

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Berkelstraat

De herontwikkeling van de vroegere Cola-locatie biedt grote kansen voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gebied.

Het perceel ligt op de hoek Bornsestraat/Berkelstraat en is goed zichtbaar vanuit de Van-Rechteren-Limpurgsingel. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk om de aanwezige structuren te versterken.

De Bornsestraat is een oud lint dat door villa's en stadse burgerwoningen getypeerd wordt. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en hebben meestal een zorgvuldig ingerichte tuin. De Berkelstraat is een voortzetting van de Violierstraat. De Violierstraat is een typische stadssingel met burgerwoningen en voortuinen. De Berkelstraat vormt de overgang tussen de smallere Violierstraat en het ruime kruispunt met de Van-Rechteren-Limpurgsingel. In het verdere verloop is de straat duidelijk breder en aan de noordkant staan portiek- etagewoningen achter openbaar groen.

Doel van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is om dit kruispunt, waar verschillende stedenbouwkundige structuren bij elkaar komen, op een zorgvuldige manier vorm te geven.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Er zal een complex ontstaan dat uit verschillende onderdelen bestaat die familie van elkaar vormen.
- Op de hoek Bornsestraat/Berkelstraat komt een gebouwonderdeel dat de villa's aan het lint van de Bornsestraat voortzet en gelijktijdig de hoek verbijzonderd.
- Dit hoekgebouw is een villa in de moderne zin, onderscheidt zich, maar behoudt samenhang met de rest van het complex. De oriëntatie van het gebouw is vooral op de Bornsestraat gericht, maar heeft ook een voorkant richting de Berkelstraat. Het gebouw heeft een hoogwaardige architectuur. De bebouwingshoogte bedraagt 3 lagen met een plat dak of flauwe kap (geen extra woonlaag). Twee lagen plus kap is ook toegestaan.
- Aan de Berkelstraat en de Rijnstraat komen 1 à 2 gebouwonderdelen die de overgang vormen richting de Rijnstraat en de Berkelstraat. Het gebouw/de gebouwonderdelen hebben een horizontale geleding en een rustige uitstraling. Op de hoek Berkelstraat/Rijnstraat is een verbijzondering van het gebouw wenselijk. Blinde gevels richting het openbaar gebied zijn niet aanvaardbaar.
- De bebouwingshoogte bedraagt over een groot gedeelte 4 lagen.
- De voortuinen worden rond om het hele complex voortgezet en zorgvuldig als voortuin vorm gegeven. Deze tuinen hebben minimaal dezelfde diepte als de naastgelegen bestaande woningen.

Categorie uit de Welstandsnota :

- Voor de hoek Bornsestraat/Berkelstraat geldt de welstandscategorie „Stadse burgerwoningen“ Afwijkend zijn de volgende regels :
 - het gebouw hoeft geen ingang aan de straat te hebben
 - de kap mag anders vormgegeven worden of weggelaten
 - er mag achter de rooilijn gebouwd worden.
- Voor de hoek Berkelstraat Rhijnstraat geldt de welstandscategorie „Stratenrijen en portieketagewoningen“ met dien verstande dat het gebouw een hedendaagse uitstraling mag hebben. Schaal en volume mag aansluiten bij de tegenover gelegen flat.