

Welstandscriteria

Esdoornhof, Best

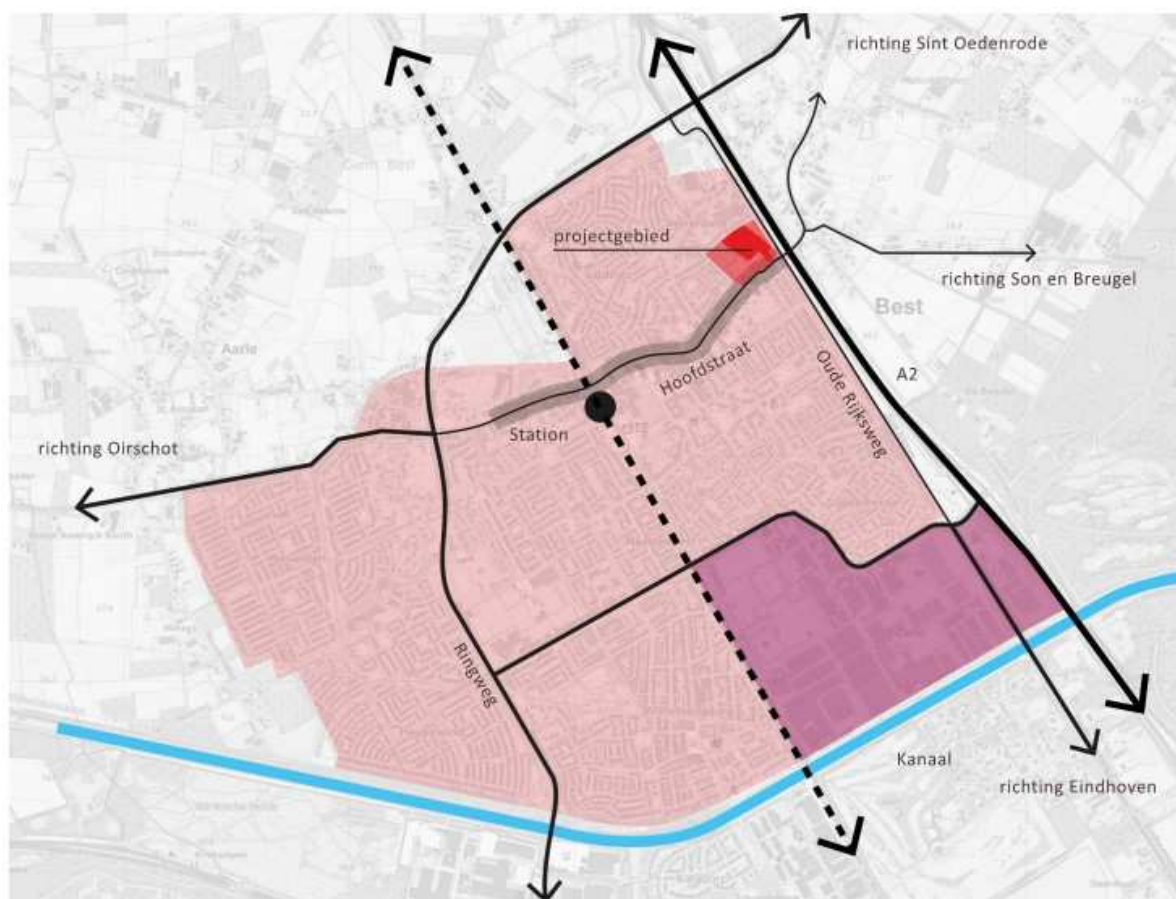
Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van
de bouw van 64 woningen op de inbreidingslocatie tussen de
Esdoornstraat en de Nieuwstraat (terrein Baby-Dump).

1. ALGEMEEN

Aanleiding

Reeds enige tijd speelt de ontwikkeling om de bouw van woningen mogelijk te maken op het binnenterrein waar nu de Baby-Dump is gevestigd. Voor het terrein dat wordt begrensd door de Esdoornstraat, Bosseweg, Nieuwstraat en de Vuurdoornstraat is een bestemmingplan opgesteld dat voorziet in het realiseren van 64 grondgebonden woningen.

SITUERING



Doel en noodzaak

Beeldregie richt zich op de inrichting van de openbare ruimte en op het vormgeven van bebouwing, zowel planologisch als qua architectuur. In dit verband is het Beeldkwaliteitsplan Esdoornhof, Best opgesteld. De inrichting van de openbare ruimte is deels bestaand en wordt voor het binnenterrein afgestemd op te vormen bouwblokken om een centrale groene ruimte. De planologische uitgangspunten vinden doorvertaling in het bestemmingsplan. Met deze beleidsregel worden de criteria de uiterlijke verschijningsvorm vastgelegd zoals met de architectonische randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan is weergegeven. Deze dienen deze te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet. De architectonische randvoorwaarden zijn integraal overgenomen en te vinden in de bijlage behorende bij deze beleidsregel Het beeldkwaliteitsplan kan verder onverplicht worden geraadpleegd voor nader inzicht in de samenhang met de overige aspecten uit het plan.



Status van de welstandscriteria

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die tot stand komt door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, waarbij een ieder zijn zienswijze omtrent de voorgestelde criteria naar voren kan brengen. Deze systematiek is in de nota 'Welstand met beleid' vastgelegd. De stadsbouwmeester hanteert de welstandscriteria bij de beoordeling van de bouwplannen. Echter, niet alle aspecten van een ontwerp zijn in concrete criteria uit te drukken, daarom zal ook gelet worden op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf in relatie tot de beoogde beeldkwaliteit. Wanneer daarbij niet aan alle welstandscriteria wordt voldaan, betekent dit niet dat het ontwerp in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet; het advies van de stadsbouwmeester geeft hier uiteindelijk uitsluitel over.

Beoordeling

Aangezien de beeldkwaliteitseisen voor een deel bestaan uit open criteria met verwijzing naar referentiebeelden, bestaat de kans op verschil in interpretatie. Daarom is al in een vroegtijdig stadium van het ontwerp een afspraak met de stadsbouwmeester gemaakt voor afstemming over de gekozen ontwerprichting. Hiermee wordt een snellere doorlooptijd van de definitieve aanvraag bereikt.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
'Welstandscriteria Esdoornhof, Best'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. .. - .. 201

Mij bekend, de griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Mesdag', followed by a long, horizontal, slightly wavy line that extends to the right.

BIJLAGE

Architectonische randvoorwaarden uit het:
Beeldkwaliteitsplan Esdoornhof, Best





BIJLAGE

Architectonische randvoorwaarden uit het:

Beeldkwaliteitsplan Esdoornhof, Best



ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

- Woningtypologieën 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 erfgrs. 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.





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 antraciete 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 patio-woningen zijn aan de straat geïntegreerd. 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 erfgrans. 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 geïoriëteerd aan het Vuurdoornplein en worden in dezelfde stijl en verhoudingen ontworpen.	De patio's woningen zijn aan de straat geïoriëteerd. 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.
MATERIALIZATIE 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.

