aan de oostkant (Grote Kade) vormen zeer aantrekkelijke zichtlocaties. Een zeer markante vormgeving en functionele invulling is geweest. De vormgeving van de gebouwen kan volstaan met een rustige, evenwichtige architectuur met een zorgvuldige detaillering, materiaalgebruik en rustige kleurstelling. Een architectonische verbijzondering of verzelfstandiging van bijzondere bedrijfsfuncties in vorm of materiaalgebruik kunnen een architectonische meerwaarde geven. Een duidelijke afstemming van de gebouwdelen is belangrijk voor het beeld en de identiteit van de plek.

Aanvullend aan deze beeldkwaliteitseisen voor bebouwing wordt belang gehecht aan structurende boombeplanting op het oostelijk daarvan geplande parkeerterrein.

Vernieuwing bestaande bebouwing

Vooraf aan het Spuiplein en de Grote Kade wordt een versterking van de centrumfunctie nagestreefd door functieveranderingen van de begane grondlaag in centrumfuncties (horeca, winkels en dergelijke). Het wonen komt op de verdiepingen. Dit proces kan gestalte krijgen in aanpassingen van of toevoegingen aan het bestaande gebouw, dan wel sloop met nieuwbouw.

In de Welstandsnota zijn specifieke kenmerken van deze omgeving verspreid over meerdere deelgebieden (historisch dorpskern, linten en gemengd gebied) aangegeven met criteria voor veranderingsmogelijkheden. Voor de detaillering en het materiaalgebruik vormen zij het belangrijkste beleidskader. Op stedenbouwkundig niveau blijft behoud van het dorpskarakter het centrale uitgangspunt.

Voor het gehele plangebied zijn, rekening houdende met het voorgaande, de volgende algemene beeldkwaliteitsbepalingen geformuleerd.

- (Visueel) geen brede panden.
- Behoud van de parcellering.
- Benadrukking van verticaliteit in de gevelopbouw.
- (In principe) toepassing van kappen bij hoofdgebouwen, waarbij:
 - de helling van het dakvlak 40-50 graden bedraagt;
 - de nokrichting aan de Grote Kade en het Spuiplein in hoofdzaak evenwijdig aan en in de Dorpsstraat loodrecht op de straat is georiënteerd.
- Accentvorming van hoekbebouwing (verbijzondering vorm en gevelbeeld).

Langs het Spuiplein en de Grote Kade is, voor zover nog niet aanwezig, optrekken van de bouwhoogte mogelijk tot maximaal drie à vier bouwlagen met kap. In relatie tot en ter benadrukking van het beoogde stedenbouwkundige ruimtelijke (en functionele) karakter wordt hierbij het volgende onderscheid van belang geacht en gemaakt.

Voor de noordzijde van het Spuiplein zijn maximaal vier bouwlagen (met kap) mogelijk. Aan de Grote Kade/ het zuidelijk deel van het Spuiplein (inclusief de hoekbebouwing/ -panden aan weerszijden van de toegang naar het Oranjeplein) geldt een maximum van drie bouwlagen met

kap. Deze extra bouwlagen dienen in het verlengde van de bestaande gevels te worden gerealiseerd.

Ook voor de bebouwing aan het resterende deel van de Grote Kade (ten oosten van het aan de toegang naar het Oranjeplein gelegen hoekpand Grote Kade 26) is realisering van een derde bouwlaag met kap mogelijk. Hierbij geldt echter wel de voorwaarde dat deze extra bouwlaag aan de zijde van de Grote Kade:

- geheel is geïntegreerd in en valt binnen de begrenzing van een duidelijk herkenbaar hellend dakvlak, met dien verstande dat het dakvlak een evenwijdig aan de straat georiënteerde nokrichting heeft, de betreffende gevel van deze derde laag niet meer dan 60% van de daklengte in beslag neemt en geen sprake is van een dakkapelconstructie;
- dan wel minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de op de Grote Kade georiënteerde (voor)gevel moet worden gerealiseerd.