



URBAN JAZZ

The image is a detailed architectural site plan for the redevelopment of the TNT location in Raadhuisstraat, Best. The plan shows a large rectangular plot with a dark grey boundary. Inside, there are two large red rectangular areas, likely for parking or open space, separated by a green area with small black lines indicating trees or landscaping. To the left of the red areas is a green area with a curved path. To the right is a green area with a row of small green circles representing trees. The plot is surrounded by other buildings and streets, shown in light grey and white. An orange banner in the top right corner contains the text 'URBAN JAZZ'. At the bottom, the title 'HERONTWIKKELING TNT-LOCATIE' is followed by 'RAADHUISSTRAAT, GEMEENTE BEST' and 'RUIMTELIJKE VERANTWOORDING'.

HERONTWIKKELING TNT-LOCATIE

RAADHUISSTRAAT, GEMEENTE BEST

RUIMTELIJKE VERANTWOORDING

COLOFON

Opdrachtgever

Hilva Vastgoed B.V.
Hertog Janstraat 1
5081 BR Hilvarenbeek



Contactpersoon

Dhr. Bart Heuvel

Gemeente

Best
Raadhuisplein 1
5683 EA Best



Opsteller

Urban Jazz B.V.
Speelhuislaan 68B
4815 CG Breda

T 06 12750232
E jan-hein@urbanjazz.nl
www.urbanjazz.nl/ @UrbanJazzDesign



Contactpersonen

Jan-Hein Biemans
Sander Boon

Datum

11 juni 2012

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
-----------	---

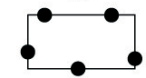
RUIMTELIJKE VERANTWOORDING

(o.b.v. analyse en visie Urban Jazz & architectonisch ontwerp Langbroek Architecten)

1.	Historie	7
2.	Huidige situatie	9
3.	Visie op de locatie	13
4.	Ruimtelijke inpassing	15
5.	Verkeer & parkeren	17
6.	Regie beeldkwaliteit	19



Plangebied



Grens van het besluitgebied

Verklaringen



Bestaande bebouwing
en kadastrale ondergrond



INLEIDING

AANLEIDING

Op het perceel aan de Raadhuisstraat is in de huidige situatie een post- en distributiecentrum gevestigd, waarvan de bedrijfsvoering in de nabije toekomst wordt beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te herontwikkelen. Hierbij wordt de bestaande bebouwing en inrichting gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex voor in totaal 24 (starters)appartementen.

Voorafgaand aan de procedure van de omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer zijn voornemen aan de gemeente toegelicht. Hierop is besloten medewerking te verlenen aan het plan ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend document betreft de ruimtelijke en planologische verantwoording die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

LIGGING

Het plangebied ligt aan de rand van woonwijk De Leeuwerik, centraal gesitueerd in de kern Best. Het plangebied omvat het totale perceel dat kadastraal bekend staat als sectie H nr. 490 en een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als sectie H nr. 4945.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de Raadhuisstraat, de Wever aan de zuidoostelijke zijde, de achterkant van de woonpercelen aan de zuidwestelijke hoek van de Wever en aan de noordwestelijke kant door de Burgemeester Notermansstraat.

LEESWIJZER

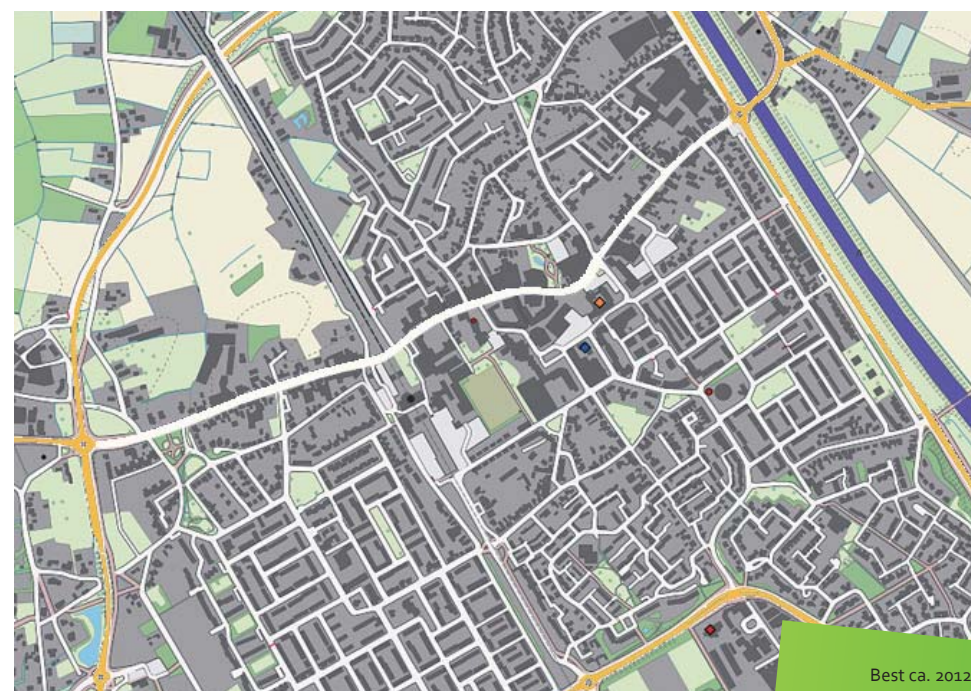
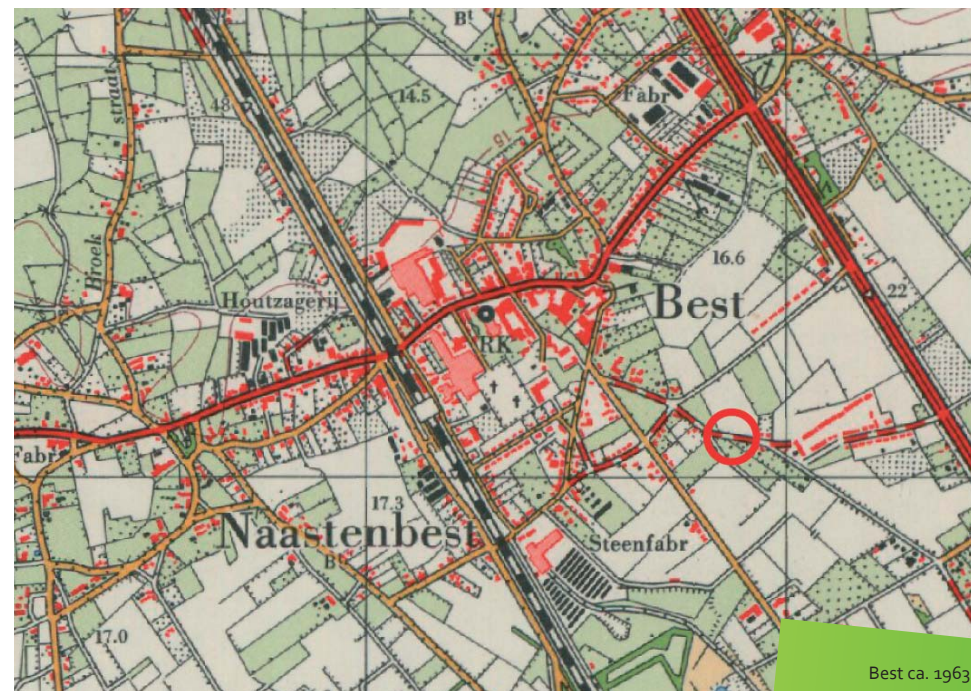
Het beoogde bouwplan zoals beschreven in deze rapportage is op basis van een ruimtelijk-functionele analyse en overleg met omwonenden tot stand gekomen. De resultaten hiervan worden toegelicht in deel A.

In deel B wordt vervolgens het relevante beleid beschreven waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Tevens worden de milieutechnische onderzoeken voor deze specifieke locatie uiteengezet.





RUIMTELIJKE VERANTWOORDING





I. HISTORIE

Op de huidige locatie heeft oorspronkelijk een tweesprong gelegen die onderdeel uitmaakte van een verbindingsweg tussen akkers en de historische kern van Best. Dit akkerlandschap direct ten zuiden van de kern bestond uit kleinschalige percelen met groene erfafscheidingen langs de randen. Wanneer men de weg verder volgde het buitengebied in, bereikte men al snel de weidse heidegronden.

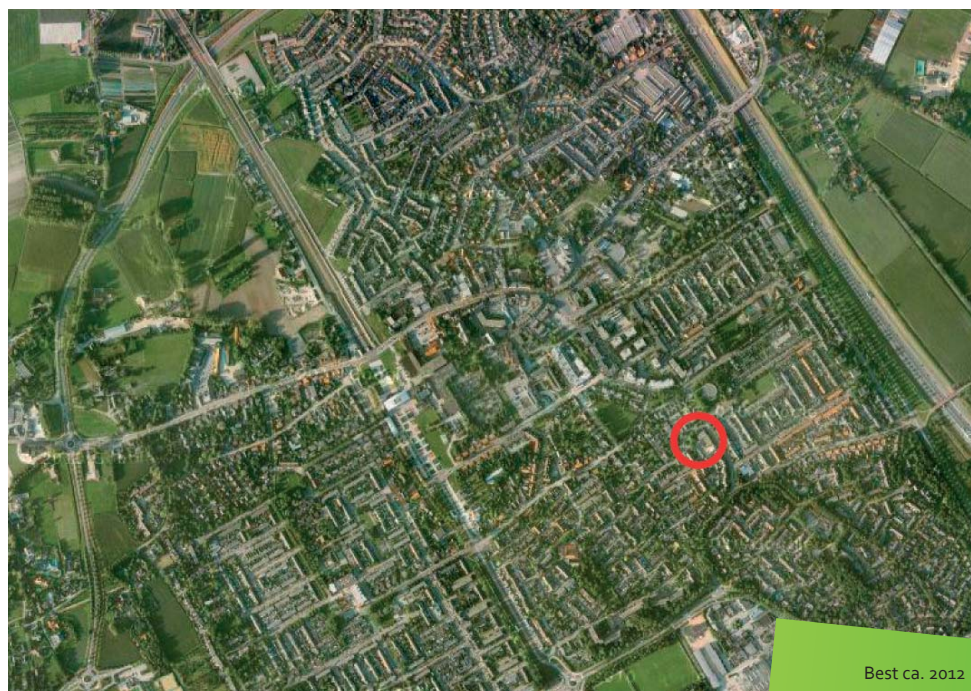
Met uitzondering van de schaalvergroting in het landschap en het verrijzen van industriële bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn er tot ver na de oorlog geen ingrijpende veranderingen op en direct rondom de locatie tot stand gekomen.

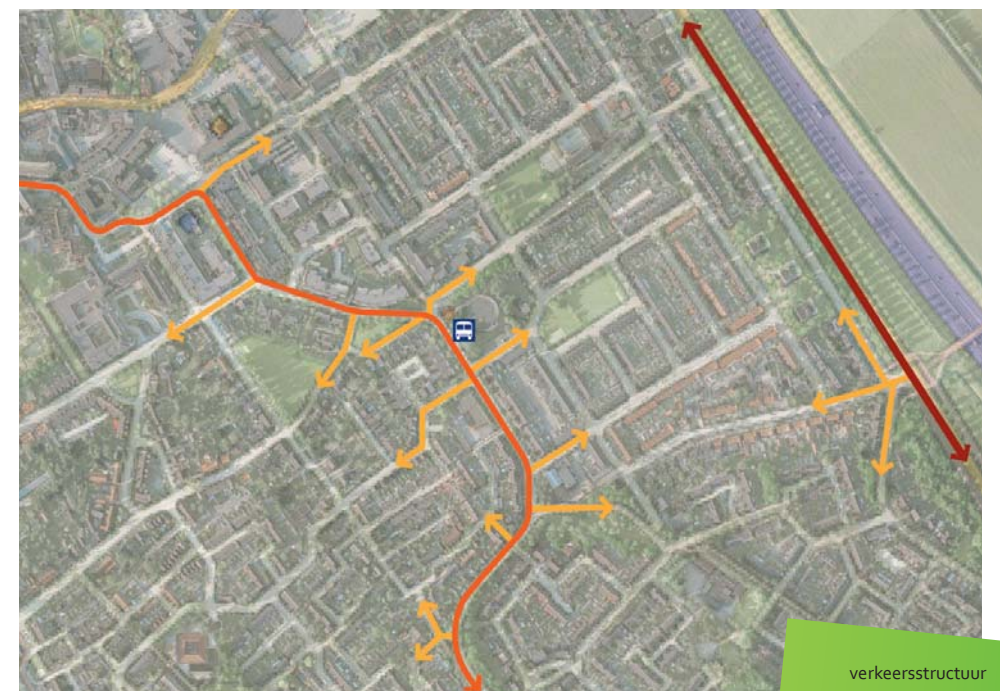
Totdat in 1961 de eerste huizen van uitbreidingsplan De Hoge Akker worden gebouwd, ten oosten van het plangebied. In de loop van de zestiger jaren worden vervolgens gefaseerd uitbreidingen van het plan De Hoge Akker uitgevoerd. Hierbij wordt tevens de infrastructuur in het gebied aangepast waardoor het huidige perceel van het voormalige postkantoor wordt gevormd.

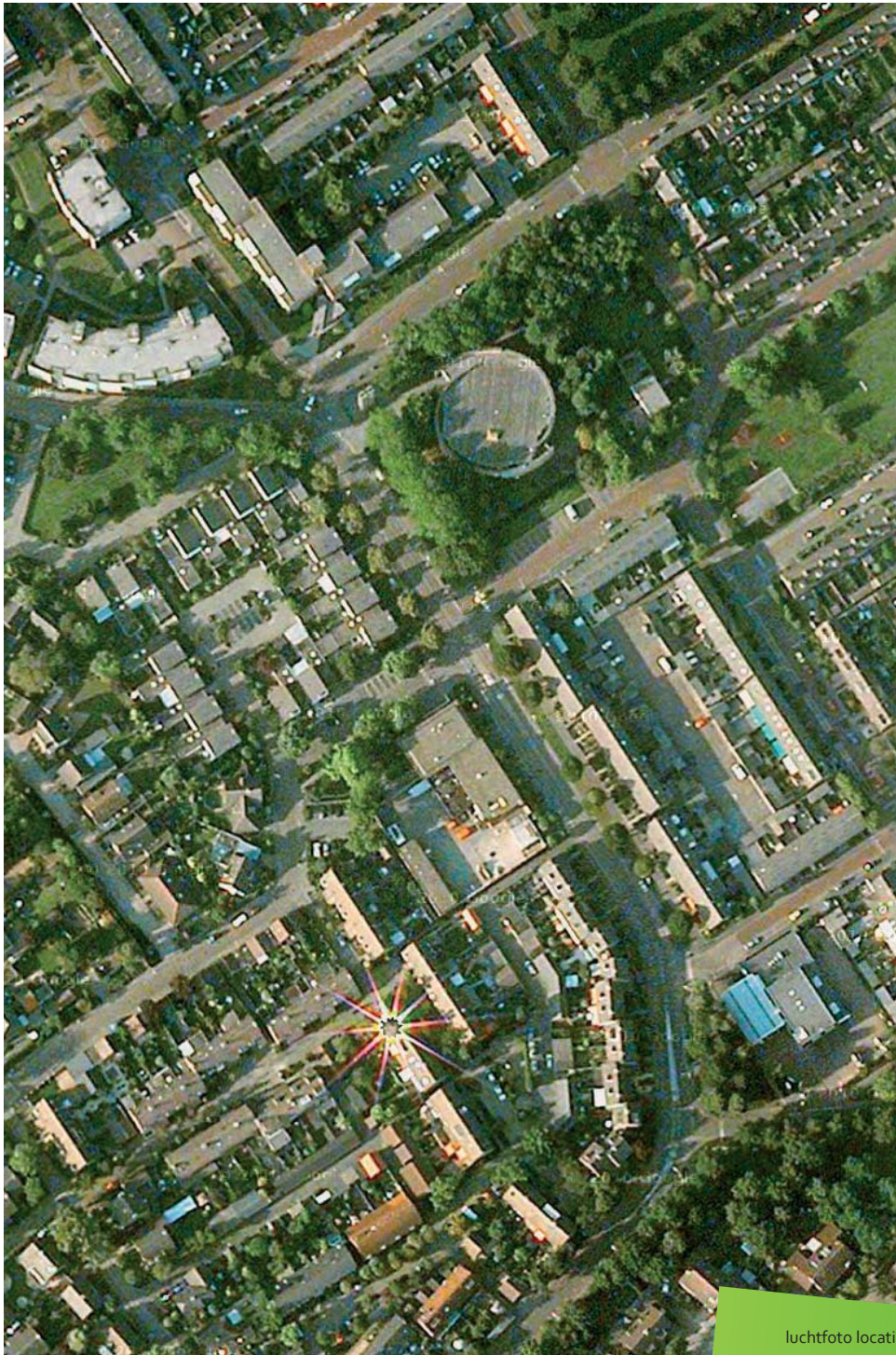
Toch bevindt de planmatig gerealiseerde woonconcentratie zich tot ver in de jaren zeventig enkel ten oosten van de locatie en blijft lang het groene agrarische karakter het beeld bepalen rondom het postkantoor.

Eind jaren zeventig en begin jaren tachtig worden de grootschalige wijken Speelheide en De Leeuwerik voltooid en verdwijnen de grote groene ruimtes. De locatie wordt pas dan volledig omgeven door, hoofdzakelijk, woonbebouwing.

Richting het historische hart van Best, ten noorden van het postkantoor, hebben zich met name de laatste twintig jaar de meeste veranderingen voorgedaan. Daarbij is met een nieuwe verkeersstructuur en het toevoegen van grootschaligere bouwmassa's een herkenbaar centrumgebied gerealiseerd.







luchtfoto locatie

2. HUIDIGE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van meerdere planmatig ontworpen gebieden die elkaar min of meer ter hoogte van het postkantoor ontmoeten. Deze gebieden stammen uit verschillende tijdsperiodes en hebben daarmee ook elk hun eigen onderscheidende stedenbouwkundige kenmerken.

Zo heeft de Hoge Akker een sterk rationeel stratenpatroon in een rastervorm, een hebben de woonwijken Spielheide en De Leeuwerik de typische amorfe stratenstructuur voor wijken uit de jaren zeventig. De meanderende straten ontsluiten de vaak doodlopende woonerven.

Het centrumgebied kent doordat het de oorspronkelijke kern is een lange geschiedenis en heeft daardoor een mix van karakteristieken uit verschillende periodes: het op de geologische ondergrond gebaseerde dorpslint, de vroegere uitvalswegen naar het agrarisch gebied en de latere functioneel ontworpen inbreidingen.

Ook in de bebouwingstypologie en architectonische vormgeving is het diverse karakter van het centrum herkenbaar. Van de kleinschalige en traditionele architectuur uit voornamelijk de eerste helft van de vorige eeuw tot aan de grootschalige volumineuze appartementenblokken uit de laatste decennia.

In de drie eerder vernoemde uitbreidingswijken wordt het beeld bepaald door grondgebonden eengezinswoningen, voor het overgrote deel in de vorm van rijwoningen en enkele twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen met een zadeldak. Het aantal aaneengesloten rijwoningen is daarbij in de Hoge Akkers beduidend hoger dan in de Spielheide of De Leeuwerik. In alle drie de woonwijken is een sobere baksteen architectuur gehanteerd, echter is er in de wijken uit de jaren zeventig een grotere diversiteit in rooilijnen, goot- en nokhoogtes en worden houten geveldelen toegepast.

In deze twee latere wijken wordt het straatbeeld zeer regelmatig tevens door blinde zijgevels van woningen bepaald of door aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen. Hierdoor ontstaat op vele plekken een niet even representatieve uitstraling.

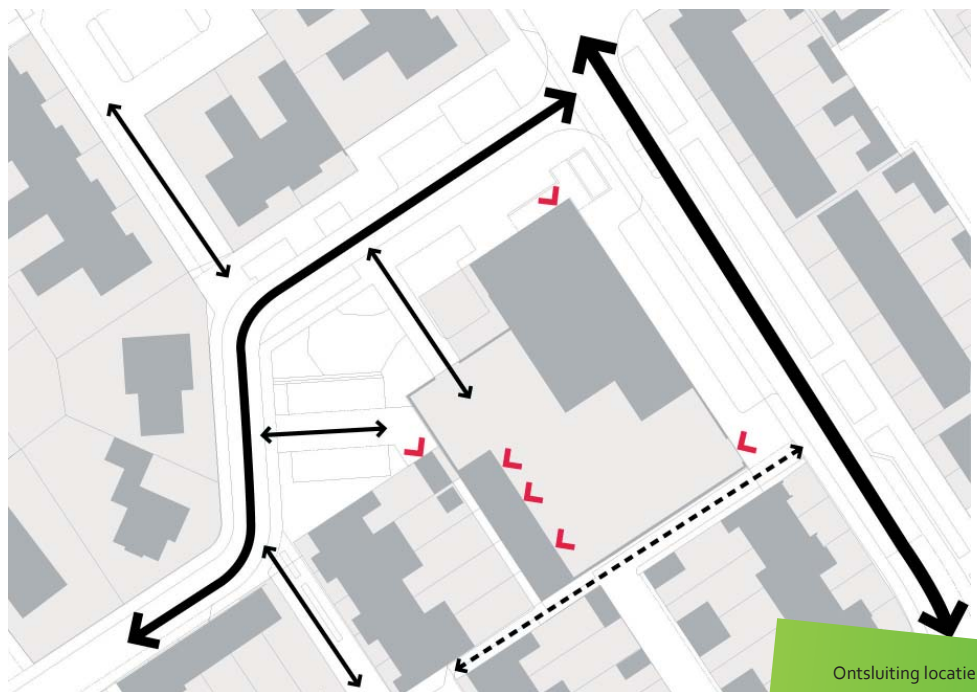
ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De vorm van de locatie wordt bepaald door de ligging aan de Raadhuisstraat, de Burgemeester Notermansstraat en de Wever. Al deze drie ontsluitingsmogelijkheden kennen een andere functie en hiërarchie in de totale ontsluitingsstructuur van Best. De Raadhuisstraat dient als aansluiting op de zuidelijk gelegen Willem de Zwijgerweg en ontsluit de bestaande wijken De Leeuwerik, Spielheide en Hoge Akkers. Er loopt tevens een busroute over de Raadhuisstraat met een halteplaats direct ten noorden van de planlocatie.

Op het onderliggende netwerk dat aansluit op de Raadhuisstraat behoren de straten van de Burgemeester Notermansstraat en De Wever, deze functioneren als woonstraat, waarbij het pad ten zuidoosten van het plangebied enkel als langzaamverkeersroute gebruikt kan en mag worden.

FUNCTIONEEL GEBRUIK

In de functionele structuur heeft de Raadhuisstraat een belangrijke rol als aanloopstraat naar het centrumgebied. Dit is naast het steeds massiever worden van de bouwvolumes ook herkenbaar in de functies aan deze route. Zo onderscheiden het tankstation, het voormalige postkantoor, de Lidwinakerk, het makelaarskantoor, het appartementencomplexen, de baliefunctie van ZuidZorg en het politiebureau zich niet alleen in architectonische zin, maar ook in functie van de monofunctionele grondgebonden woongebieden waardoor zij omringd worden. Door het steeds grootschaligere karakter en het toenemen van de dichtheid wordt het naderen van het centrum daarmee in ruimtelijke en functionele zin leesbaar gemaakt.





HUIDIGE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Op het schaalniveau van de locatie zelf blijkt de afwijkende uitstraling van de bebouwing van het voormalige postkantoor ten opzichte van de omringende woningen des te meer. Het onderscheid is waarneembaar in de bouwvorm door het platte dak. In de architectuur is bovendien zichtbaar dat het pand uit een vroegere stroming voortkomt dan de overige bebouwing aan de westzijde van de Raadhuisstraat. Het meer functionalistische ontwerp van het voormalige postkantoor steekt door de verticale gevelindeling met zeer grote raampartijen op de hoek af tegen de woonbebouwing. Ook de juist zeer gesloten gevelwand aan de Raadhuisstraat onderscheidt zich daarin.

Dit alles maakt het een herkenbaar punt op de, op de vorige pagina beschreven, aanlooproute naar het centrum. Zoals ook het tankstation en de Lidwinakerk zich als solitaire, éénduidige bouwmassa's onderscheiden van de kleinschaligere woonbebouwing met twee bouwlagen en kap.

Ook de omringende groene inrichting van de buitenruimte grenzend aan het pand speelt hierin een rol. Door de dichte bomenrij ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en de groene ruimte langs de Burgemeester Notermansstraat onderscheidt het terrein zich ook in het groene aanzien van het straatprofiel voorafgaand aan de projectlocatie.

Aan de zijde van de Wever is de bebouwing van het voormalige postkantoor met de achterkant op de aangrenzende woningen gericht. Ook deze woningen zijn met de achterkant of zijgevel naar de locatie gekeerd. Een hoge erfafscheiding markeert de perceelsgrenzen.

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

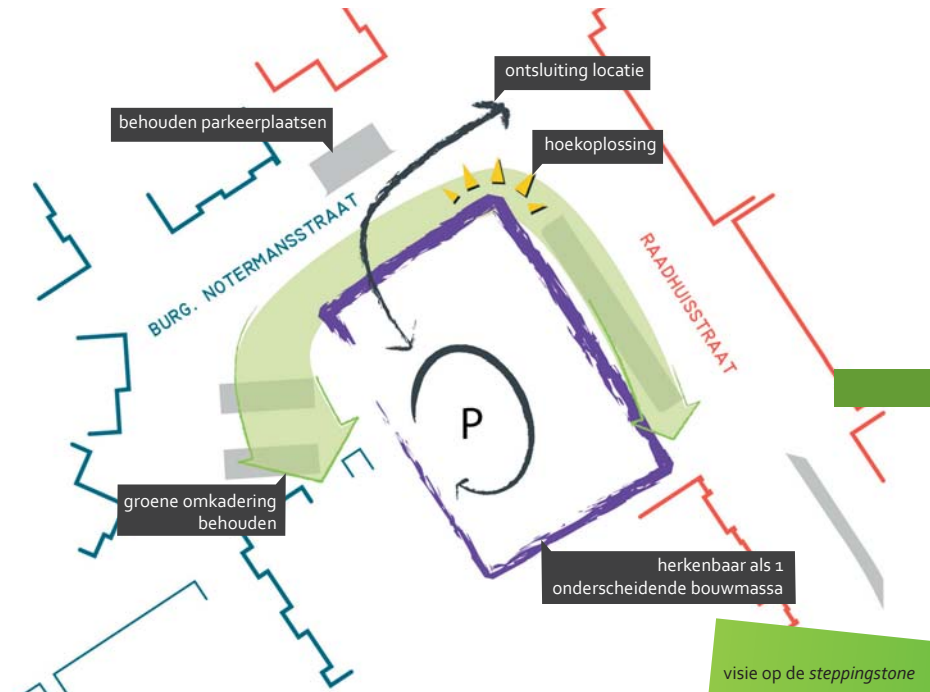
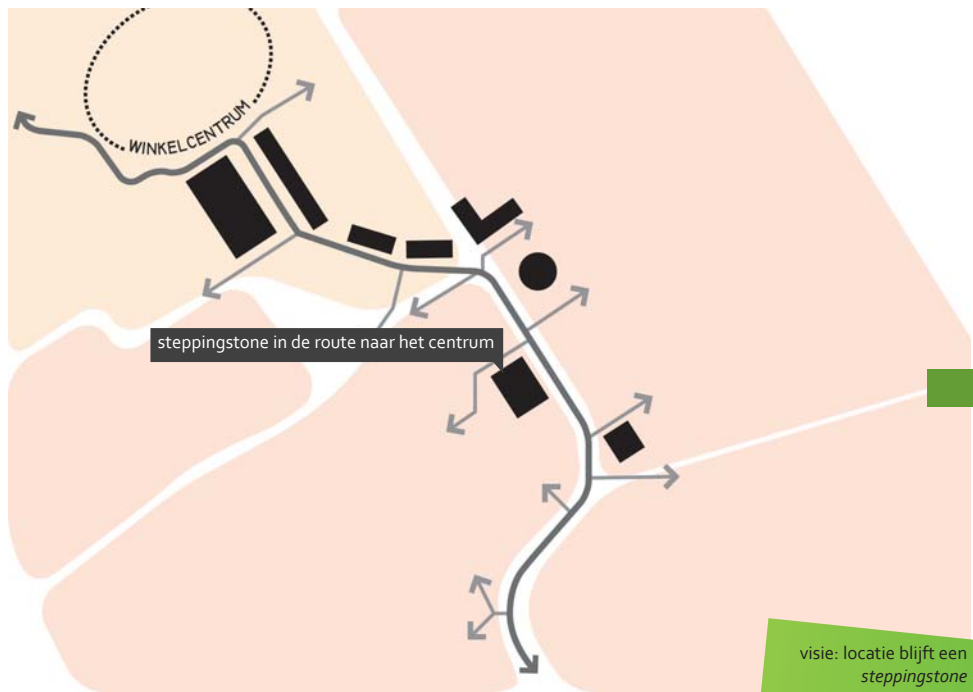
Het voormalige postkantoor is met de entree gericht op de hoek van de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat. Dit is voor bezoekers de enige ingang tot het pand. Vrijliggende voetpaden maken de entree goed bereikbaar.

Het achterterrein is voor met name het goederen transport via twee punten ontsloten: een hoofdentree aan de Burgemeester Notermansstraat en een poort in de gevelwand aan de Raadhuisstraat

De parkeercapaciteit die redelijkerwijs aan het voormalige postkantoor toegerekend kan worden telt in totaal 37 plaatsen, verdeelt over 20 langs- en haaksparkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat, 5 haaksparkeerplaatsen aan de Burgemeester Notermansstraat en een parkeerhofje ontsloten op de Burgemeester Notermansstraat dat 12 plekken telt. Aan de parkeerhofje ligt tevens een garage die hierop ontsloten is.

Al deze parkeerplekken worden tevens door de bewoners van de omringende woningen gebruikt.

Aan de Raadhuisstraat bevinden zich enkel openbare parkeerplekken. Parkeren op eigen terrein komt hier dan ook niet voor, waardoor de enige afslaan bewegingen van het autoverkeer zich ter hoogte van de aangetakte woonstraten voor doen. Hierdoor wordt de doorstroming bevordert.



12



3. VISIE OP DE LOCATIE

CONCLUSIES RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE

Op basis van de stedenbouwkundige analyse in hoofdstuk 1 en 2 kunnen een aantal conclusies getrokken worden over de belangrijkste en meest bepalende ruimtelijke en functionele karakteristieken van de bestaande context van het planlocatie.

Locatie als steppingstone in aanlooproute centrum

Uit de analyse blijkt dat de Raadhuisstraat een belangrijke rol vervult als aanloopstraat van en naar het centrum en als ontsluitingsweg zorgt voor de bereikbaarheid van de aangrenzende woonwijken. Er is dan ook een gevarieerd beeld langs deze weg, waar grondgebonden woonbebouwing met kap afgewisseld wordt met vrijstaande forsere bouwvolumes met afwijkende functies. Deze afwijkende bouwmassa's vormen door de éénduidige vorm (geen samenstelling van meerdere volumes) als het ware *steppingstones* die voelbaar maken dat het centrum benadert wordt. De bouwmassa's worden naar het centrum toe steeds groter in schaal en de dichtheid aan functies neemt tevens toe. De beoogde transformatielocatie maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

Geen directe ontsluiting op de Raadhuisstraat

Enkel de buurtontsluitingswegen zoals de Burgemeester Notermansstraat ter hoogte van het plangebied sluiten voor het gemotoriseerd verkeer direct aan op de Raadhuisstraat. Ondanks dat er een poort in de gevel van het postkantoor zit aan de Raadhuisstraat bevindt de hoofdontsluiting zich aan de Burgemeester Notermansstraat.

Onderscheidende bouwvorm

Met name het ontbreken van een kapconstructie onderscheidt de "steppingstones" (tankstation, postkantoor, Lidwinakerk en appartementencomplex) van de aangrenzende woningen die een diversiteit aan kapvormen en -richtingen kennen.

Groene buitenruimte

Door de dichte bomenrij ter hoogte van de parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en het groen langs de Burgemeester Notermansstraat onderscheidt het terrein zich ook in de beplanting van het straatprofiel voorafgaand aan de projectlocatie. Ook de Lidwinakerk kent deze groene omringende ruimte die de "steppingstones" in de aanloop naar het centrum kenmerken en de impact van de afwijkende bouwmassa's nuanceert.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Naar aanleiding van de voorgaande conclusies uit de analyse worden de randvoorwaarden geformuleerd om een nieuwbouw initiatief ruimtelijk op de juiste wijze in te passen.

- De rol blijven spelen als "steppingstone" in de aanlooproute naar het centrumgebied. Om dit te bereiken dient de onderscheidende bouwvorm met plat dak gehandhaafd te blijven en de nieuwbouw als een solitaire bouwmassa uit één stuk herkenbaar te blijven (zie analyse pag. 8).
- Toepassen van een representatieve hoekoplossing op de kop van de bouwmassa op de hoek Raadhuisstraat - Burgemeester Notermansstraat. Hiermee wordt de ingang naar de woonwijk De Leeuwerik vertaald in de bebouwing en architectonisch herkenbaar gemaakt.
- Behouden van het groene karakter van de omringende buitenruimte. De plaatselijke afwijking van het straatprofiel met een groene inrichting ter hoogte van het plangebied aan de Raadhuisstraat en de hoek van de Burgemeester Notermansstraat is mede de reden dat de locatie zich onderscheidt en als één van de "steppingstones" die aan de Raadhuisstraat herkenbaar zijn.
- Bouwhoogte van maximaal de goothoogte van omringende woonbebouwing, daarmee voegt het zich in het straatbeeld en is van lagere orde dan de kerk.
- Bestaande roolijnen parallel aan de straat hanteren zodat de situering overeenkomt met de huidige situatie.
- Oriëntatie en entrees op de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat ten behoeve van een representatieve uitstraling aan deze ontsluitingsstructuren. Tevens wordt hiermee de privacy van de zij- en achterkanten aan de Wever zo goed mogelijk gewaarborgd.
- Geen directe ontsluiting op de Raadhuisstraat voor het gemotoriseerd verkeer om de doorstroming op deze weg te waarborgen. Het plangebied dient voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar te zijn via de Burg. Notermansstraat.
- Realiseren van een besloten binnenterrein. Op deze binnenruimte dient het (grootste deel van het) parkeren ondergebracht te worden waardoor er geen extra parkeerdruk op de bestaande woonomgeving ontstaat. De, eventueel gebouwde, erfafscheiding op de grenzen van het plangebied aan de Wever zullen vooraf mee worden ontworpen en ondersteunen het beeld van de solitaire éénduidige bouwmassa (zie analyse pag. 11).





4. RUIMTELIJKE INPASSING

Gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden op de vorige pagina is er een bouwplan ontworpen dat zich op een juiste wijze voegt in de omgeving.

BOUWPLAN BLIJFT 'STEPPINGSTONE'

De nieuwbouw is verdeeld in twee gekoppelde bouwblokken die parallel gesitueerd zijn aan de Raadhuisstraat en de Burgemeester Notermansstraat en hier ook op georiënteerd zijn. De twee bouwmassa's bestaan beide uit twee lagen met een plat dak. De totale bouwhoogte van het complex bedraagt daardoor 6 meter. Wat grofweg overeenkomt met de goothoogte van de omringende woningen.

Aan de zijde van de Raadhuisstraat zijn de twee bouwblokken met elkaar verbonden. Zo ontstaat in het straatbeeld een aaneengesloten gevelwand, waardoor het geheel als één solitaire hoofdbouwmassa beleefd wordt. Daarmee blijft het geheel in samenhang met het tankstation en de Lidwinakerk herkenbaar als "steppingstone" richting het centrum.

Ook door het behouden van de bergingen in de zuidwestelijke punt van het perceel, die onderdeel uitmaken van de gebouwde erfafscheiding zoals deze in de huidige situatie ook bestaat, blijft het plangebied volledig omsloten.

Door bovendien voor de typologie van appartementen te kiezen wordt mede een onderscheid gemaakt met de belendende grondgebonden ééngezinshuizen.

De entrees tot de appartementen zijn gesitueerd aan de voorzijde van het complex en per 4 appartementen geclusterd. Zij hebben een lagere bouwhoogte en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Daarmee zijn de entreepartijen nadrukkelijk onderscheidend aan de hoofdbouwmassa. Hierdoor wordt een rustig gevelbeeld verkregen met per gevelwand drie d.m.v. sprongen in de rooilijn herkenbare entreepartijen. Dit plaatselijk verspringen van de rooilijn is tevens kenmerkend voor de woningen in De Leeuwkerk. Hierdoor wordt in de ondergeschikte toevoegingen aansluiting gevonden met de omgeving.

De woonfunctie van de nieuwbouw is daardoor in de bouwvorm herkenbaar. Dankzij de geleiding in het gevelbeeld sluit het aan bij de "steppingstone" met het zelfde programma.

REPRESENTATIEVE HOEKOPLOSSING

De kopgevel van het bouwblok aan Burgemeester Notermansstraat is gericht op de Raadhuisstraat hier zal in de architectonische vormgeving aandacht besteed moeten worden aan een representatieve gevelindeling. De oriëntatie van de bebouwing moet daarbij duidelijk gericht zijn op de beide straten. Het toepassen van voldoende gevelopeningen en mogelijk een verbijzondering in de architectonische vormgeving kunnen hieraan bijdragen.

GROENE BUITENRUIMTE

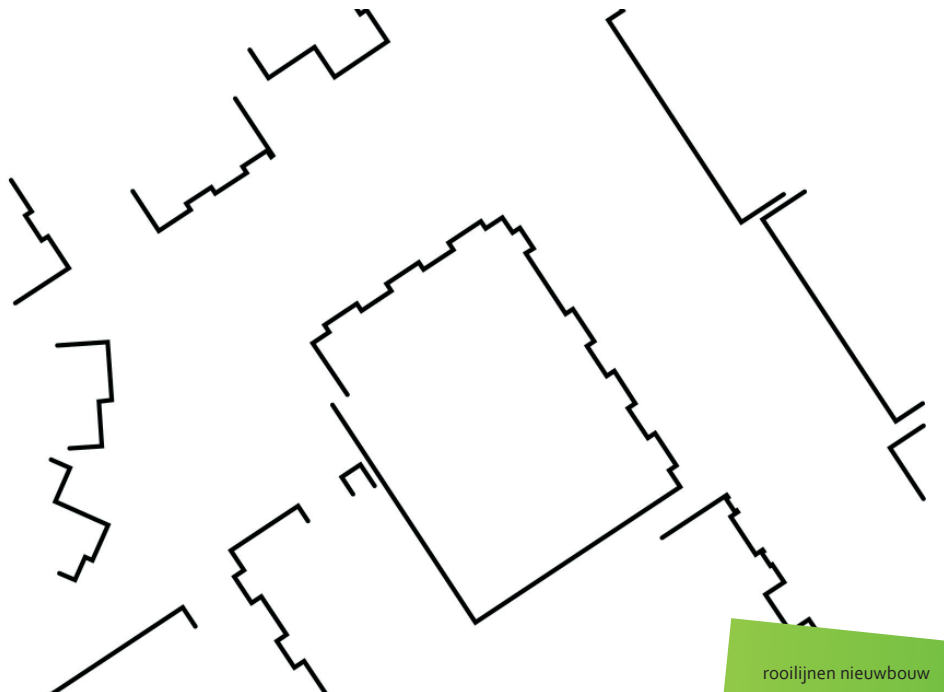
Bij de realisatie van dit beoogde bouwplan wordt de bestaande beplanting aan de Raadhuisstraat behouden.

Het binnenterrein zal een groenere aanblik krijgen door de achtertuintjes die hieraan grenzen. Verder wordt deze ruimte nagenoeg verhard t.b.v. de parkeervoorziening.

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren zal de buitenruimte aan de Burgemeester Notermansstraat opnieuw ingericht worden. Naast het aantal aan te leggen parkeerplekken blijft er echter een brede groenstrook over die aansluit op de bestaande en te handhaven groenvoorziening aan de Burgemeester Notermansstraat. Het groene straatbeeld kan daarmee ook aan deze zijde behouden blijven. De plaatselijke afwijking van het straatprofiel met een groene inrichting ter hoogte van het plangebied aan de Raadhuisstraat en de hoek van de Burgemeester Notermansstraat is daarmee nog steeds onderscheidend en blijft zodoende als onderdeel van de "steppingstones" aan de Raadhuisstraat herkenbaar. Vergelijkbaar met de forse groene buitenruimte rondom de Lidwinakerk creëert het tevens een visuele buffer waardoor de impact van de bouwmassa wordt verzacht. Hoe dichterbij het centrum nadert hoe groter de impact van de forse bouwvolumes vervolgens wordt.

PROGRAMMA

In totaal voorziet het bouwinitiatief in 24 appartementen, bestemd voor starters. Per bouwblok is voorzien in 12 appartementen, verdeeld over de beide bouwlagen. De appartementen op de begane grond hebben de beschikking over een privé-entree waarbij de woningen op de 1e verdieping van een gezamenlijke entree gebruik maken. Door deze geclusterde entrees is het mogelijk om elk appartement de beschikking te geven over een privé-buitenruimte, in de vorm van een tuin danwel een balkon.





5. VERKEER & PARKEREN

ONTSLUITING

De bestaande ontsluiting via de Burgemeester Notermansstraat wordt gedeeltelijk verlegd maar blijft voor de rest gehandhaafd en zal fungeren als entree tot het binnenterrein. Hiervoor zal een strook grond van de gemeente verworven worden. In het verlengde van deze ontsluiting bevindt zich de toegang van de bergingen. Voor voetgangers en fietsers kan de binnenplaats tevens bereikt worden via een poort in de ommuring aan de zijde van de Wever.

De woningen worden door middel van geclusterde entreepartijen ontsloten op de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat ter hoogte van het appartementen complex ligt de bebouwing dan ook direct in beide straten aan een vrijliggend voetpad.

PARKEREN

Voor deze locatie is de overgangssituatie uit de Nota Parkeernormen van toepassing. Met betrekking tot de nieuwe functies kunnen daarom de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan gehanteerd worden. Dit plan is vastgesteld in februari 2008, waarbij de toetsing van de parkeernormen plaatsvindt aan de hand van de CROW-richtlijnen.

Binnen de gemeente Best kan onderscheid worden gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in de schil/overloopgebied. Hierbij is de parkeernorm voor een woning gesteld op 1,6 pp per woning. Bij het voorliggend initiatief worden in totaal 24 appartementen gerealiseerd.

Dit resulteert voor het voorliggend initiatief in een parkeerbehoefte van:

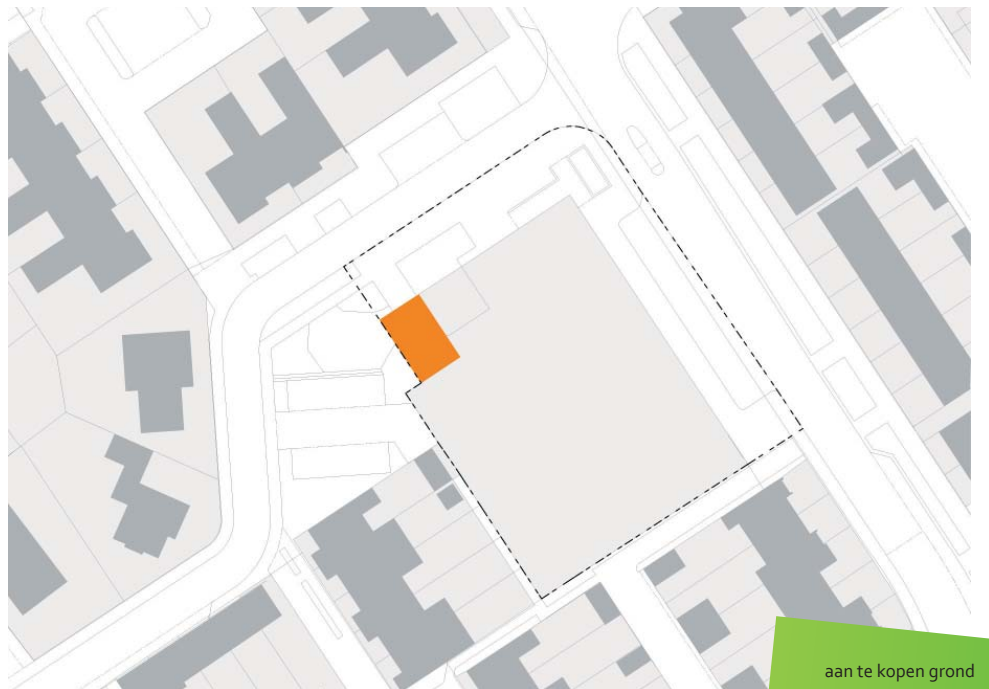
24 woningen x 1,6 pp per woning = 38,4 parkeerplaatsen

Hiervan is 0,3 pp per woning bestemd voor bezoekers.

24 woningen x 0,3 pp per woning = 7,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Het plan voorziet in de realisatie van 28 parkeerplaatsen op eigen terrein, met 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het totaal komt daarmee op 43 parkeerplaatsen. De bestaande parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en Burgemeester Notermansstraat zullen gehandhaafd blijven en worden niet toegerekend aan de parkeervraag van het bouwplan. De parkeerplekken zullen een diepte krijgen van 5 meter en een breedte van 2,5 meter, dit in combinatie met een ruimte voor in- en uitparkeren van 6 meter breed maakt de parkeerplaatsen goed toegankelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen ruimschoots voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren.





gevel Raadhuisstraat



noordgevel Burg. Notermansstraat



westgevel Wever



typologie appartementen:
complex aan de Raadhuisstraat

6. REGIE BEELDKWALITEIT



In de voorliggende onderbouwing worden de functie en het gebruik van het plangebied in combinatie met de maatvoering van de massa onderbouwd. Hiermee wordt de basis gevormd voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de op 29 september 2003 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Hierin is onder meer bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen beleidsregels inzake de beeldkwaliteit worden opgesteld op het moment dat die actueel worden. Voor concrete projecten houdt dit in dat de uitgangspunten voor de uiterlijke verschijningsvorm in samenspraak met de stadsbouwmeester van de gemeente Best tot stand komen, waarna het ontwerp ter beoordeling aan hem wordt voorgelegd. In het overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige zijn hiertoe de onderstaande randvoorwaarden geformuleerd.

De vormgeving van het pand dient herkenbaar te zijn als steppingstone met het programma woningbouw. Door middel van het materiaalgebruik, het realiseren van herkenbare entreepartijen en de repeterende gevelritmiek worden de individuele appartementen zichtbaar.

Op deze wijze wordt een balans gevonden tussen het karakter van de plek en het bereiken van een beeld passend bij de bestaande woonomgeving. Met behulp van het stellen van kaders voor de volgende punten wordt de beoogde kwaliteit gewaarborgd:

- Gevelgeleding; aansluiting bij de typologie van appartementen.
- Dakbeëindiging; de dakconstructie steekt niet over de gevel uit, dakrand is subtiel en niet overheersend.
- Plasticiteit; onderscheidende en naar voren verspringende geveldelen zijn gewenst mits ondergeschikt aan de totale hoofdmassa en passend in de gevelritmiek.
- Materiaalgebruik; hoofdbouwmassa in baksteen, onderschikte geveldelen en entreepartijen in een afwijkend materiaal.
- Kleurgebruik; hoofdbouwmassa in roodbruine tint, onderschikte geveldelen en entreepartijen in een afwijkend kleur. Bij voorkeur materiaal-eigen kleur toepassen, overig kleurgebruik in gedekte tinten.

19

In het overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige is het voorliggend initiatief in diverse stadia aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Mede op basis van het stedenbouwkundig kader voor deze locatie heeft hij ingestemd met de voorgestelde ontwikkeling en de uiterlijke verschijningsvorm daarvan. Met het vaststellen van de beleidsregel 'Beeldkwaliteit TNT-locatie' wordt de beeldkwaliteit op basis van het definitieve ontwerp geformaliseerd. De welstandstoets in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is vervolgens een formaliteit.



URBAN JAZZ B.V.
SPEELHUISLAAN 68B
4815 CG BREDA
TEL. 06-12 75 02 32



WWW.URBANJAZZ.NL

[@URBANJAZZDESIGN](https://www.instagram.com/urbanjazzdesign)

