

beeldregieplan Nieuwstraat - Den Ekker e.o. Best

datum 23-04-2026





Inleiding

Voor u ligt het beeldregieplan behorende bij twee geschakelde inbreidingslocaties aan respectievelijk de Nieuwstraat en den Ekker te Best. De locaties worden ingevuld met de functie wonen, met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Het plan kent een duidelijk onderscheid tussen het openbare straatprofiel en het achterliggende binnengebied, dat wordt vormgegeven als een eigen, herkenbare woonwereld. Om samenhang en ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn voor de architectonische uitwerking heldere uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Deze worden in dit beeldregieplan toegelicht.





BEELDREGIEPLAN

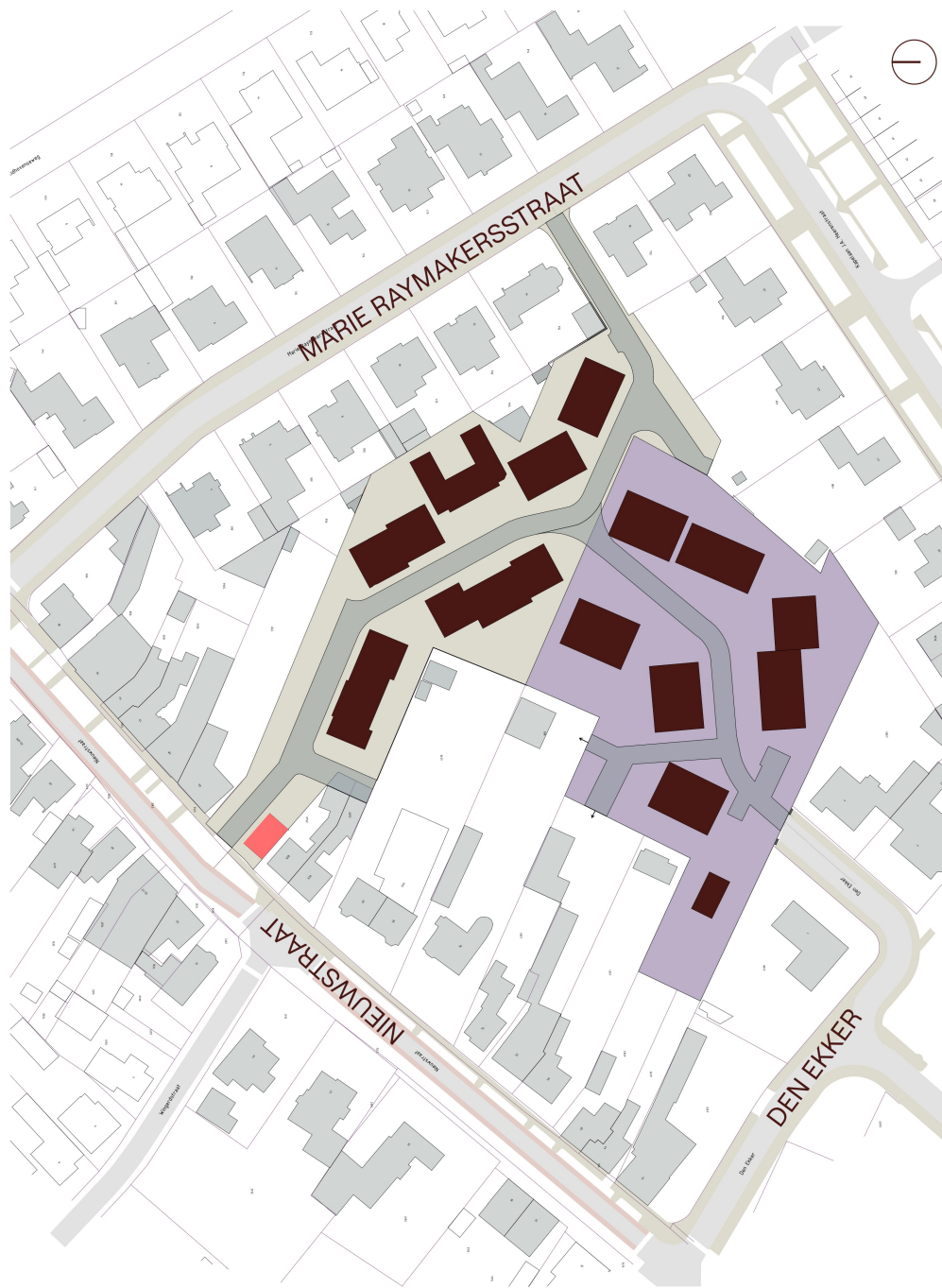
Deelplannen

De beide inbreidingslocaties worden omsloten door de bestaande dorpsstructuur, bestaande uit overwegend traditionele bebouwing met een herkenbare schaal, kapvorm en materialisatie. Deze bestaande gebouwen vormen als het ware een stedelijke rand rondom het plan en bepalen het beeld richting het openbare domein.

Binnen deze context ontstaat een kleinschalige 'binnenwereld'. De woningen in dit binnengebied worden ontworpen met een natuurlijke en eigentijdse uitstraling, waarbij hout en circulaire, biobased materialen het uitgangspunt vormen. Deze materialisatie versterkt het informele en warme karakter van het binnengebied en draagt bij aan een aangename, rustige woonomgeving.

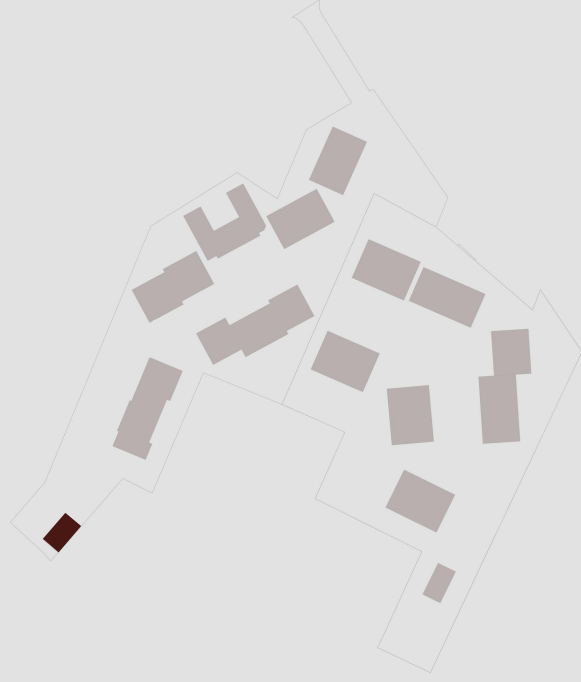
Door het contrast tussen de traditionele dorpsbebouwing aan de randen en de natuurlijke, duurzame architectuur in de binnenwereld ontstaat een heldere laagdegheld: een herkenbaar dorps beeld naar buiten en een intieme, groene woonomgeving naar binnen.

De woning aan de Nieuwstraat (**rood gearceerd**) sluit zich aan bij de uitstraling van de Nieuwstraat.





Beeldkwaliteit Nieuwstraat





BEELDREGIEPLAN

Gebouwmassa & compositie

Woning aan de Nieuwstraat

De Nieuwstraat vormt onderdeel van het historische dorpslint Olirschoteeweg – Hoofdstraat – Nieuwstraat, dat wordt gekenmerkt door een aanenschakeling van bebouwing met langskappen, georiënteerd evenwijdig aan de straat. De woning aan de Nieuwstraat neemt binnen het plan een bijzondere positie in en wordt daarom op een afwijkende wijze benaderd ten opzichte van de overige nieuwe woningen die achter het lint zijn gesitueerd.

Traditionele materialen

In materiaalgebruik en bouwvolume sluit de woning nadrukkelijk aan op het bestaande karakteristieke straatbeeld. De gevels worden uitgevoerd in baksteen, in een kleurstelling die past binnen het dorpslint. Het bouwvolume krijgt een langskap, evenwijdig aan de Nieuwstraat, en sluit daarmee aan bij de traditionele kapvormen en schaal van de historische lintbebouwing.

Inleiding tot achterliggend plan

Tegelijkertijd vervult de woning een belangrijke rol als entree tot het achterliggende binnengebied. De architectuur vormt een begeleidend schakel tussen het openbare dorpslint en het nieuwe woongebied daarachter. Door een zorgvuldige compositie en positionering draagt de woning bij aan een herkenbare en vanzelfsprekende overgang, waarbij de historische context wordt gerespecteerd en het nieuwe plan leesbaar wordt ingeleid.



Referentie van een woning uitgevoerd in traditionele materialen, met een kap parallel aan de weg.



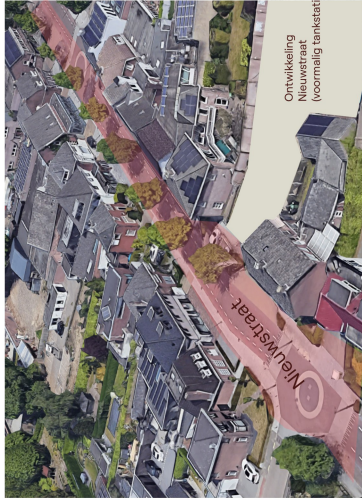
Locatie van de toegang tot het binnengebied. In rood indicatief aangegeven; de positie van de nieuw te bouwen woning aan de Nieuwstraat.



Karakteristieke bebouwing aan de Nieuwstraat
bron: Google Streetview



Bestaande situatie Nieuwstraat
bron: Google Streetview



Bestaande situatie Nieuwstraat
bron: Google Streetview

Ontwikkeling
Nieuwstraat
(voormalig tankstation)



Beeldkwaliteit binnengebied



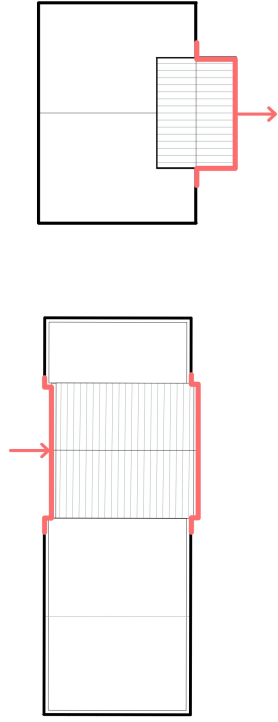


BEELDREGIEPLAN

Gebouwmassa & compositie

Blokverspringing

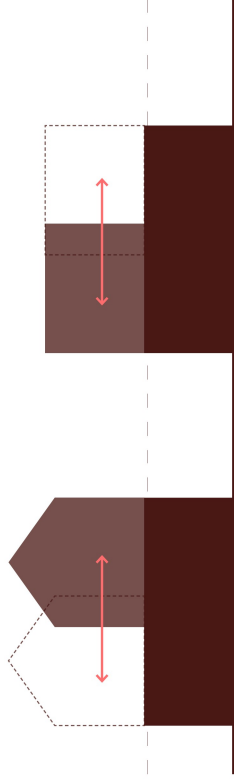
Per bouwblok is één gevelverspringing toegestaan, waarbij deze verspringing meerdere wooneenheden gelijktijdig mag omvatten.



Verspringing bouwmassa 2e bouwlaag

De gebouwmassa's zijn helder en eenduidig opgebouwd, met een duidelijke hoofdvorm en een leesbare gelaagdheid. Bij gebouwen bestaande uit twee of meer bouwlagen wordt de massa opgebouwd uit een onderbouw en een opbouw.

De opbouw vanaf de eerste verdieping (tweede bouwlaag) mag, afhankelijk van de situering en oriëntatie van het bouwblok, worden gepositioneerd aan de voorzijde of aan de achterzijde van het gebouw. Hiermee wordt flexibiliteit geboden in de compositie van de gevels en kan worden ingespeeld op de ruimtelijke context, zoals de relatie met het straatprofiel, het hof of de achterliggende buitenruimte.



Conceptuele doornede



Eenmalige verspringing per bouwblok



Het repeterend verspringen van bebouwing is niet toegestaan.



Het verspringen van de massa vanaf de 1e laag



Meermaalse getraptheid per woning niet toegestaan



BEELDREGIEPLAN

Gebouwmassa & compositie

Kapvorm en dakhelling

Per bouwblok is maximaal één kapvorm toegestaan. Uitsluitend zadeldaken zijn toegestaan; andere kapvormen, waaronder sheddaken, zijn uitgesloten.

De kap dient minimaal twee wooneenheden te overspannen.

Indien twee wooneenheden worden gekoppeld onder één zadeldak, is een dakhelling van maximaal 15° toegestaan.

Een zadeldak per afzonderlijke wooneenheid dient een dakhelling van 30° te hebben.

Uitsluitend als verbijzondering mag worden afgeweken door per wooneenheid een afzonderlijk zadeldak toe te passen, mits deze aaneengeschaafd worden en als samenhangend geheel worden vormgegeven.

Alle overige bouwdeelen dienen te worden uitgevoerd met een plat dak.

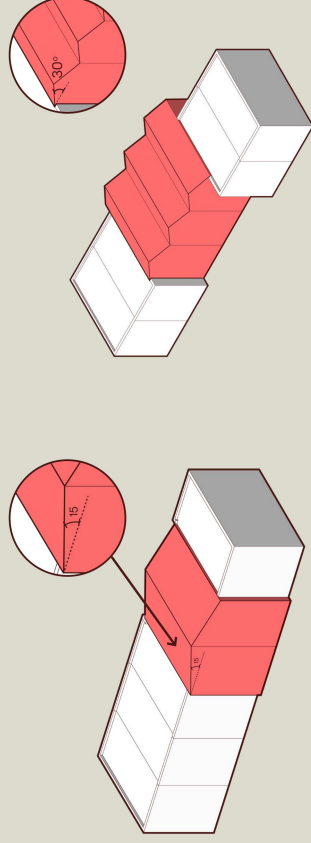
Het is mogelijk het gehele bouwblok te voorzien van een zadeldak. In dat geval dienen alle woningen een zadeldak in de zelfde richting te krijgen.

Horizontale verbinder

Pergola's

Pergola's kunnen incidenteel worden ingezet als onderdeel van de gebouwmassa of het erf, daar waar zij het plan visueel begeleiden of versterken.

De pergola's zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm van de bebouwing en dragen bij aan de leesbaarheid van entrees, overgangen of bijzondere plekken binnen het plan. De vormgeving is terughoudend en sluit aan bij de architectonische samenhang van het bouwblok.



Toepassing van een kapvorm op twee wooneenheden.

Kapvorm(en) bij toepassing van aaneenschakeling van woningen als verbijzondering, ter plaatse van een blokverspringing.



Pergola ondergeschikt en als begeleiding van de architectuur



BEELDREGIEPLAN

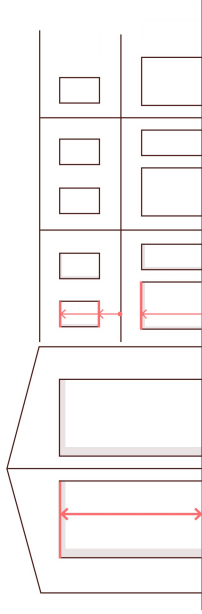
Gebouwmassa & compositie

Gevelinvulling

Gevelopeningen

Ter plekke van bijzondere momenten in de massapopbouw, zoals bij een gevelverspringing of ander ruimtelijk gebaar, mag de gevelpui over twee bouwlagen worden doorgezet. Dit vormt een accent binnen het totaalbeeld, zonder de samenhang te verstoren.

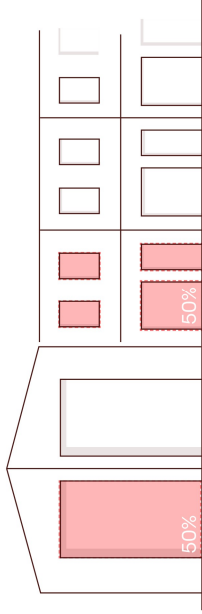
Als hoofdregel geldt dat op de begane grond ramen tot aan maaiveld worden toegepast. Vanaf de eerste verdieping is de basisregel dat kozijnen worden uitgevoerd met een borstwering, met een nader te bepalen hoogte, passend binnen het totaalbeeld en de schaal van het bouwblok.



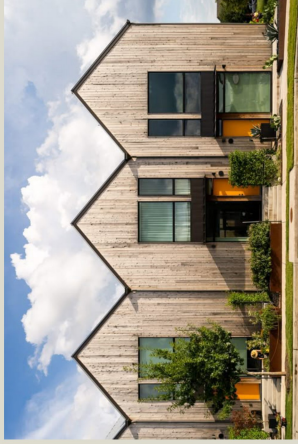
Gevelopeningen op maaiveld tot vloerpeil; hogere bouwlagen met borstwering.

Open/gesloten verhouding voorgevel

De gebouwmassa's worden helder en leesbaar opgebouwd, met een evenwichtige verhouding tussen gesloten gevelvlakken en raamopeningen. Het uitgangspunt voor de gevelcompositie is een verhouding van circa 50% raamopeningen en 50% gesloten gevel.



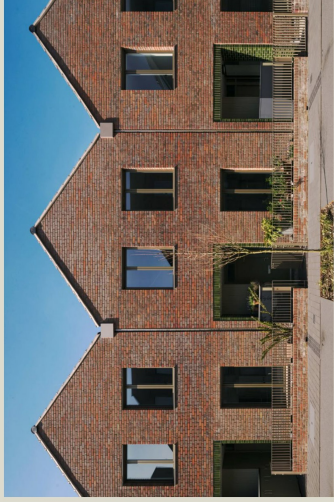
Referentiebeelden



Gevelopeningen over 2 bouwlagen



Gevelopeningen op de begane grond tot maaiveld. Raamopeningen op de eerste verdieping met borstwering, in een ritmiek.





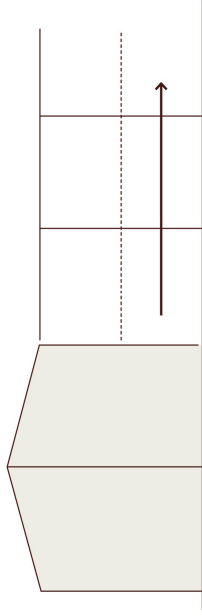
BEELDREGIEPLAN

Materiaal & kleur

Materiaal en kleur

Het hoofdmateriaal van de gevels is hout, toegepast als samenbindend en beeldbepalend element binnen het bouwblok.

Bij meerlaags geschakelde woningen wordt de begane grond uitgevoerd in een afwijkende kleur, waarmee de plint leesbaar wordt en de schaal van de woningen wordt versterkt.

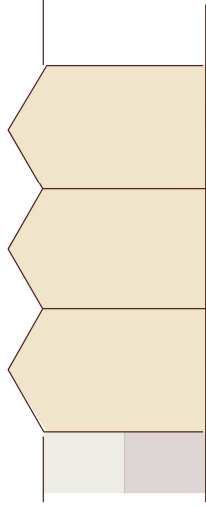


Bij meerlaags geschakelde woningen beganegrond in afwijkende kleur

maakt_beeeldregieplan_mogelijk

Kleur ter plaatse van verspringing

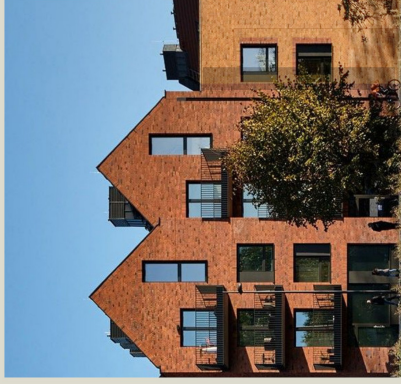
Ter plaatse van verbijzonderingen of gevelverspringingen bij meerlaags geschakelde woningen dient één uniform materiaal en één kleur te worden toegepast. Het gebaar wordt als één geheel vormgegeven, onafhankelijk van het aantal betrokken wooneenheden.



Referentiebeelden



Begane grond (plint) in kleur afwijkend van de bovenliggende bouwlagen



Verbijzondering ter plaatse van verspringing

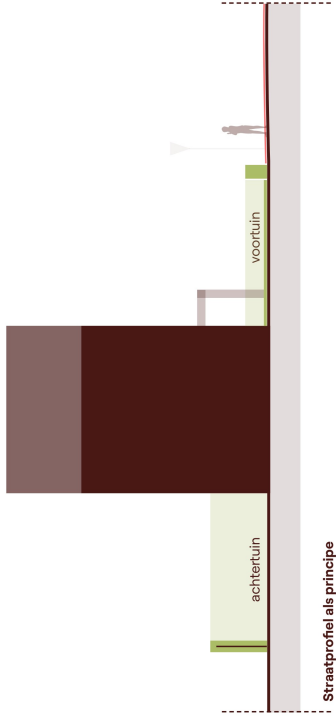


BEELDREGIEPLAN

Erfafscheidingen & overgangen

erfafscheiding voortuinen

Aan de voorzijde van de woningen wordt het privé-erf richting het wegprofiel begrensd door een lage groene beukenhaag. Deze erfafscheiding draagt bij aan een open en vriendelijk straatbeeld en zorgt voor een zachte overgang tussen openbaar en privé.

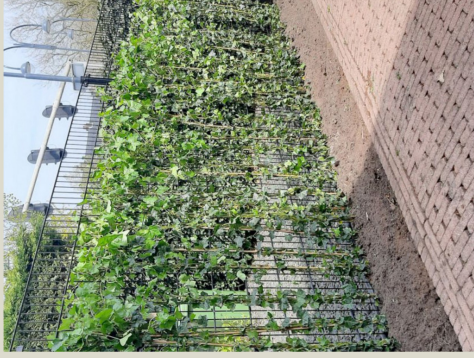


erfafscheidingen achter de voorgevel, grenzend aan openbaar gebied

Achter de voorgevelslolijn, waar het erf grenst aan openbaar gebied, wordt een erfafscheiding met een hoogte van circa 20 meter toegepast. Deze bestaat uit een donker hekwerk, begroeid met hederas of een andere groene klimplant, waardoor een groene en terughoudende uitstraling ontstaat.



Erfafscheiding achter de voorgevel. Achtertuinen grenzend aan openbaar gebied



Erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen, grenzend aan de straat

Alle werkzaamheden worden, indien niet uitdrukkelijk overeengekomen, uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding Opdrachtgever – Architect, Ingenieur en Adviseur (DNR 2011), zoals deze zijn vastgesteld door de Koninklijke Maatschappij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies – en Ingenieursbureau ONRI, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

Op dit ontwerp rust auteursrecht. Het is niet toegestaan dit te reproduceren of aan derde ten inzage te geven zonder uitdrukkelijke toestemming van NBArchitecten en mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor dit document bij de ontvanger is afgeleverd. De inhoud van dit document is indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

NBArchitecten
Achtseweg Zuid 221
5651GW Eindhoven

+31 (0)85 212 55 26
info@nbarchitecten.nl
www.nbarchitecten.nl

KVK: 76176002

