



BEELDKWALITEITSPLAN
Esdoornhof, Best

JUNI 2017

okko
project

croonenburo's

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor u ligt beeldkwaliteitsplan herontwikkeling bedrijventerrein voor de inbreidingslocatie tussen de Esdoornstraat en Nieuwstraat in Best. Het binnenterrein waar nu de Baby-Dump gevestigd is, wordt begrensd door de Esdoornstraat, Bosseweg, Nieuwstraat en de Vuurdoornstraat. Het huidige bestemmingsplan geeft aan 'bedrijf', dit moet in de toekomst 'wonen' worden. De gemeente Best heeft akkoord gegeven op het principeverzoek voor de ontwikkeling van 64 grond-gebonden woningen en de benodigde parkeerplaatsen.

1.2 Doel

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om de architectonische kaders voor de verdere planuitwerking van het plangebied vast te leggen.

De focus ligt daarbij op het vastleggen van de kwaliteitseisen voor de gebouwen en de openbare ruimte.

Het plan is daarmee het ontwerp kader voor de ontwikkelende partijen en architecten van bouwplannen en toetsingskader voor welstand.

Het beeldkwaliteitplan vormt de basis voor het bestemmingsplan waarin de definitieve bebouwingsmogelijkheden en bestemmingen van gronden en gebouwen worden vastgelegd.

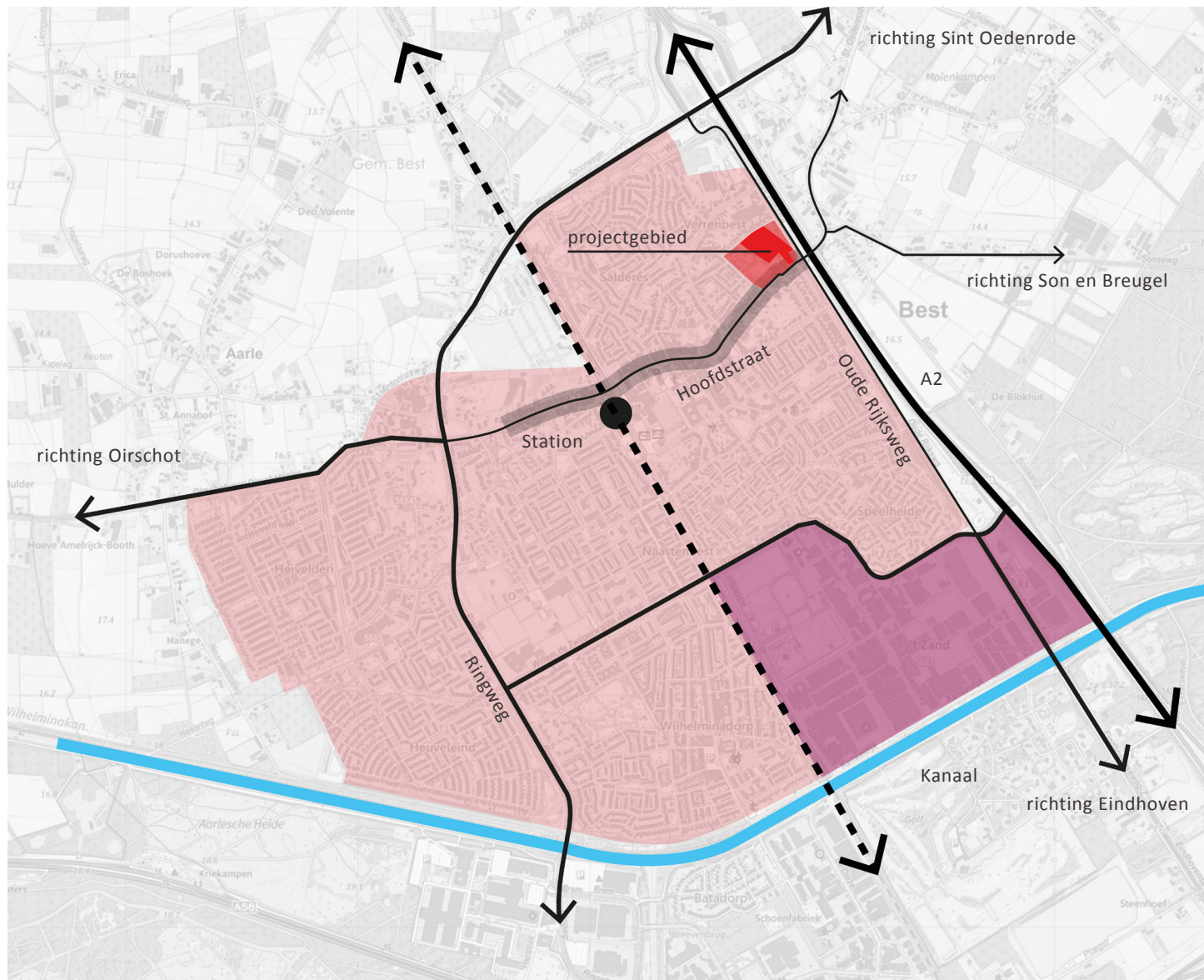
Dit beeldkwaliteitplan is in opdracht van Spera Best B.V. door CroonenBuro5 opgesteld. Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan in de gemeenteraad kan het als toetsingskader voor de Omgevingscommissie (vm. Welstandscommissie) fungeren.



INHOUDSOPGAVE

SITUERING	4
HISTORIE	5
VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
WAT VOORAF GING	8
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	9
HUIDIGE SITUATIE	10
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	17
OPENBARE RUIMTE	19
FACETKAARTEN	21
PARKEERTELLING	23
ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN	25

SITUERING



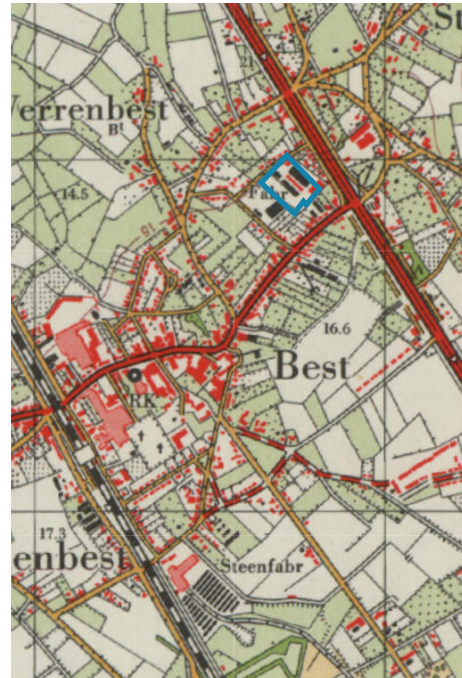
HISTORIE

1900



Best is als lint opgespannen tussen de Steenweg en spoorlijn. De kern van het dorp bevindt zich rond het station. Het projectgebied is herkenbaar door de vorm van de agrarische percelen aan de oostzijde.

1965

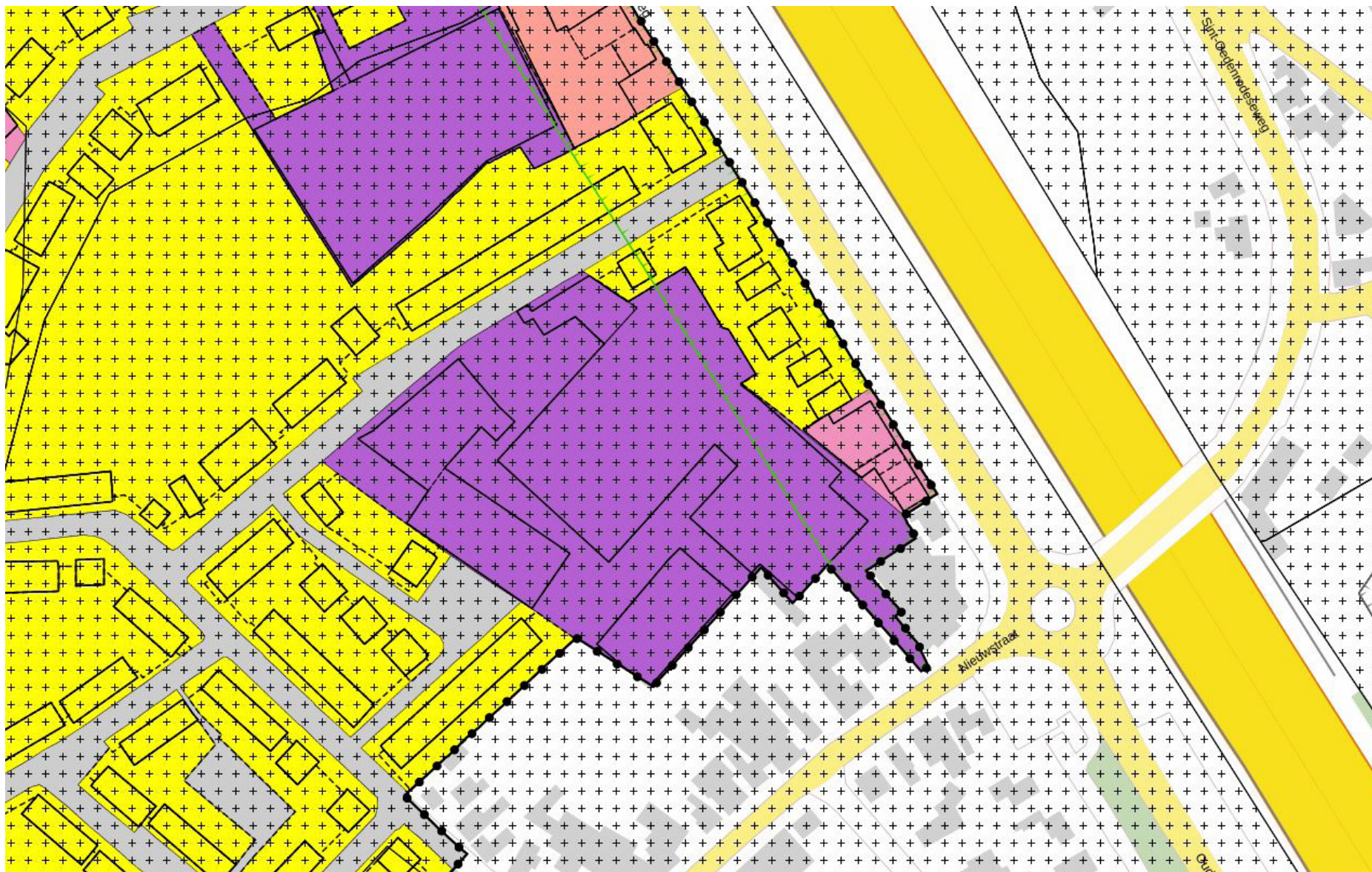


Het dorp breidt zich lineair uit langs bestaande wegen. Langs de Steenweg vestigt zich een fabriek op het projectgebied, dan nog tot aan de Wingerdstraat. De Esdoornstraat en Wingerdstraat zijn aangelegd en vormen een adres voor nieuwe gebouwen.

1992



De kaart uit 1992 toont eigenlijk al de huidige situatie. Het dorp is gestaag uitgebreid, de steenweg is opgewaardeerd tot snelweg. Het fabrieksterrein is opgenomen in het stedelijk weefsel en verkleind tot het huidige projectgebied. De Vuurdoornstraat is inmiddels al ontwikkeld.





VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerend bestemmingsplan is Salderes 2010. Het plan is onherroepelijk vastgesteld in 2010. Vigerend heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf'.

De gebouwen op de locatie hebben een maximale bouw- en goothoogte van 7 meter, met uitzondering van de bebouwing aan de Esdoornstraat. Deze hebben een maximale bouw- en goothoogte van 5 meter.

Op het plangebied ligt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
- met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 meter ten opzichte van maaiveld, of;
- met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter en opzichte van maaiveld, waarbij een dergelijk bouwplan uitsluitend kan worden gebouwd indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

WAT VOORAF GING: Principeverzoek 30 juli 2015

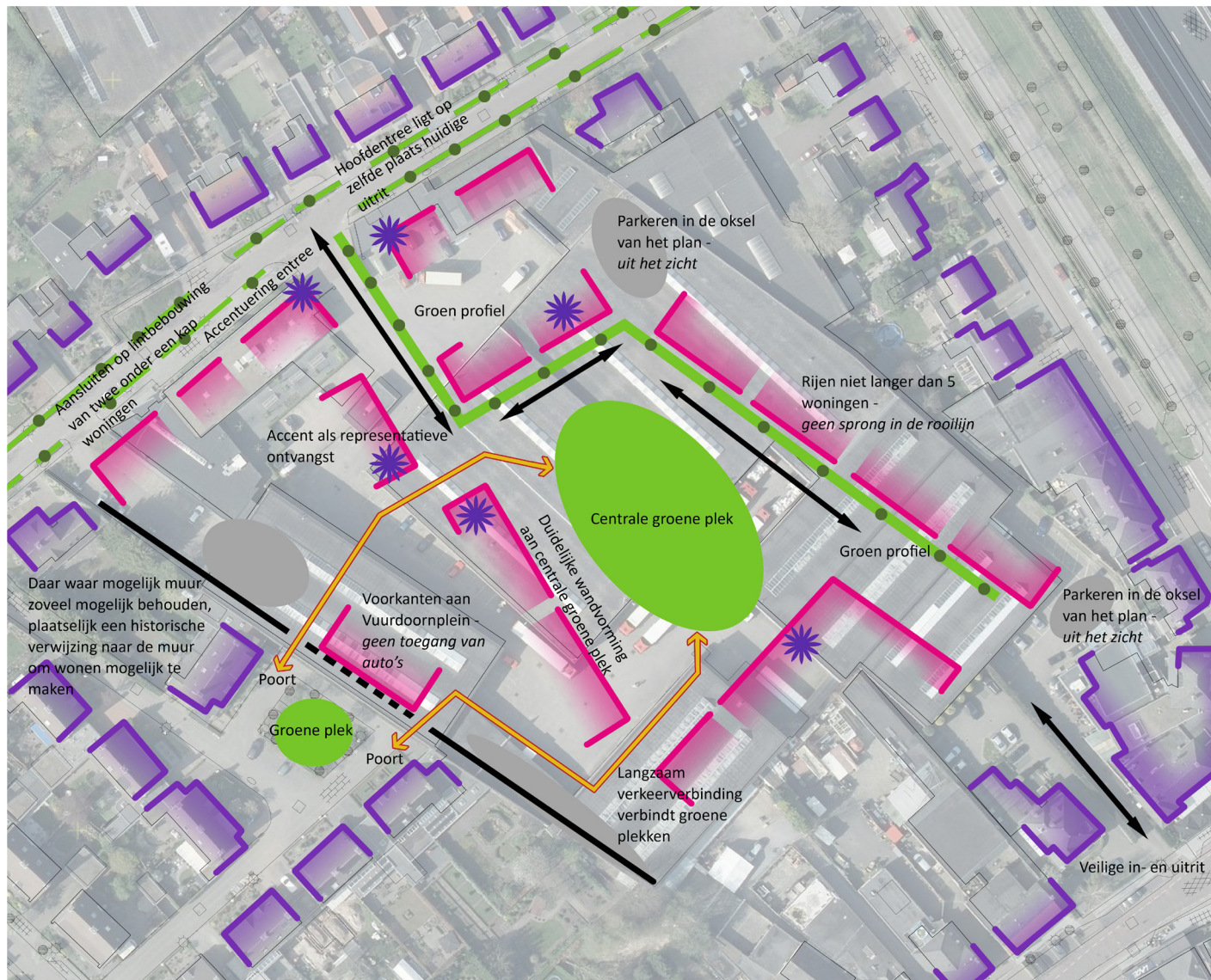
Uit onderzoek blijkt dat er in Best een grote behoefte is aan goed betaalbare huurwoningen in het centrum én aan levensloopbestendige woningen. Ook blijkt dat er in de gemeente Best geen vergelijkbare ontwikkelingen zijn gepland in of nabij het centrum en dat er in de bestaande bouw, en hiermee het huidige aanbod, niet voorzien kan worden in de aanwezige behoefte.

Het voorgaande resulteert in de stedenbouwkundige opzet zoals op deze pagina te zien is. Het betreft een unieke locatie: dichtbij het centrum, in een bestaande woonwijk, en met uitvalswegen naar de steden Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Tevens draagt herontwikkeling van deze locatie bij aan de versterking van de woonstructuur in deze wijk, aangezien de bestemming 'bedrijven', die toch wezensvreemd lijkt in deze omgeving, verdwijnt.

Op de locatie Esdoornstraat is voldoende ruimte voor 64 woningen inclusief de daarvoor benodigde parkeerplaatsen.



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Esdoornstraat

- Aansluiten op lintbebouwing van twee-onder-één-kap woningen;
- Accentuering entree;
- Hoofdentree ligt op zelfde plaats als huidige uitrit.

Nieuwstraat

- Veilige inrit ortodontist;
- Goede inpassing huidige parkeerterrein;
- Twee richtingen.

Vuurdoornstraat

- Voorkanten aan plein;
- Poorten naar inbreiding voor langzaam verkeer;
- Groene plek verbinden met centrale groene plek;
- Muur als beeldbepalend element versterken.

Inbreiding

- Centrale groene plek;
- Duidelijke wandvorming aan centrale groene plek;
- Parkeren in de oksels van het plan;
- Begeleiding door groen profiel;
- Rijen niet langer dan 5 woningen, geen sprong in rooilijn;
- Accenten als representatief ontvangst.

HUIDIGE SITUATIE



Esdoornstraat

- Oude lintbebouwing
- Kleine korrel
- Twee-kappers en vrijstaand
- Blokhagen
- Klinkerverharding
- Twee lagen met kap



Vuurdoornplein

- Één laag met 2-laagse kap
- Speelpleintje
- Parkeren
- Klinkerverharding
- Grote groene muur (in de lente/zomer)





Nieuwstraat

- Horeca en voorzieningen
- Ruim profiel
- Panden van twee lagen met kap
- Rode klinkerverharding
- Fietser apart geregeld
- Trottoirs



Oude rijksweg

- Ventweg
- Grote twee-onder-één-kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Jaren 30
- Groen profiel
- Langsparkeren



STEDENBOUWKUNDIG PLAN





a

Auto's van bewoners en bezoekers parkeren niet op Vuurdoornplein maar in de parkeercoffers van het plangebied. De adressen zijn omwille van sociale controle bewust wel gesitueerd aan het Vuurdoornplein.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



b

De overgang Nieuwstraat tot plan wordt gebruikt als in- en uitrit. Dit betekent dat bezoekers voor de orthodontist kunnen in- en uitrijden vanaf de Nieuwstraat zoals in de huidige situatie. De laad- en losplek van de vrachtwagen blijft ongewijzigd. Het plan wordt ontsloten door middel van twee in- uitritten (Esdoornstraat en Nieuwstraat).



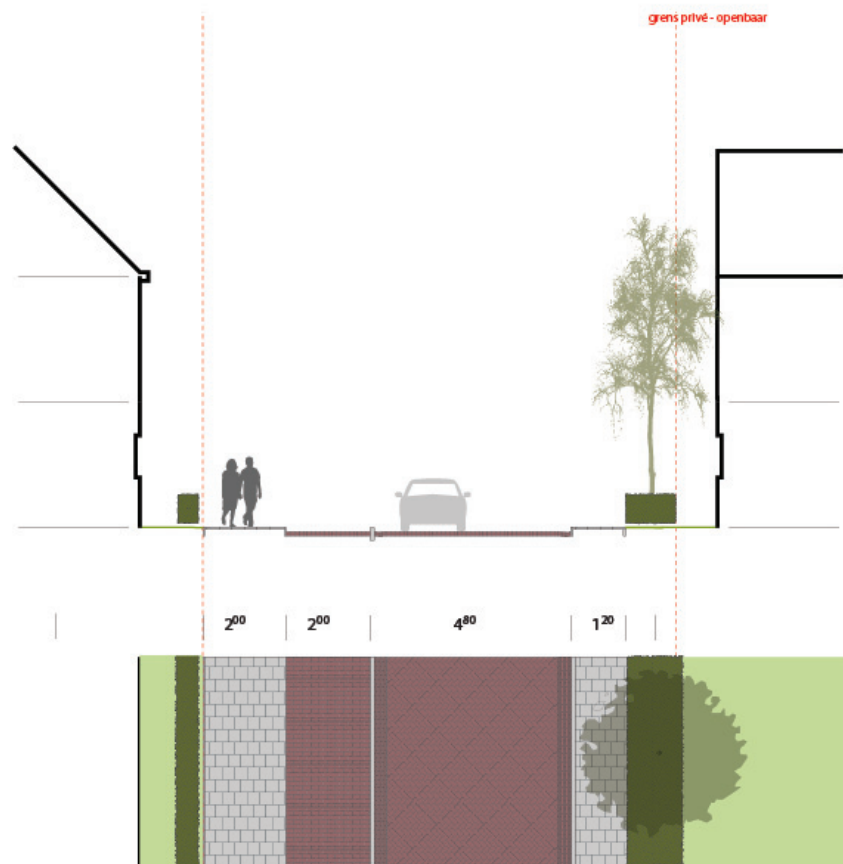


BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



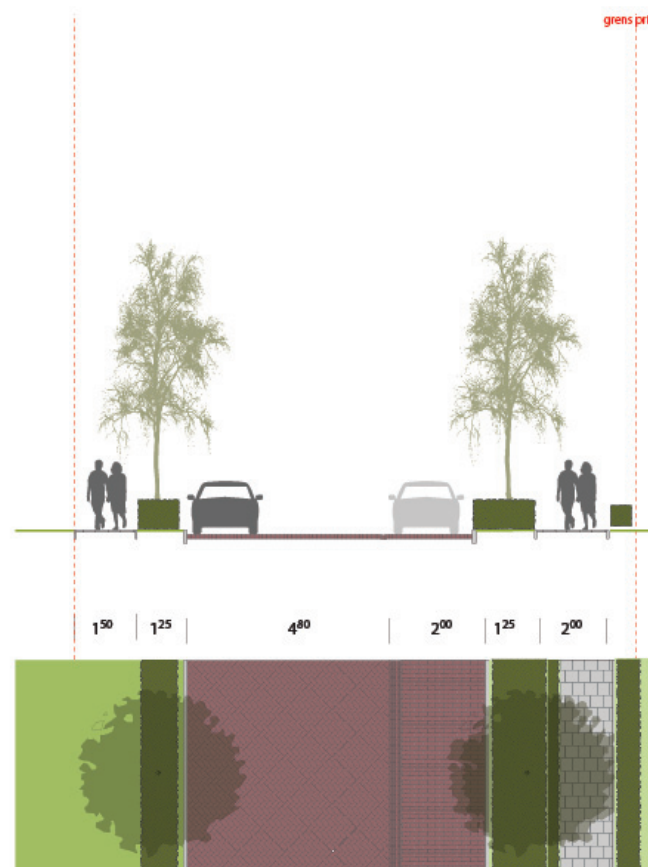
- Blokhagen rond centrale groene plek (veilig spelen)
- Erfafscheiding: blokhagen voortuin, achtertuin zwart gaashekwerk met hедера begroeiing bij aansluiting op publieke ruimtes

A-A' - SYMMETRISCH STRAATPROFIEL

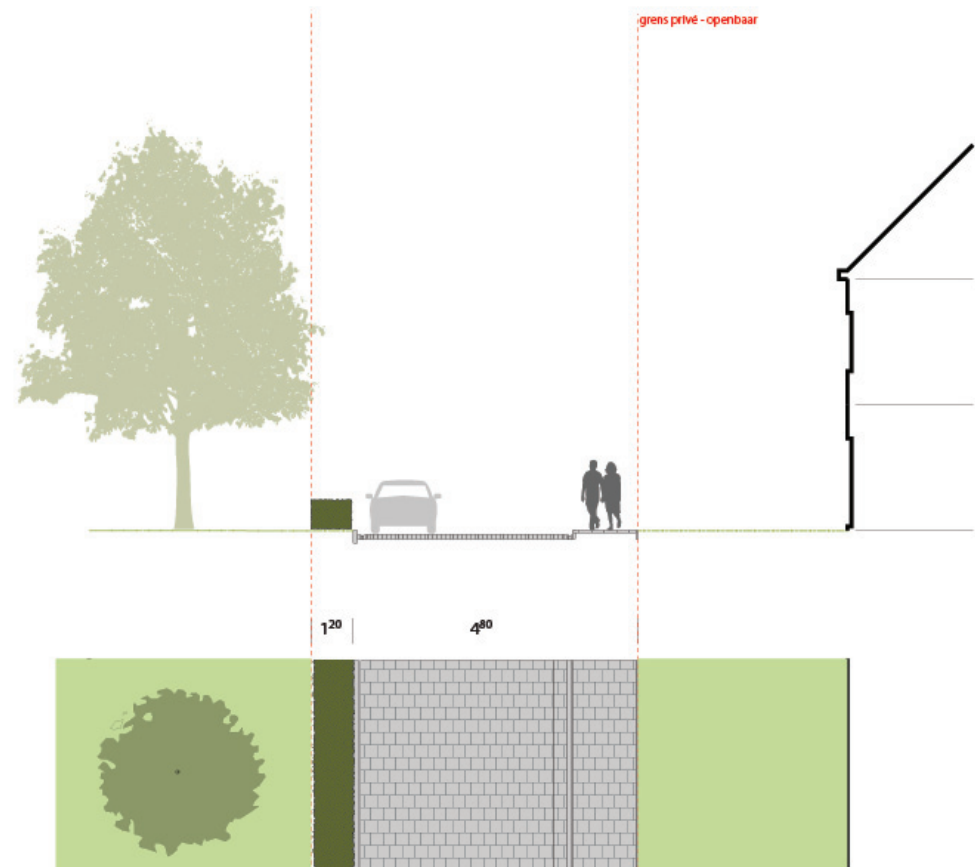


OPENBARE RUIMTE

B-B' - ASYMMETRISCH STRAATPROFIEL



C-C' - ERFPROFIEL





Verharding

Openbare parkeerplaatsen	103
Parkeren op eigenterrein	12
Totaal	115

FACETKAARTEN



Uitgeefbaar

Tweekapper/Rijwoning met garage	9
Patio's	4
Rijen	51
Totaal	64

PARKEERTELLING MARKATIE DEELGEBIEDEN



PARKEERTELLING

parkeercheck op basis van gemeente Best behorend bij tekening: tek01-0253613-02f februari 2017)

Best

locatie Esdoornstraat

rest bebouwde kom

parkeernormen gemeente Best	categorie	
vrijstaand	koop	2,0
tweekapper / schakel / patio	koop	1,7
rijwoning	koop	1,7
rijwoning	vrije sector huur	1,7
huurhuis	sociaal	
appartement (midden)	koop	
appartement (midden, goedkoop)	huur	
studio (35 m2)		
kantoor (zonder baliefunctie) (per 100 m2)		

toekenning opritten Best	oprit norm
korte oprit, geen garage	0,8
lange oprit, geen garage	1
korte oprit met garage	1
lange oprit met garage	1,3
dubbel brede oprit	1,7

deelgebied 1 - Esdoornstraat	aantal	norm	behoefte
tweekapper / rijwoning - lange oprit garage	4	1,7	6,8
tweekapper / rijwoning - dubbele brede oprit garage	1	1,7	1,7
rijwoning	14	1,7	23,8
parkeren openbare ruimte			
			32,3

aantal	capaciteit eigen terrein	capaciteit openbare ruimte	capaciteit totaal
4	5,2		
1	1,7		
		27	
	6,9	27	33,9

overschot
Capaciteit/woningen
1,8

deelgebied 2 - Entree Esdoornstraat	aantal	norm	behoefte
tweekapper / rijwoning - lange oprit garage	2	1,7	3,4
tweekapper / rijwoning - dubbele brede oprit garage	1	1,7	1,7
rijwoning - korte oprit garage	1	1,7	1,7
rijwoning	15	1,7	25,5
parkeren openbare ruimte			
			32,3

aantal	capaciteit eigen terrein	capaciteit openbare ruimte	capaciteit totaal
2	2,6		
1	1,7		
1	1		
		28	
	5,3	28	33,3

overschot
Capaciteit/woningen
1,8

deelgebied 3 - Entree Vuurdoornstraat	aantal	norm	behoefte
rijwoning	14	1,7	23,8
parkeren openbare ruimte			
			23,8

aantal	capaciteit eigen terrein	capaciteit openbare ruimte	capaciteit totaal
		25	
	0	25	25

overschot
Capaciteit/woningen
1,8

deelgebied 4 - Entree Nieuwstraat	aantal	norm	behoefte
rijwoning	8	1,7	13,6
patio	4	1,7	6,8
parkeren openbare ruimte			
			20,4

aantal	capaciteit eigen terrein	capaciteit openbare ruimte	capaciteit totaal
		23	
	0	23	23

overschot
Capaciteit/woningen
1,9

overschot
Capaciteit/woningen
1,8

108,8

12,2

103

115,2

gemiddelde balans (overschot totaal / 4)	1,8
---	-----



ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

- Woningtypologiën zijn familie van elkaar
- Woonbuurt is herkenbaar als één samenhangend gebied
- Moderne architectuur met klassieke elementen
- Lichte verwijzing naar architectuurstijl in omgeving
- Bijzondere ankerpunten in het plan adresseren met verbijzonderingen in architectuur, bijvoorbeeld erkers, dwarskappen of grotere raamopeningen
- Zorgvuldige detaillering
- Samenhang in materiaalkeuze
- Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé-openbaar
- Elke rij vormt een ensemble, dus ontworpen hoeken en een midden



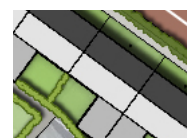
Hof



Esdoornstraat



Vuurdoornplein



Patio's



Verbijzonderingen



Zichtlijnen

HOF



PERCEEL

- De gevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfgrans. Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld.

MASSA EN VORMGEVING

- De massa van de nieuwbouw in het hof is gelijk aan de massa aan de Esdoornstraat, als zijnde 2 lagen met kap. Op zorgvuldig gekozen plekken worden accenten aangebracht in de vorm van een dwarskap op een iets opgetilde kap.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

- De gevel bestaat uit een rode/bruine baksteen, gecombineerd met dakbedekking van een antraciete dakpan. Sommige woningen zijn voorzien van een erker op de begane grond.

BUITENRUIMTE

- De nieuwbouw in het hof is voorzien van een voortuin van 2 meter. De erfafscheiding achter de woning wordt geregeld met een hekwerk met hederaplanting, daar waar grenzend aan publiek toegankelijk terrein.

ESDOORNSTRAAT



PERCEEL

- De rooilijn van de nieuwbouw staat in dezelfde lijn als de bestaande bebouwing in de straat met elk een garage op eigen terrein

MASSA EN VORMGEVING

- De massa van de nieuwbouw wordt in dezelfde verhouding gebouwd als de bestaande bebouwing, als zijnde 2 lagen met kap.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

- De gevel bestaat uit rode/bruine baksteen met als dakbedekking rode dakpannen.

BUITENRUIMTE

- De woningen zijn voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein. De erfafscheiding achter de woning is een hekwerk met hederaplanting, daar waar grenzen aan publiek toegankelijk terrein.

VUURDOORNPLEIN



PERCEEL

- De woningen zijn geïntegreerd aan het Vuurdoornplein en worden in dezelfde stijl en verhoudingen ontworpen.

MASSA EN VORMGEVING

- De woningen zoeken aansluiting bij het Vuurdoornplein.
- De dakvorm is asymmetrisch, de goot aan de voorzijde van de woning is 3 meter en aan de achterzijde 6 meter.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

- De gevel is bekleed met rode/bruine baksteen met op het dak een antraciet dakpan.
- De raampartijen worden vormgegeven door witte kozijnen met roedeverdeling.
- Aan de voorzijde zorgen dakkapellen voor accenten aan het Vuurdoornplein.

BUITENRUIMTE

- Een lage tuinmuur refereert aan de oude muur.
- Er wordt niet geparkeerd aan het Vuurdoornplein maar in de naastgelegen parkeerhoven (zie pagina 12 en 22).

PATIO'S



PERCEEL

- De patiowoningen zijn aan de straat georiënteerd. Waarbij de rooilijn de weg vanaf de Nieuwstraat begeleidt.

MASSA EN VORMGEVING

- De patio's worden op dezelfde manier vormgegeven als de rest van de nieuwbouw, echter bestaan deze woningen uit 1 laag met een kap.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

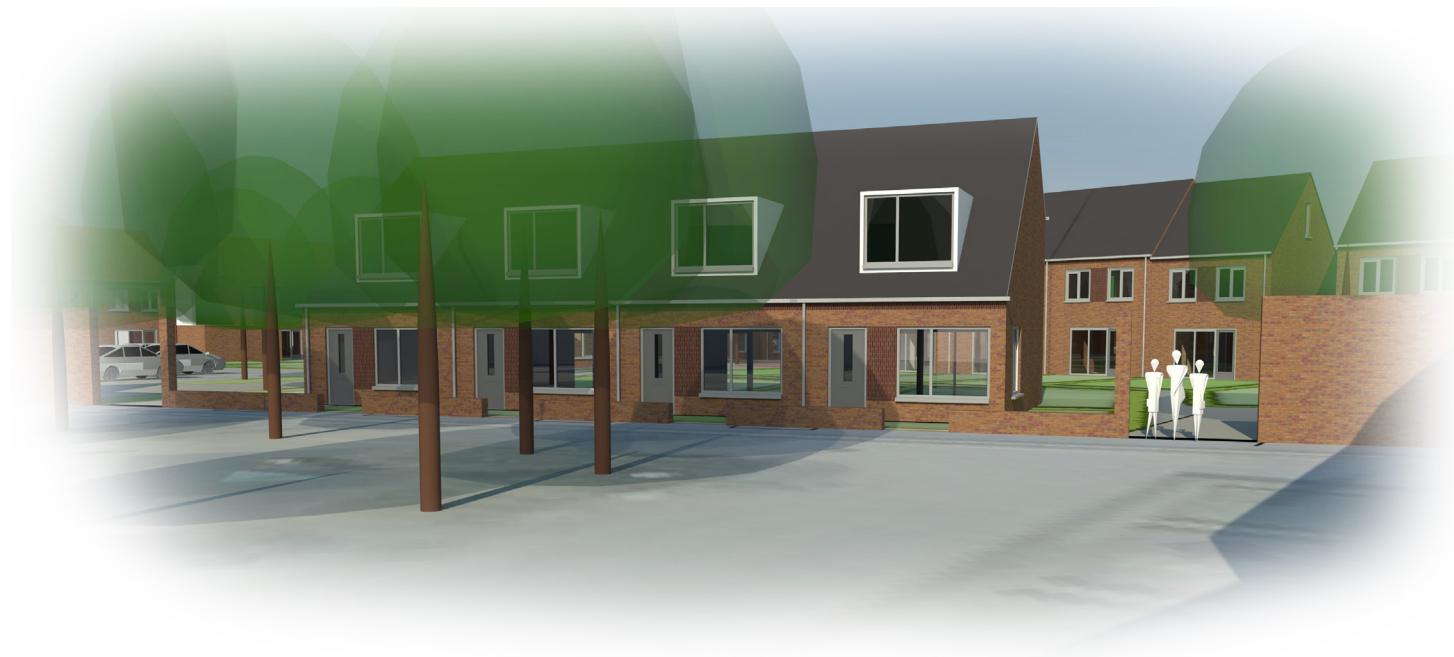
- De gevel is bekleed met rode/bruine baksteen met op het dak een antraciete dakpan.
- De daken zijn deels plat en deels hellend waarbij de hellende daken zijn voorzien van antraciete dakpannen.

BUITENRUIMTE

- Zie 'Esdoornstraat'.

BEELDKWALITEIT

	HOF	ESDOORNSTRAAT	VUURDOORNPLEIN	PATIO'S
PERCEEL	De gevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfgrens. Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld.	De rooilijn van de nieuwbouw staat in dezelfde lijn als de bestaande bebouwing in de straat met elk een garage op eigen terrein.	De woningen zijn geïntendeerd aan het Vuurdoornplein en worden in dezelfde stijl en verhoudingen ontworpen.	De patiowoningen zijn aan de straat geïntendeerd. Waarbij de rooilijn de weg vanaf de Nieuwstraat begeleidt.
MASSA EN VORMGEVING	De massa van de nieuwbouw in het hof is gelijk aan de massa aan de Esdoornstraat, als zijnde 2 lagen met kap. Op zorgvuldig gekozen plekken worden accenten aangebracht in de vorm van een dwarskap op een iets opgetilde kap.	De massa van de nieuwbouw wordt in dezelfde verhouding gebouwd als de bestaande bebouwing, als zijnde 2 lagen met kap.	De woningen zoeken aansluiting bij het Vuurdoornplein. De dakvorm is asymmetrisch, de goot aan de voorzijde van de woning is 3 meter en aan de achterzijde 6 meter.	De patio's worden op dezelfde manier vormgegeven als de rest van de nieuwbouw, echter bestaan deze woningen uit 1 laag met een kap.
MATERIALISATIE EN DETAILLERING	De gevel bestaat uit een rode/bruine baksteen, gecombineerd met dakbedekking van een antraciete dakpan. Sommige woningen zijn voorzien van een erker op de begane grond.	De gevel bestaat uit rode/bruine baksteen met als dakbedekking rode dakpannen.	De gevel is bekleed met rode/bruine baksteen met op het dak een antraciete dakpan. De raampartijen worden vormgegeven door witte kozijnen met roedeverdeling. Aan de voorzijde zorgen dakkapellen voor accenten aan het Vuurdoornplein.	De gevel is bekleed met rode/bruine baksteen met op het dak een antracieten dakpan. De daken zijn deels plat en deels hellend waarbij de hellende daken zijn voorzien van antraciete dakpannen.
BUITENRUIMTE	De nieuwbouw in het hof is voorzien van een voortuin van 2 meter. De erfafscheiding achter de woning wordt geregeld met een hekwerk met hederaplanting, daar waar grenzen aan publiek toegankelijk terrein.	De woningen zijn veelal voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein. De erfafscheiding achter de woning is een hekwerk met hederaplanting, daar waar grenzen aan publiek toegankelijk terrein.	Er wordt niet geparkeerd aan het Vuurdoornplein maar in de naastgelegen parkeerhoven.	De patio's zijn voorzien van een voortuin van 2 meter. De erfafscheiding achter de woning wordt geregeld met een hekwerk met hederaplanting, daar waar grenzen aan publiek toegankelijk terrein.



Beeldkwaliteitsplan
concept

IND01-0253613-01J

Oosterhout, juni 2017

okko
project



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com