WELSTANDSCRITERIA

CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL

BATADORP

WELSTANDSCRITERIA
CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL
BATADORP

Beleidsregel voor de welstandscriteria ter beoordeling van bouwplannen in cultuurhistorisch waardevol Batadorp

Gemeente Best, juni 2015

VOORWOORD

In 2011 is er in opdracht van de gemeente Best de ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning BATADORP opgesteld. Deze vormde vervolgens de basis voor de verdere uitwerking van wensbeelden en een doorvertaling naar bestemmingsplan- en welstandscriteria zoals die zijn opgenomen in deel 2 van het beeldkwaliteitplan Batadorp 2.0 Het onderdeel 'welstandscriteria' uit dit deel wordt als beleidsregel vastgesteld.

Inmiddels zijn de **bestemmingsplancriteria** doorvertaald naar het (voorontwerp)bestemmingsplan Batadorp e.o. waarmee het planologisch kader is vastgelegd; voor het oorspronkelijke Batadorp geldt een aanvullende bestemming "Cultuurhistorisch waardevol" ter bescherming van de authentieke karakteristiek.

De **welstandscriteria** zijn opgesteld voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het oorspronkelijke Batadorp; voor de grenzen hiervan wordt verwezen naar de plankaart van het bestemmingsplan. Na vaststelling van deze beleidsregel dienen de welstandscriteria te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet en zullen deze bij de beoordeling van bouwplannen worden gehanteerd. Voor het geval dat het oorspronkelijke Batadorp wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht, zullen de welstandsbeoordelingen zoveel mogelijk gelijkertijd dan wel in samenspraak met de monumentencommissie geschieden omdat de omgevingsvergunning dan slechts mag worden verleend nadat ook deze commissie in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen.

Voor het gebied waarop de bestemming "Cultuurhistorisch waardevol" geen betrekking heeft, blijven de **objectgerichte criteria** zoals opgenomen in Bijlage 2 van de nota 'Welstand met beleid' van toepassing.

I N H O U D S O P G A V E

Voorwoord 5

Beoordeling 9

Overzicht bestaande woningtypen 12

Welstandscriteria 13

- woningen 13
- garageboxen 19
- fabrieken 21

Nawoord 23

uitgangspunten

Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn in het tweede deel van het Beeldkwaliteitplan Batdorp 2.0 randvoorwaarden en criteria opgesteld voor:

- De uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing; de ruimtelijk relevante randvoorwaarden krijgen een doorvertaling naar het bestemmingsplan.
- De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing; de architectonische relevante welstandscriteria dienen als kader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

Bij het opstellen van de randvoorwaarden en criteria is rekening gehouden met de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals verwoord in de Ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning Batadorp. Bij uitbreidingen is een eigentijdse vormgeving als ook een historiserende (oorspronkelijke) vormgeving toegestaan, zolang de karakteristiek van de authentieke (oud)bouw maar voorop blijft staan.

Het is raadzaam om altijd vooroverleg te plegen op basis van een globaal ontwerp alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

waarderingssystematiek

Omdat niet alle beoordelingsaspecten bij een bouwwerk even belangrijk zijn, is bij de formulering rekening gehouden met de hardheid ervan. Streng en dwingend geformuleerde aspecten bieden relatief weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een conserverende werking. Daarentegen bieden andere aspecten juist meer flexibiliteit, ontwikkelingsvrijheid en speelruimte. Om dat verschil in benadering en prioritering helder te maken, is bij de formulering onderscheid gemaakt in behouden versus nastreven.

BEHOUDEN
Bij dit begrip gaat het om handhaven, dat wil zeggen behouden van bestaande karakteristieken bij verbouw, renovatie of wijzigingen. Beeldbepalende en authentieke kenmerken kunnen zo worden geborgd. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat men nauwgezet eigenschappen in zijn oorspronkelijke vorm dient terug te laten komen, maar wel dat in hoge mate gestreefd moet worden naar een op de oorspronkelijke situatie gelijkende vormgeving. Kortom, de afwijkingsmogelijkheden zijn zeer beperkt. Voor de duidelijkheid, niet meer aanwezige 'elementen' behoeven niet te worden 'teruggebracht'.

NASTREVEN
Bij dit begrip gaat het om iets dat nastreving verdiend, dat wil zeggen een gewenst beeldaspect mogelijk maken om de bestaande of gewenste kwaliteit te verbeteren zonder dwingend voorgeschreven welstandscriteria. Deze benadering laat relatief veel interpretatievrijheid. Vooroverleg op basis van een schetsplan is daarom raadzaam.

Nog aanwezige originele elementen, zoals dak overstekken, luifels en bankjes, in tact laten.

Voorbeeld van een authentieke kubusvormige massa en een aanbouw in een eigentijdse uitvoering.

Voorbeeld van een authentieke kubusvormige massa en een aanbouw in een historiserende uitvoering.

Overzicht bestaande woningtypen

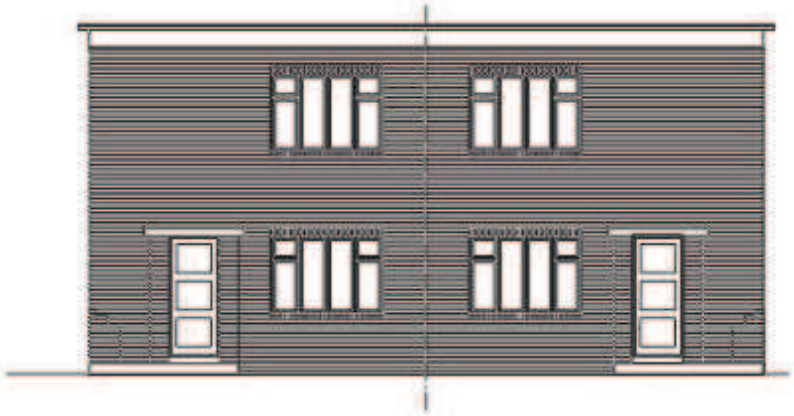
algemeen
Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn welstandscriteria opgesteld die bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning in het kader van welstand zullen worden gehanteerd. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de planologische randvoorwaarden.

WONINGEN

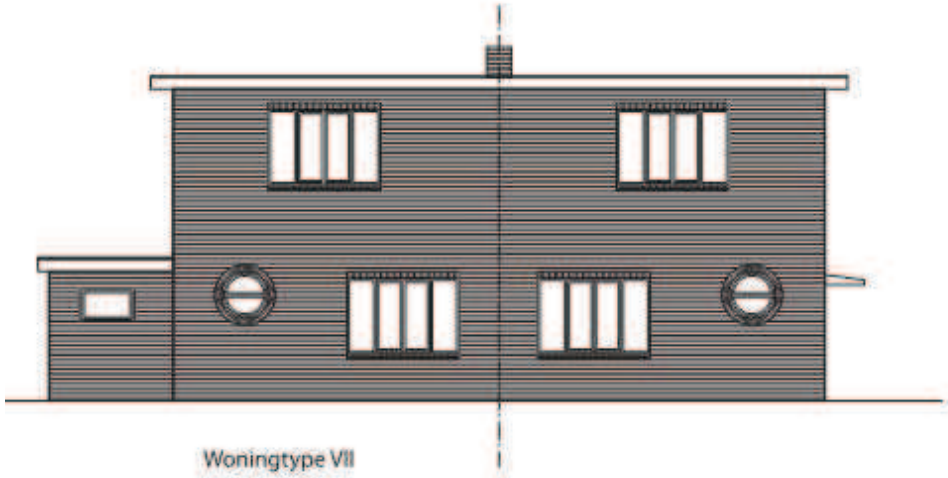
woningtypologie
In Batadorp zijn overeenkomstig het hiernaast opgenomen overzicht een tiental woningtypen te onderscheiden. Op de navolgende pagina's geven tekeningen per woningtype de situatie weer zoals aangegeven op de oorspronkelijke bouwtekeningen. Omdat er geen complete en duidelijke fotoserie bestaat van kort na de bouw, en er anno 2014 geen enkele volledig originele woning meer is, dienen deze tekeningen – bij gebrek aan ander betrouwbaarder historisch materiaal – als inspirerende referentie voor het wensbeeld dat met de welstandscriteria wordt nagestreefd. Dit wensbeeld mag worden gerealiseerd, maar de feitelijke lat van de welstandscriteria ligt minder hoog.

Eén van de voorkomende woningtypes in Batadorp

Woningtype I

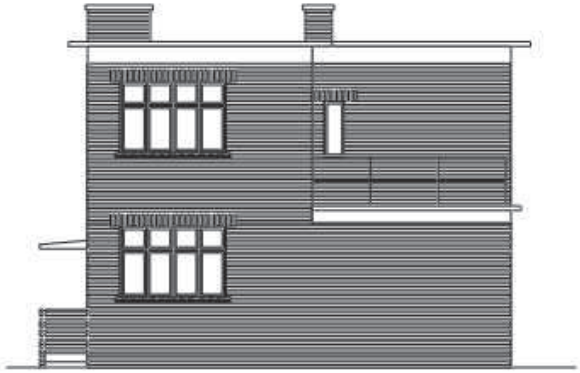


Woningtype II



Woningtype VII

Woningtype VIII a & VIII b



Woningtype III, IV, V

Woningtype VI

Woningtype IV

Woningtype X

Woningen met een dak overstek

Woningen zonder dak overstek

gevelkarakteristiek
Kenmerkend is het gesloten en vlakke karakter van de gevel waarin ramen en deuren als rechthoekige gaten zijn uitgespaard, de symmetrische indeling en de hiërarchische opbouw zoals die tot uitdrukking komt in de in hoogte afwijkende vensters beneden en boven. Deze karakteristiek is leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder geldt het volgende uitgangspunt;

- **Behoud** van de gevelopeningen in het metselwerk en deze niet wijzigen; ook niet bij het vervangen van de 'ronde' raamkozijnen.

detaillering, kleur en materiaal
Karakteristiek is het eenvoudige metselwerk van roodbruine stenen in halfsteensverband met donkere voegen en rollagen bovenlangs de gevelopeningen en langs de dakrand als enige 'versiering'. Eveneens kenmerkend zijn de drieledige vensterindeling met (veelal) houten kozijnen en ramen en de eenvoudige raamdorpelstenen. Opvallend detail is de betonnen luifel boven de entree. Deze overwegend eenvoudige karakteristiek is leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- **Behoud** van het oorspronkelijke metselwerk (gevelopeningen niet wijzigen) en nog aanwezige authentieke onderdelen zoals betonnen luifels en gemetselde bankjes bij de entrees. Bij uitbreiding van de woning in historiserende stijl zoveel mogelijk het oorspronkelijke formaat en metselverband toepassen. Het schilderen van het metselwerk is **niet toegestaan**.
- **Behoud** van de oorspronkelijke dak overstekken voorzien van daktrimmen in zink met een kraal dan wel in aluminium. Bij uitbreiding in twee bouwlagen het dak overstek doortrekken waarbij gebruik gemaakt mag worden van andere materialen dan oorspronkelijk als het uiterlijk aanzien maar zoveel mogelijk hetzelfde blijft. In deze tijd worden er vanwege koudebruggen geen betonnen dakranden meer toegepast, maar kan met een getimmerde dakrand voorzien van houten boeidelen het visueel effect toch nagenoeg gelijk zijn als de stuiknaden worden weggewerkt. Om die reden is het toepassen van (geschroefde) kunststof platen van een bepaalde lengte, waarbij stuiknaden meestal zichtbaar zijn, **niet toegestaan**.
- **Behoud** van de oorspronkelijke metselwerkbeëindigingen als dakrand bij de woningen zonder dak overstek, voorzien van daktrimmen in zink met een kraal dan wel in aluminium; bij uitbreiding in twee bouwlagen het metselwerk op dezelfde hoogte en met dezelfde detaillering beëindigen.
- **Nastreven** van het oorspronkelijk materiaal van de kozijnen, ramen en deuren (of een ander materiaal met dezelfde uitstraling).
- **Nastreven** van een collectief wit kleurbeeld voor kozijnen en ramen; voordeuren in afwijkende, bij voorkeur in oorspronkelijke, kleur (aan eventule rolluiken worden geen specifieke eisen gesteld).
- **Nastreven** van de oorspronkelijke vensterindeling. Bij wijzigingen in de vensterindeling zo mogelijk symmetrie met de woning onder dezelfde kap zien te bereiken.

Voorbeeld van houten daklijst bij aanbouw die visueel één geheel vormt met oorspronkelijk dak overstek.

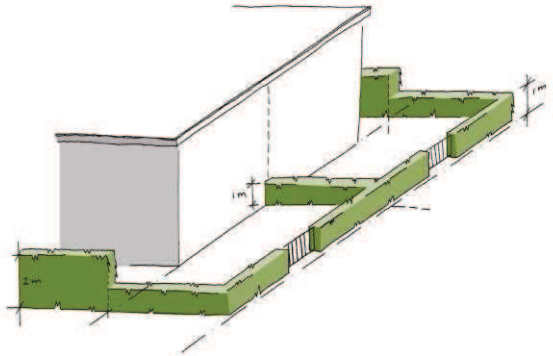
erfscheidingen

Zoals reeds vermeld werden in het oorspronkelijke Batadorp ligusterhagen als erfscheiding toegepast en wordt in hoofdstuk 1 de suggestie gedaan om in het kader van de beoogde samenhang in het straatbeeld hagen terug te plaatsen als erfscheiding tussen de openbare straat en de private voortuin.

Vanuit praktisch oogpunt is het toegestaan om, net als tussen privé-privé, hier een 'gebouwde' erfscheiding te plaatsen waarbij de in het bestemmingsplan voorgeschreven hoogtes in acht moeten worden genomen. Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm **nastreven** om de erfafscheidingen te laten harmoniseren met de kubische karakteristiek van Batadorp:

- uitsluitend erfscheidingen toe te passen met een rechte beëindiging (dus geen afgeronde bovenzijde);
- geen samengestelde erfscheidingen toe te passen (dus geen verschillende materialen voor palen en pilasters);
- voor natuurlijke materialen te kiezen (bijvoorbeeld klimop tegen een gazen frame, òf hout in een gedekte kleur, òf metselwerk in de kleur van de woning, maar geen staal in de vorm van damwand, golfplaat en dergelijke).

Bij de lage erfscheidingen in de voortuin is een samengestelde erfscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van penanten van metselwerk in combinatie met een stalen buis denkbaar.



Suggestie voor het terug plaatsen van hagen als erfscheidingen tussen openbaar-privé

Bij gebouwde erfscheidingen:

- geen afgeronde bovenzijde

- geen samengestelde erfscheiding

GARAGEBOXEN

algemeen
Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn welstandscriteria opgesteld voor de architectonische verschijningsvorm van de garageboxen die bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning in het kader van welstand zullen worden gehanteerd. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de planologische randvoorwaarden.

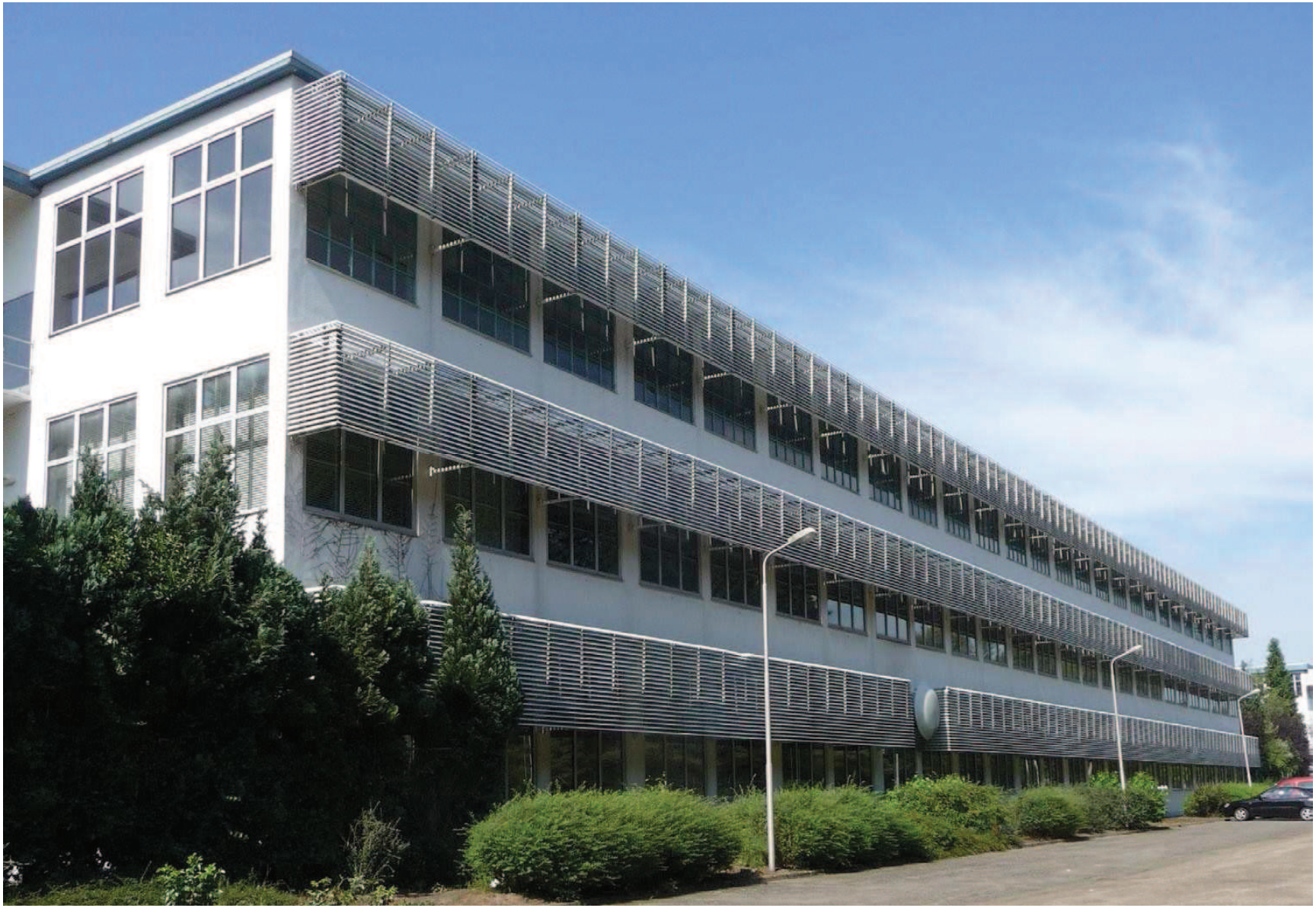
gevelkarakteristiek
Kenmerkend is het gesloten, eenvoudige karakter van de gevels waarin opvallende garagedeuren als rechthoekige vlakken zijn uitgespaard. Deze karakteristiek is leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:

- **Behoud** van het gesloten, eenvoudige karakter van de gevels waarin opvallende garagedeuren als rechthoekige vlakken zijn uitgespaard.

detaillering, kleur en materiaal
Karakteristiek zijn de donkerrode bakstenen penanten en de horizontale, witgeschilderde betonnen bovenband (latei). Eveneens kenmerkend zijn de scharnierpunten van de oorspronkelijke houten, groen/wit geschilderde garagedeuren. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:

- **Behoud** van de oorspronkelijke donkerrode bakstenen penanten en de horizontale witgeschilderde betonnen bovenband.

Gevelkarakteristiek garageboxen

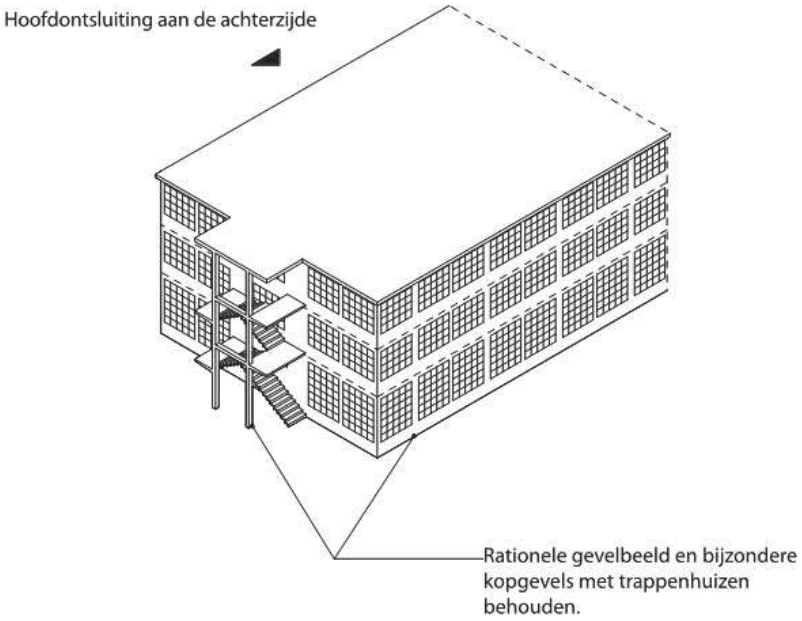


Representatieve foto van het vooraanzicht van de fabriek anno 2014

algemeen
Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn welstandscriteria opgesteld voor de architectonische verschijningsvorm van de fabrieksgebouwen aan het Europaplein die bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning in het kader van welstand zullen worden gehanteerd. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de planologische randvoorwaarden.

gevelkarakteristiek
Kenmerkend zijn het transparante, vlakke en rationele karakter van de gevels, bestaande uit een raamwerk van (betonnen) stijlen en balken, gevuld met grote stalen vensterpuien, de hoofdontsluiting aan de achterzijde van het gebouw, de kopgevels met expressieve vluchttrappen en de geprononceerde daklijst van hout. Deze karakteristieken zijn leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:
Behoud van de transparantie, vlakheid en het rationele karakter van de gevels, de rechthoekige vormen en formaten van de ramen, de ontsluiting aan de achterzijde van het gebouw, de kopgevels met expressieve vluchttrappen en de houten uitkragende daklijst.

detaillering, kleur en materiaal
Karakteristiek is het witgeschilderde geveloppervlak. Eveneens kenmerkend zijn de meerruits (oorspronkelijk stalen) ramen. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:
- **Behoud** van het wit geschilderde geveloppervlak en de vensterindeling.
- **Nastreven** van de oorspronkelijke dimensies, het kleur- en materiaalgebruik bij de vensters.



Opmerking
Wanneer zich een nieuwe ontwikkeling met betrekking tot de fabrieken gaat voordoen, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevolgd waarbij ook de beoogde beeldkwaliteit wordt geformaliseerd.

N A W O O R D

In aanvulling op de excessenregeling uit de nota 'Welstand met beleid" geldt in het oorspronkelijke Batadorp (met de aanvullende bestemming "Cultuurhistorisch waardevol") na vaststelling van deze beleidsregel voor vergunningvrije activiteiten dat als **exces** eveneens wordt aangemerkt het geheel of gedeeltelijk schilderen of pleisteren van gesloten muurvlakken (onverlet de keurstelling).

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:

"Welstandscriteria cultuurhistorisch waardevol Batadorp"

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

Mij bekend,

de griffier