

Beeldkwaliteitplan

Molenstraat

Gemeente Best



COLOFON

BEELDKWALITEITPLAN MOLENSTRAAT, BEST

DATUM:

november 2010

vastgesteld: 01-11-2010

PROJECTNUMMER:

IND01-BES00035-01E

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Best

IN SAMENWERKING MET:

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Leidraad voor de invulling	3
2.	BEELDKWALITEIT	5
	2.1 Algemeen	5
	2.2 Ensemble 1. Molenstraat noordzijde	7
	2.3 Ensemble 2. Molenstraat zuidzijde	9
3.	WELSTANDS CRITERIA	11
	3.1 Ensemble 1. Molenstraat noordzijde	11
	3.2 Ensemble 2. Molenstraat zuidzijde	13
4.	DE OPENBARE RUIMTE	15
	4.1 Algemeen	15
	4.2 Materialisering openbare ruimte	15

1. INLEIDING



Foto's huidige situatie Molenstraat en omgeving



Vogelvlucht met het te ontwikkelen plangebied

1. INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Al geruime tijd wordt er nagedacht over een nieuwe invulling van de Molenstraat, met name de plek met de kleinschalige twee-onder-één-kapwoningen uit het begin van de vorige eeuw. De Molenstraat vormt de scheiding tussen het kleinschalige woongebied aan de zuidkant en de wat grootschaliger omgeving van het stationsgebied en het centrum. Het plangebied Molenstraat is door het besluit van de raad van maart 2009 en door nieuwe ontwikkelingen op o.a. demografisch gebied, ontwikkeld tot een zelfstandig plan.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het centrum van Best en wordt gevormd door de percelen van de kleinschalige woningen direct gelegen ter weerszijden van de Molenstraat.

Het plangebied wordt in het westen begrensd door het spoortraject en in het oosten door het Heilig Hartplein. In oostelijke richting behoren de projectmatig gerealiseerde woningen op de hoek van de Molenstraat en het Heilig Hartplein tot het plangebied. De noordgrens wordt bepaald door achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Molenstraat. Deze begrenzing sluit aan op het grondgebied van de begraafplaats en van een bedrijventerrein. De zuidgrens wordt ook hier bepaald door de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Molenstraat. Het binnenterrein met de grote loods achter de woningen aan de Molenstraat behoort eveneens tot het plangebied.

In het plangebied worden de bestaande 24 twee-onder-één-kapwoningen en de loods gesloopt. Het plan bestaat uit een invulling met enkele meerlaagse bouwblokken aan de noordrand van de Molenstraat, waarmee het centrum aan de zuid en westzijde wordt gemarkeerd.

De zuidrand van de Molenstraat dient te worden ingevuld met grondgebonden woningen, in overeenstemming met de schaal van het bouwblok waar deze zuidrand deel van uit maakt. Hier bevinden zich overwegend grondgebonden woningen met diepe tuinen.

1.2 LEIDRAAD VOOR DE INVULLING

Voor het plangebied van de Molenstraat is de juiste schaal (de korrelgrootte) van de bebouwing van belang. Deze zal moeten aansluiten op het karakter van de directe omgeving. Aan de noordkant is de overgang naar het centrum van belang, maar ook de aansluiting op de begraafplaats. Juist de omgeving met de begraafplaats aan de noordzijde is een gevoelige plek.

Aan de zuidkant vormen de grondgebonden woningen op ruime percelen de context voor de vernieuwing. Belangrijk hierbij is de schaal en de korrel van de bouwblokken. De koppeling met de directe omgeving moet gestalte krijgen door aansluiting in schaal, vorm (o.a. kappen), tuinen, materiaal en geleding. De invulling krijgt daarmee de gewenste dorpse schaal.



Sfeerbeelden Oirschotseweg



2. BEELDKWALITEIT



2. BEELDKWALITEIT

2.1 ALGEMEEN

In het beeldkwaliteitplan voor de Molenstraat worden 2 ensembles onderscheiden. De ensembles voor deze twee gebieden onderscheiden zich van elkaar, maar dienen qua sfeer en uitstraling wel een relatie met elkaar te hebben. Het onderscheid in deze tweedeling heeft te maken met de bebouwingstypologie. De noordzijde bestaat uit meerlaagse bebouwing in de vorm van appartementen met de mogelijkheid voor incidenteel een extra laag. De zuidzijde bestaat uit grondgebonden woningen met tuinen. Binnen een ensemble is de bebouwing familie van elkaar. Dit kan naar voren komen in dezelfde architectuur, materiaal- en/of kleurgebruik.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- Ensemble 1: Molenstraat noordzijde
- Ensemble 2: Molenstraat zuidzijde

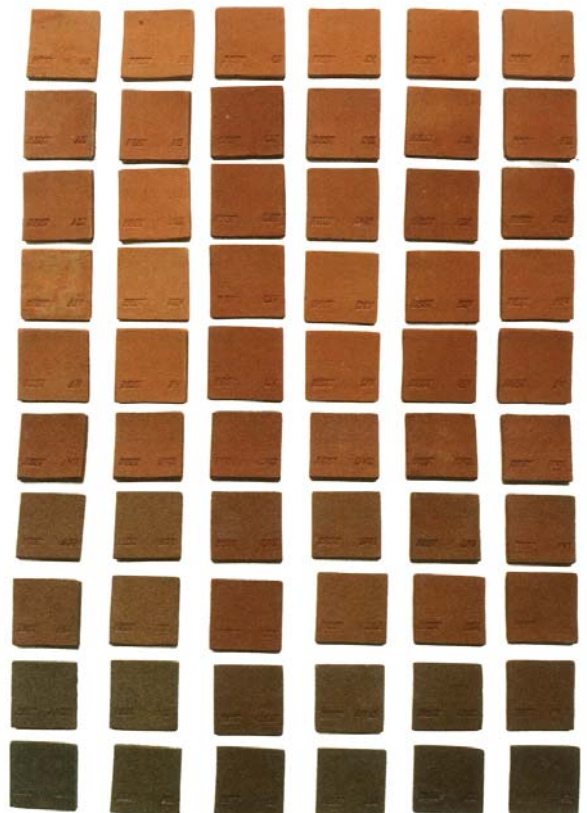
De Molenstraat is een straat met een ontsluitingsfunctie van en naar het centrum van Best. De straat vormt tevens de overgang van het centrumgebied naar het kleinschalige woongebied aan de zuidkant. Deze overgang komt tot uiting in de bebouwingstypering langs de Molenstraat.

Sfeer, uitstraling en het materiaal- en kleurpalet komen voor beide ensembles sterk overeen, zodat er een samenhangend milieu ontstaat in het plangebied. Een schakering in kleur van de baksteen, een zekere mate van verticalisme en het toepassen van kappen (ook dakschilden) zijn bepalend voor het beeld. De Molenstraat vormt qua sfeer en uitstraling een eenheid.

Voor de openbare ruimte is een indeling weergegeven dat vanuit verkeersoptiek wenselijk is en past binnen de ambitie voor de Molenstraat. Het beeld en het profiel is zodanig opgebouwd dat beiden in de toekomst in noord-oostelijke richting doorgetrokken zouden kunnen worden.

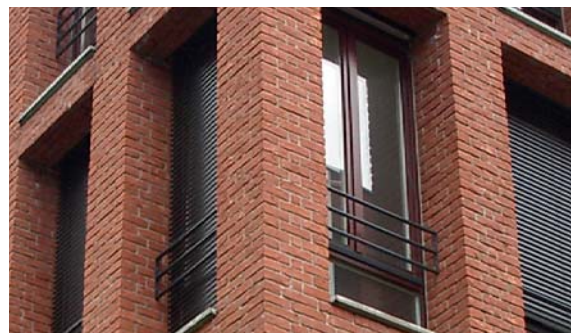
In de bebouwingsopzet aan de noordzijde is ruimte geboden voor een zijstraat, die in de toekomst het achterliggende gebied kan ontsluiten. Daarmee ontstaan er twee hoofdvolumes: een volume langs het spoortraject en een volume langs de Molenstraat.

Het basismateriaal in het gevelbeeld in beide ensembles zal baksteen zijn. De kleur van de bakstenen kan verschillen (is zelfs wenselijk) maar dient te vallen binnen het basiskleurenpalet dat voort komt uit het document “Uit de Klei Getrokken” van de gemeente Best.



Basiskleurenpalet baksteen

2. BEELDKWALITEIT



2. BEELDKWALITEIT

2.2 ENSEMBLE 1. MOLENSTRAAT NOORDZIJDE

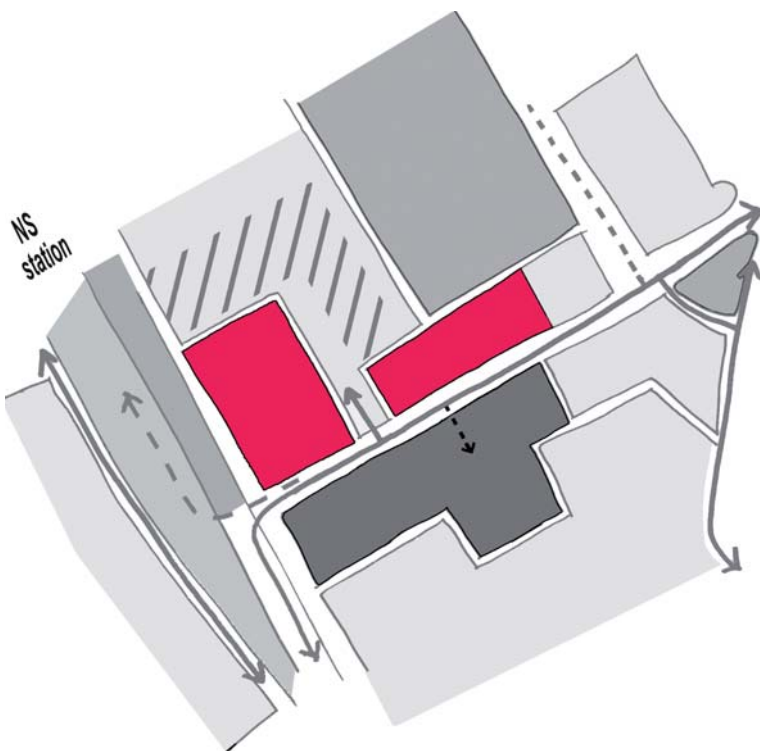
Het bebouwingstype in dit ensemble bestaat in principe uit appartementen, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen en een kaplaag. Dit kan bijvoorbeeld door wonen in de kap of door het toepassen van een dakschild. Het bouwvolume dient een geleiding mee te krijgen die recht doet aan de gewenste schaal. Het voorgestelde bouwvolume zorgt voor een passende overgang naar het centrumgebied. Tevens zijn enkele accenten in de vorm van maximaal een extra laag toegestaan op het volume aan de Molenstraat, met een maximum van 1/3 van de footprint. Deze accenten moeten wel worden verdeeld over de lengte van het volume.

In het blok langs het spoor is een accent mogelijk, maximaal 1/3 van de footprint van het gebouw. Het accent of accenten liggen 20m terug t.o.v. de rooilijn van de Molenstraat en 6m van de rand aan de oostkant van het blok. Het beeld van de kapvorm zal hierop moeten anticiperen.

Een deel van het volume aan de Molenstraat biedt ruimte aan appartementen en wooneenheden voor begeleid wonen. Daarbij komen tevens gemeenschappelijke ruimten voor en een kleine kantoorruimte die gerelateerd is aan de functie begeleid wonen. De bebouwing zal in dezelfde rooilijn worden gesitueerd als de naastgelegen woningen. Om te voorkomen dat een massief bouwblok ontstaat aan de Molenstraat, wordt een wisselende korrel-breedte in het gevelbeeld van de bouwblokken voorgestaan; met een maximale maat van 35 meter. Een kleine verspringing in de rooilijn is hierbij wenselijk om deze wisselende korrel-breedte en het verticale beeld te accentueren.

In verband met de aansluitingen op de percelen aan de noordzijde dienen erfscheidingen hoofdzakelijk te bestaan uit hagen.

Het parkeren wordt op de kavel opgelost. Half verdiepte of kelder parkeerlagen zijn van de Molenstraat uit het zicht door frontbebouwing.



2. BEELDKWALITEIT



2. BEELDKWALITEIT

2.3 ENSEMBLE 2. MOLENSTRAAT ZUIDZIJDE

De bebouwing in dit ensemble moet aansluiten bij het kleinschalige karakter van de woonbuurt ten zuiden van de Molenstraat. De bebouwing bestaat uit een combinatie van twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De maximale hoogte van de woningen bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De stedenbouwkundige invulling is op dit moment nog niet volledig uitgewerkt, waardoor is gekozen voor een ruime woonbestemming met daarin ruimte voor verkeers- en groenvoorzieningen. In totaal biedt deze plek ruimte aan maximaal 25 grondgebonden woningen.

Bij deze opzet is de dorpse sfeer belangrijk. Er kunnen projectmatige invullingen plaatsvinden, maar ook uitgifte aan particulieren. De dorpse sfeer zal op een eigentijdse wijze vormgegeven te worden. Volumes kunnen in elkaar grijpen met verschillende kaprichtingen. Rooilijnen maar ook goothoogtes kunnen verspringen. De uit te geven kavels bij de vrijstaande woningen mogen in breedte verschillen. De twee-onder-één-kapwoningen dienen bij voorkeur a-symmetrisch van opzet te zijn.

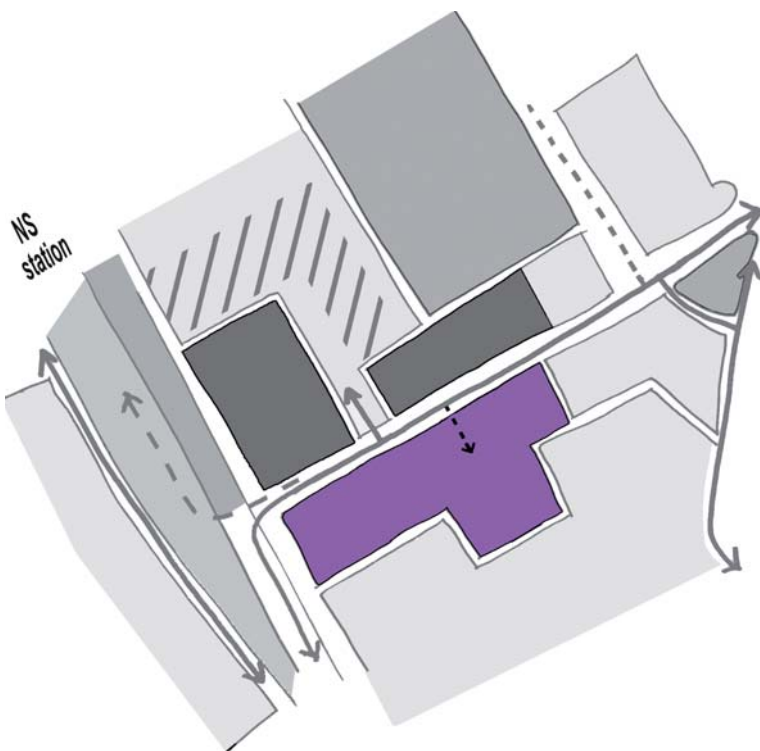
Alle woningen krijgen een voor- en achtertuin (en waar mogelijk een zijtuin).

De erfscheidingen bestaan hoofdzakelijk uit hagen, in wisselende hoogtes.

Parkeren dient op eigen kavel te geschieden:

1 parkeerplaats bij twee-onder-één-kap woningen

2 parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen



3. WELSTANDS CRITERIA

3.1 Ensemble 1: Molenstraat noordzijde

Massaopbouw:

- Wisselende korrelgrootte, maximale maat van 35 meter;
- Molenstraat en spoorzone: maximaal 3 bouwlagen met kaplaag, cq. dakvolume;
- Accenten met een extra bouwlaag zijn toegestaan, maximaal 1/3 van footprint; bij de Spoorzone aaneengesloten, bij de Molenstraat verdeeld over meerdere plekken.
- Bebouwing niet te massaal, bijvoorbeeld door verticale geleding;
- Verdiepte parkeerlaag niet waarneembaar vanaf de Molenstraat ;
- Goothoogte: variabel.

Dakvorm:

- Overwegend langskappen, incidenteel zijn dwarskappen toegestaan (als accenten);
- Dakhelling: 45-75 graden;
- Verticale gevel accenten tot een maximum van 50% van de woningbreedte en 30% van dakvlak.

Plaatsing, situering en oriëntatie:

- Gebouwen moeten zich oriënteren op de Molenstraat;

Gevelopbouw:

- Mix van eigentijdse tot traditionele architectuur mogelijk;
- Verticaliteit in gevelopeningen;
- Kleine verschillen in rooilijn wenselijk, verticalisme in gevelopbouw;
- Uitstekende balkons ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Galerijen aan begraafplaatszijde ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Eenheid in materiaalgebruik en kleurpalet;
- Basismateriaal: baksteen (kleur uit het basiskleurenpalet);
- Een schakering in kleur van eenheden in de gevels is mogelijk (binnen de range).
- Kozijnen en daklijsten in wit uitvoeren;
- Accenten door middel van: baksteen, eventueel met toevoeging van stucwerk, glas, staal, hout, beton.
- Dakbedekking; gebakken dakpannen, leien.

Erfafscheidingen:

- Achterzijde: hagen (haagbeuk, Carpinus betulus), eventueel in combinatie met stalen hekwerk (max. 1,80 m hoog).

3. WELSTANDS CRITERIA

3.2 Ensemble 2: Molenstraat zuidzijde

Massaopbouw:

- Maximaal 2 lagen met kap;
- Eenduidige massaopbouw, hoofdmassa duidelijk te onderscheiden ten opzichte van nevenbebouwing. Accenten zijn toegestaan.

- Twee-onder-één-klap-woningen bij voorkeur niet symmetrisch.

Maximaal 60m² bijgebouwen achter achtergevelrooilijn.

Dakvorm:

- Mix van langskappen en dwarskappen; platte daken niet toegestaan;
- Dakhelling: 30-70 graden.
- Maximale goothoogte 7.00m, maximale nokhoogte 11.00m.
- Een verspringende goothoogte is mogelijk.
- Bijgebouwen aan de Molenstraat uitvoeren met kap, elders mag plat.

Plaatsing, situering en oriëntatie:

- Gebouwen moeten zich oriënteren op de openbare ruimte;
- Alle woningen hebben een voortuin en een achtertuin;
- Evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing;
- Minstens 1 parkeerplaats op de kavel bij twee-onder-één kap woningen en 2 parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen.

Gevelopbouw:

- Gevarieerd, individueel;
- Mix van eigentijdse tot traditionele architectuur mogelijk;
- Verticaliteit in gevelopeningen;
- Gelaagdheid in de gevel creëren middels erkers of raampartijen.
- Erkers maximaal 0,90m diep, maximale lengte 60% van de gevel.
- Uitstekende balkons ondergeschikt aan de hoofdmassa aan de straatzijde.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Eenheid in materiaal gebruik en kleurpalet,
- Basismateriaal: baksteen (kleur uit het basiskleurenpalet);
- Een schakering in kleur woningen is mogelijk (binnen de range).
- Kozijnen en daklijsten in wit uitvoeren;
- Accenten door middel van: baksteen, eventueel met toevoeging van stucwerk, glas, staal, hout, beton.

Erfafscheidingen

- Voorzijde: voortuinen met lage haag, eventueel in combinatie met lage muur (muurhoogte, max. 0.30m, haaghoogte max. 0,70m en geen houtenschermen).
- Zijtuinen en achterzijde: hagen, eventueel in combinatie met stalen hekwerken (max. 1,80 m hoog);
- Bij voorkeur hagen in haagbeuk, Carpinus betulus.
- Een muurtje mag, maximaal 0,70m hoog.

4. DE OPENBARE RUIMTE



Robinia hispida rosea

Amberboom

Es

Haagbeuk

4. DE OPENBARE RUIMTE

4.1 Algemeen

Molenstraat

De Molenstraat vormt een route naar het centrum. De route moet een continue en helder beeld geven van een weg van en naar het centrum. Dit beeld wordt voor gevormd door de bebouwing die aan de weg is gesitueerd en door de inrichting en het beeld van het wegprofiel.

Om een continu beeld te creëren wordt een wegprofiel, van kavelgrens tot kavelgrens, met een symmetrisch opbouw voorgesteld. Het wegprofiel zal bestaan uit een rijbaan van 6,00m, met aan beide zijde langsparkeren en een trottoir. In de zone met de parkeerplaatsen bevinden zich ook bomen van de 2e categorie. Op deze manier wordt de centrumroute middels laanbeplanting aangegeven. Dit profiel kan in de toekomst door worden getrokken in noord-oostelijke richting zodat de gehele Molenstraat dezelfde uitstraling krijgt.

Het totale profiel van rooilijn tot rooilijn heeft een a-symmetrisch beeld. Dit sluit aan bij de twee sferen die aangegeven zijn binnen de ensembles. De bebouwing aan noordelijke kant van de Molenstraat is direct gelegen aan de straat. De woningen aan de zuidelijke kant van de Molenstraat krijgen een voortuin.

Overige gebieden

Binnen het plangebied aan de zuidzijde is een nieuwe woonstraat of woonhof mogelijk. De uitstraling van deze openbare ruimte dient aan te sluiten bij de bebouwing en bij de sfeer van de Molenstraat. Omdat deze openbare ruimte geen onderdeel is van de verkeersroute dient ze een informeler karakter te krijgen (als woonerf). Omdat de verkaveling van dit plandeel nog niet vastligt is uitgifte van kavels direct gelegen aan de Molenstraat ook nog een optie. Enkele kavels hebben dan een grotere kaveldiepte.

4.2 Materialisering openbare ruimte:

Molenstraat

Materiaal- en kleurgebruik:

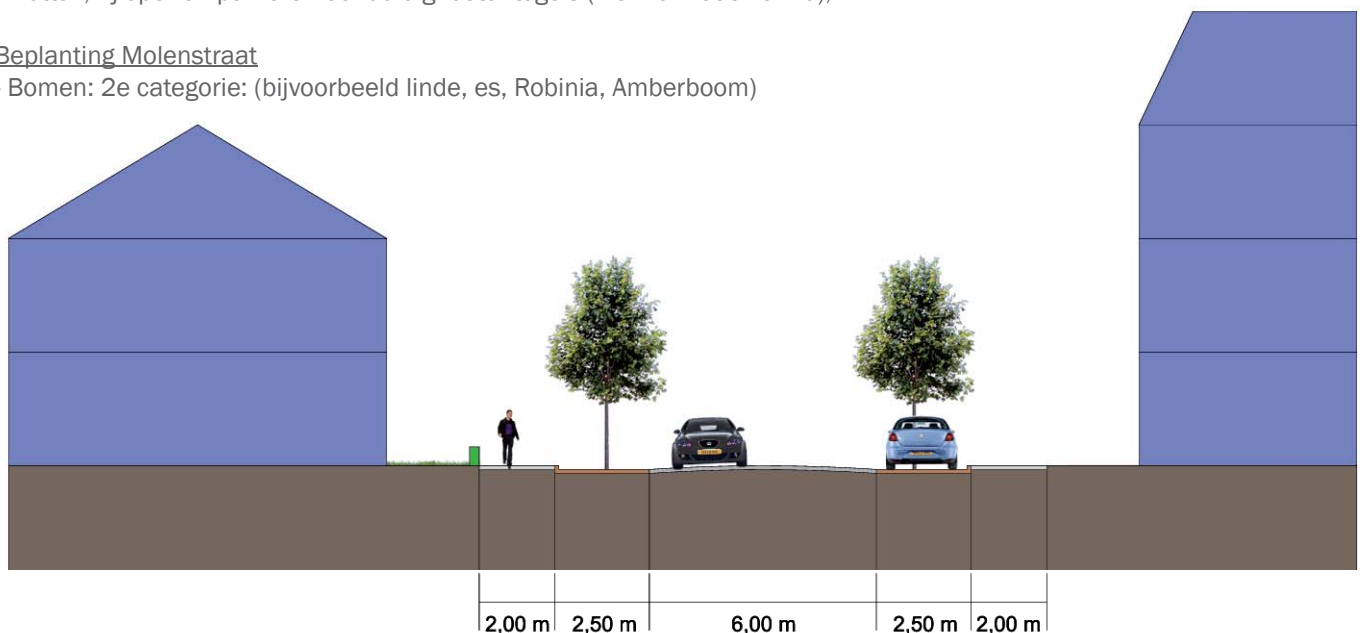
- Rijbaan: Asphalt (zwart);
- Fietsstrook aanduidingen (witte strepen)
- Parkeervakken: gebakken klinkers (donker roodbruin, conform palet);
- Trottoirbanden: beton - antraciet;
- Trottoir: betontegels

Overige gebieden

- Trottoir, rijloper en parkeren eenduidig: betontegels (klein formaat 20x20),

Beplanting Molenstraat

- Bomen: 2e categorie: (bijvoorbeeld linde, es, Robinia, Amberboom)



Dwarsprofiel Molenstraat - richting station