



**Beeldkwaliteitsplan**  
Steegsche Velden oost • Best





**Beeldkwaliteitsplan**  
**Steegsche Velden oost**  
behorend bij  
stedenbouwkundig plan.

datum: 3 december 2010

3







Plangebied Steegsche Velden oost wordt omringd door groene landschappen



# Inhoudsopgave

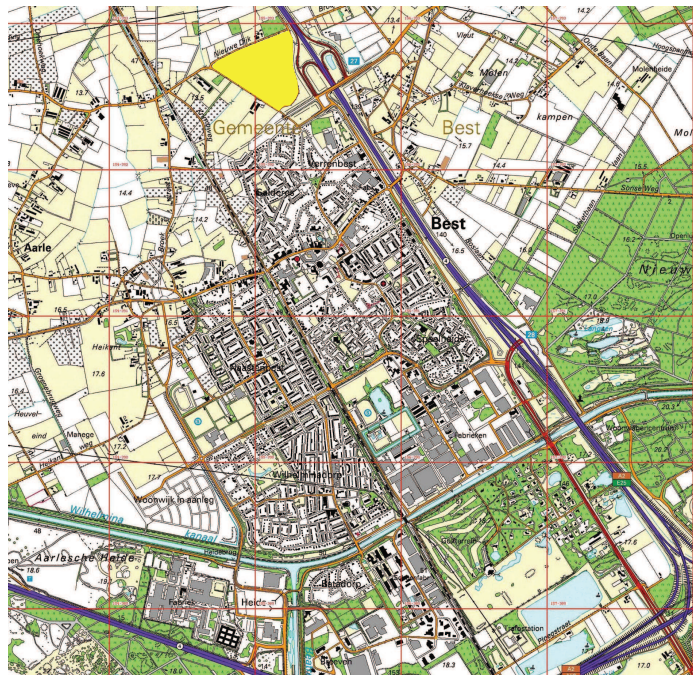
<b>0 Inleiding</b>	6
<b>1 Beeldkwaliteitsplan &amp; supervisorschap</b>	8
<b>2 Stedenbouwkundige context</b>	10
Kwaliteit van het landschap	
<b>3 Raamwerk van het stedenbouwkundig plan</b>	12
Houtsingels, Groene Lint, Brinken & Donken	
<b>4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden</b>	
Compositie	14
Kaprichtingen	15
3 Niveaus: accenten, entrees en hoekramen	16
Erfafscheidingen	20
Positie hoofd & bijgebouwen	22
Het stoepje	23
Goothoogte en dakhelling	24
Vrijstaande woningen	26
<b>5 Beeldkwaliteit architectuur</b>	
Architectonisch thema	28
Bouwstijl	29
Gebouwtypologie	30
Kleurgebruik & materialisering	32
Architectenselectie	34
Gebouwcompositie	36
Detaillering	40
<b>5a Welstandscriteria</b>	44
<b>6 Inrichting openbare ruimte &amp; groenstructuren</b>	46
Bestrating	48
Houtsingels	50
Groene Lint	52
Brink	54
Speeltoestellen, verlichting & zitranden	56
Ontwerp & inrichting van de openbare ruimte	57

## 0 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan behorend bij het stedenbouwkundig plan voor Steegsche Velden oost. Steegsche Velden oost is onderdeel van het plangebied Steegsche Velden. Het plangebied Steegsche Velden ligt ingeklemd tussen de spoorweg aan de westkant, de snelweg A2 in het oosten, het bosgebied in het noorden en de woonwijken van Best aan de zuidkant.

In het plangebied rond de Hokkelstraat zullen circa 1000 woningen worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan Steegsche Velden oost omvat circa 200 woningen in een groene setting. Een dorps sfeer aan de rand van de gemeente Best.

Steegsche Velden oost is onderdeel van de grotere uitbreiding Steegsche Velden, die samen met Aarle weer deel uitmaakt van het Masterplan Aarle-Steegsche Velden. Een grote uitdaging in het planproces is om het gebied in meerdere autonome fasen te ontwikkelen. Er is een plan gemaakt dat zich niet alleen natuurlijk in het landschap voegt, maar dat tevens de flexibiliteit in zich heeft om in meerdere fasen uitgevoerd te kunnen worden. Om in dit planproces de regie te houden en om de samenhang in het stedenbouwkundig plan te bewaken is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Steegsche Velden oost is onderdeel van de grotere uitbreiding Steegsche Velden, die samen met Aarle deel uitmaakt van het Masterplan.





plankaart Steegsche Velden oost

# 1 Beeldkwaliteitsplan & Supervisorschap

## Instrument

Het beeldkwaliteitsplan is in de jaren '90 als instrument ontwikkeld om een kader te creëren voor de expressie van architectuur en de te beogen kwaliteit van het stedenbouwkundig raamwerk. Het biedt inzicht in de beoogde sfeer en het na te streven kwaliteitsniveau. Een stedenbouwkundig plan maak je met meerdere partijen. Vaak ook met meerdere architecten. Essentieel is het een juiste balans te vinden tussen eenheid en variatie in de architectuur. Dan kan het tot een harmonieus geheel leiden. De variatie wordt verkregen door verschillende architecten in te schakelen of door één architect te laten werken met een gevarieerd palet aan architectonische middelen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waarbinnen de architecten werken en de eenheid die door alle ontwerpen samen wordt nagestreefd. Bovendien noodzaakt de fasering van het plangebied ertoe uitgangspunten van te voren vast te leggen, zodat niet alleen het laatste deelplan rekening kan houden met het voorgaande, maar ook dat het eerste deelplan past in het geheel dat alle deelplannen samen moeten vormen. Ten behoeve van de toekomstige architectonische en stedenbouwkundige uitwerkingen communiceert het beeldkwaliteitsplan de uitgangspunten en de kaders van het stedenbouwkundig plan, zodat de nagestreefde harmonie en een bijbehorend samenhangend architectonisch taalgebruik, uitgedragen en gegarandeerd kunnen worden.

Naast richting geven, is het beeldkwaliteitsplan een toetsend instrument waarmee de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de deeluitwerkingen van diverse architecten getoetst kan worden aan het beoogde stedenbouwkundige totaalbeeld.

## Supervisorschap

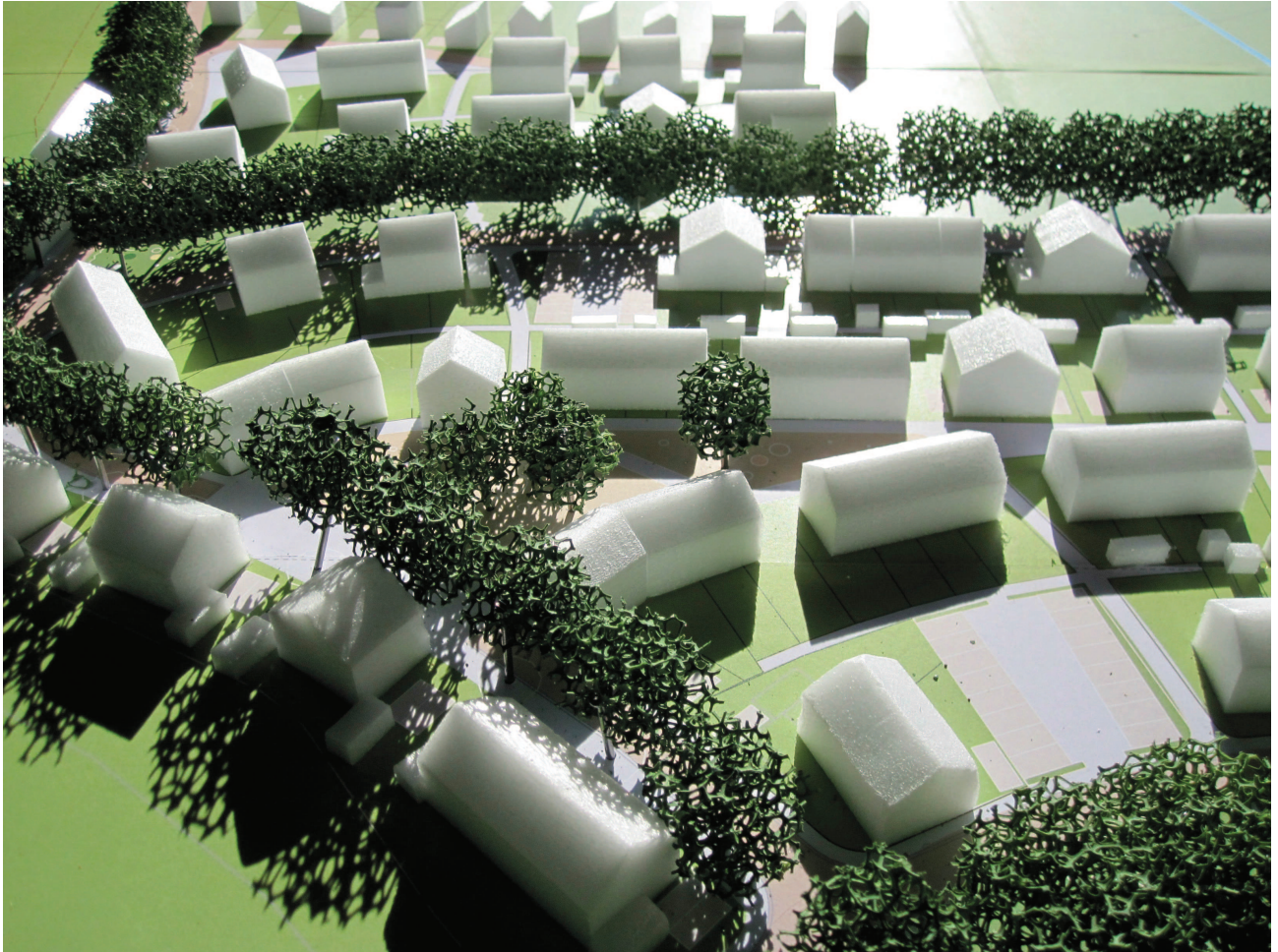
Het stedenbouwkundig totaalbeeld is in nauw overleg met gemeente en betrokken partijen tot stand gekomen. In een tiental gezamenlijke bijeenkomsten en excursies is de ambitie voor het stedenbouwkundig raamwerk en de uitgangspunten voor het architectuurbeeld ontwikkeld. Het is nadrukkelijk geen raamwerk dat een vrije invulling verdraagt. Er is gekozen om een tot een harmoni-

euze dorpse sfeer te komen. Geen eindeloze rijen woningen, maar een gestructureerde variatie in een stedenbouwkundig raamwerk van hoge kwaliteit. Ook al is de samenwerking tussen de gemeente en de betrokken partijen gericht op het realiseren van het in dit beeldkwaliteitsplan beoogde beeld, toch leert de weerbarstige praktijk dat in het plan- en realisatieproces iemand deze ambitie moet beheren. Dat is de supervisor. De architecten die opdracht krijgen voor de nadere architectonische uitwerking van een gebied zullen bij de acceptatie van de opdracht het beeldkwaliteitsplan als vertrek- en uitgangspunt moeten onderschrijven. De supervisor heeft tot taak alle architecten zo te sturen dat ze de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. Hij zal streng moeten zijn als er met de regels gebroken dreigt te worden. Maar hij zal ook soepel moeten zijn als de architect ideeën heeft die het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen; de supervisor zal de randvoorwaarden niet altijd dogmatisch volgen, maar betere oplossingen accepteren, indien de architect hem weet te overtuigen van de betere kwaliteit van de door hem aangedragen oplossing.

Voor de uitwerking van de openbare ruimte geldt hetzelfde. In het plan voor Steegsche Velden oost zijn het Groene Lint, de Brinken en de Houtsingels essentieel voor de kwaliteit van het plan. Deze dienen dan ook met alle zorg de uitwerking en de materialisering te krijgen die in dit beeldkwaliteitsplan wordt omschreven. De supervisie op de vegetatie verdient daarbij extra aandacht. Veel straten en wijken worden mooi gevonden door de bewoners als bomen en planten volgroeid zijn. Dan is het nieuwbouwgevoel ervan af. Dit kan echter zomaar twintig jaar duren. In dit plan zal dan ook met zorg langs het Groene Lint, in de Houtsingels en op de Brinken volgroeide vegetatie worden aangeplant. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de gehele wijk en uiteindelijk aan de waarde van de individuele woning.

Naast de architectonische samenhang en de kwaliteit van de hoofdstructuur van het plan is er extra aandacht voor de kleurstelling van de architectuur en de materialisering van de openbare ruimte. Dit alles vraagt om een supervisorschap dat het ambitieuze, gemeenschappelijk plan bewaakt.





Dorpse ontwikkeling in een groene structuur.



## 2 Stedenbouwkundige context

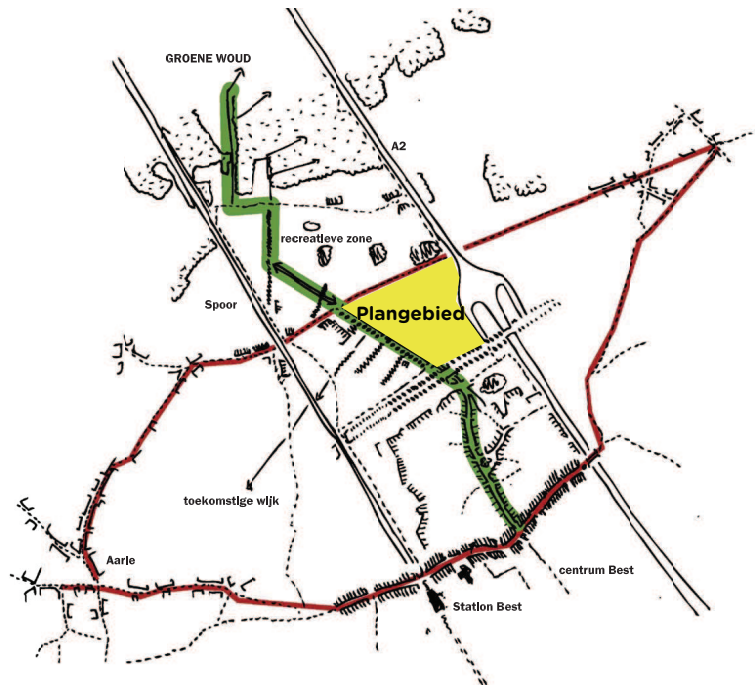
### Kwaliteit van het landschap.

De Steegsche Velden is een broekontginningen landschap, zie luchtfoto p. 4, dat wordt gekenmerkt door een open en groene inrichting. Lopend over de landwegen met aan weerszijden populieren, heb je uitzicht op akkers, bomengroepen en boerderijen die verspreid in het landschap liggen. Wat vooral opvalt in het landschap zijn de nog aanwezige houtsingels. Deze zorgen voor een coulissen werking met onverwachte doorzichten. Het plangebied ligt letterlijk tussen Best en Bos. Ten noorden van het gebied ligt het Groene Woud, een groot ruw bosgebied, ten zuiden ligt het centrum van Best.

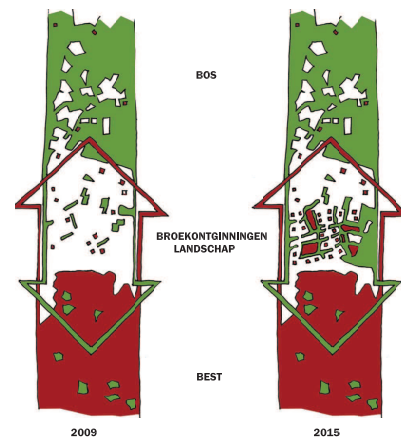
Het plangebied voor Steegsche Velden vormt een overgangszone tussen Best en Het Groene Woud. Een overgangsgebied waar een groen raamwerk het kader vormt voor een dorps ontwikkeling. De basis voor het groene raamwerk zijn de in het plangebied aanwezige houtsingels. Oorspronkelijk werden houtsingels aangelegd om percelen te scheiden. Toen door ruilverkavelingen, ook in dit gebied, veel houtsingels verdwenen kwam men meer en meer tot de conclusie dat deze dichte bosstroken ook een belangrijke functie hebben voor de biodiversiteit van het cultuur landschap. Naast een veelheid aan bomen en planten zijn houtsingels van levensbelang voor vogels en dieren.

### Continuïteit van het groene raamwerk

Het raamwerk van houtsingels bestaat uit bestaande, volwassen houtsingels en nieuw aan te leggen houtsingels. Dit raamwerk vormt de groene contramal van het plan en kan in verdere ontwikkelingen worden doorgezet. Het wordt een belangrijke identiteitsdrager die de verschillende wijken met elkaar verenigt.



Het plangebied ligt tussen Best en Bos. Het vormt de overgangszone tussen Best en het Groene Woud.







Conceptkaart

Een groen raamwerk van houtsingels vormt het kader voor een dorpse ontwikkeling en kan als doorgaande structuur in verdere ontwikkelingen worden doorgezet.



### 3 Raamwerk van het Stedenbouwkundig plan

#### Houtsingels - Groene Lint - Brinken - Donken

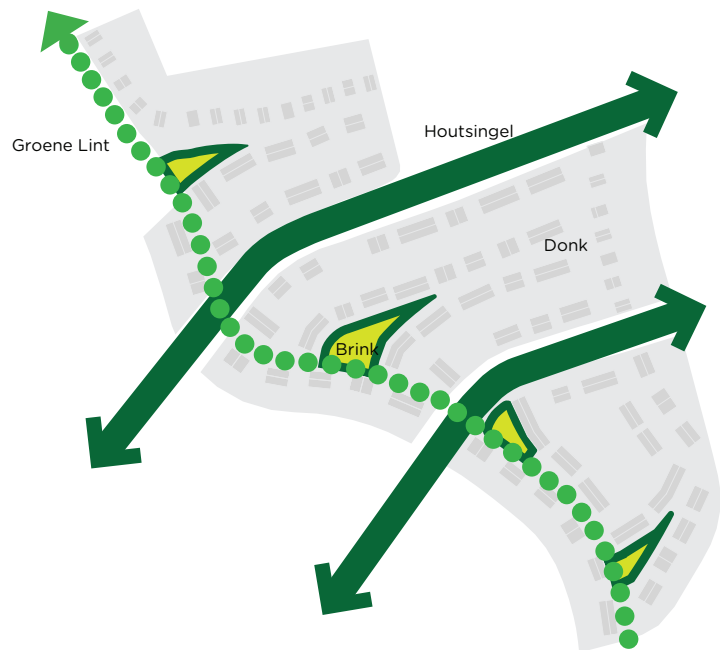
Het raamwerk van het Stedenbouwkundig plan Steegsche Velden oost wordt gevormd door Houtsingels, het Groene Lint en een aantal Brinken.

De houtsingel structuur verdeelt het plangebied Steegsche Velden oost in een aantal buurtschappen; de Donken. De houtsingelstructuur takt in de toekomst aan op verdere ontwikkeling aan de westkant van de Hokkelstraat.

De Donken worden in noord-zuid richting met elkaar verbonden door het Groene Lint. Dit is een dorps, slingerend lint dat een prettige route biedt voor het langzaamverkeer. Het Groene Lint rijgt een serie Brinken aaneen. Deze Brinken zijn het hart van de Donken en zijn hoogwaardig ingericht en bieden voldoende speelruimte in het hart van de Donk.

Het raamwerk van het plan garandeert een groene kwaliteit en het dorpse karakter. De kwaliteit van dit raamwerk wordt grotendeels bepaald door de kwaliteit van het groen.

Het Groene Lint, de Houtsingels en de Brinken worden dan ook ingericht met deels volgroeide bomen om kwaliteit vanaf dag één te garanderen.



Groene Lint, Houtsingels, Brinken en Donken vormen het raamwerk van het stedenbouwkundig plan Steegsche Velden oost.



13





## 4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

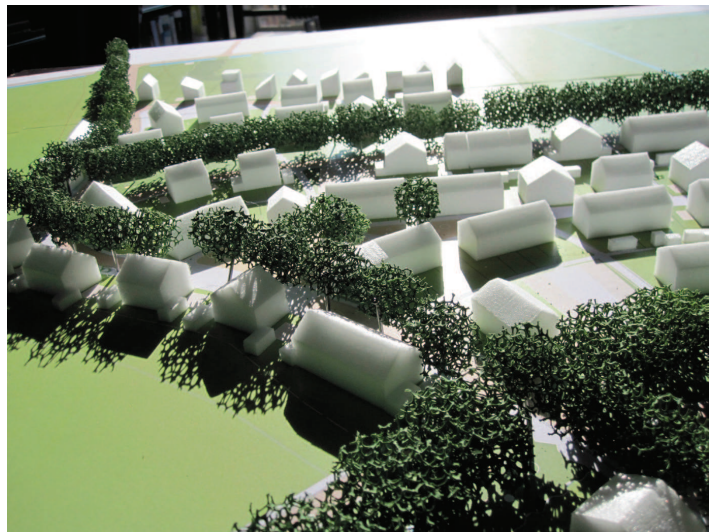
### Compositie

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een dorpse verkaveling. Een losse structuur met een schijnbaar toevallige afwisseling tussen twee-onder-één-kap-woningen, rijtjes van vier en vrijstaande woningen. De verkavelingsstructuur wordt grotendeels bepaald door het raamwerk van Houtsingels, het Groene Lint en de Brinken. De woningen zijn hierop georiënteerd. De Houtsingels zijn oost-west georiënteerd, het Groene Lint en het Liempdse pad noord-zuid.

In de compositie worden lange rijen woningen vermeden. Korte rijtjes, verwijzend naar de langsboerderijen uit het broekontginningen landschap zijn de norm.

Deze draaien speels met het vloeiende stratenpatroon mee. De rooilijn verspringt daarbij. Sommige woningen staan direct aan de straat, andere hebben een voortuin.

De positionering van de woningen, de oriëntatie en kaprichtingen zijn vaststaande gegevens. Gezocht is naar een beeld met voldoende variatie, met afwisselende hoekoplossingen en een naar de straat verspringend gevelbeeld.



14



Door tegenover elkaar liggende gebouwen ten opzichte van elkaar te verschuiven ontstaat een gevarieerd straatbeeld met doorkijken.



Het verspringen van de rooilijn zorgt voor mooie doorzichten vanuit de woningen.



## Kaprichtingen

De kaprichtingen staan vast en variëren in het plan om een levendig beeld te garanderen. Sommige kappen staan haaks op de straat andere lopen hier evenwijdig aan.

Voor de vrijstaande woningen worden er geen kaprichtingen vastgelegd, er mogen tevens platte daken worden toegepast.



#### 4 • Stedenbouwkundige randvoorwaarden



16

### 3 Niveaus: accenten, entrees & hoekramen

Om de karakteristieken van het stedenbouwkundig plan te bewaken en om voldoende diversiteit in het beeld te waarborgen verdienen 3 aspecten binnen het stedenbouwkundig plan extra aandacht. Deze zijn dan ook in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegd.

1. accenten : dit zijn gebouwen op markante plekken die als geheel een architectonische variatie krijgen.
2. entrees : op bepaalde plekken is een entree aan de straatzijde een vereiste om levendigheid op die plek te waarborgen.
3. hoekramen: langs de straten en de brinken waar zichtlijnen ontstaan door de verspringende rooilijn van de gebouwen, krijgen de gebouwen een hoekraam.



Markante gebouwen krijgen een architectonische expressie.

### Niveau 1: accenten

Een aantal gebouwen markeert een plek aan de Brink, het Groene lint of een Houtsingel. Op deze punten is niet enkel de kop of langsgevel dominant maar krijgt het gebouw in zijn geheel een architectonische expressie. Dit door bijvoorbeeld meerdere kaprichtingen toe te passen.



#### 4 • Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Dorpse levendigheid door een aantal entrees direct aan de straat te plaatsen.



18

#### Niveau 2: vastgelegde entrees

Op een aantal punten zijn de entrees vastgelegd om levendigheid op straat en een divers gevelbeeld te garanderen. Op bovenstaande kaart is aangegeven om welke entrees het gaat. Voor de overige entrees is de keuze vrij aan de architect.



### Niveau 3: hoekramen

Op hoeken van gebouwen van waaruit zichtlijnen lopen, die zijn gecreëerd door de rijtjes ten opzichte van elkaar iets te verschuiven, worden overhoekse vensters geplaatst. Dit zorgt zowel voor zicht van binnen naar buiten, als voor een levendig gevelbeeld vanuit de straat gezien.

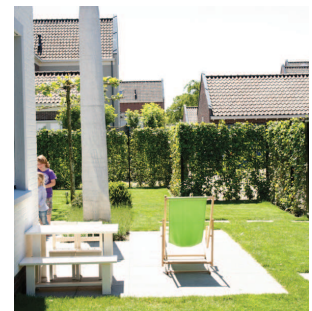
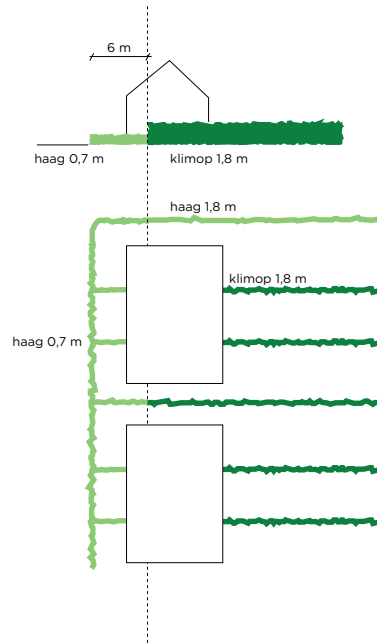


#### 4 • Stedenbouwkundige randvoorwaarden

### Erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn een niet te onderschatten beeldbepalend element in het stedenbouwkundig plan. Dat is niet raar. De afscheidingen liggen vaak letterlijk op de grens van het publiek en privaat domein. De erfafscheidingen worden in dit plan uniform vormgegeven. In dit plan zijn het hagen die het groene karakter van de wijk nog meer benadrukken. Overal in de wijk vind je ze terug.

Voor de erfafscheidingen zijn vier regels opgesteld. Op de plankaart staat aangegeven waar hagen, klimop en schuttingen worden geplaatst. Hagen komen voornamelijk op de erfafscheiding aan de straatkant. De klimop wordt toegepast als erfafscheiding tussen twee achtertuinen en bij de parkeerhoven. De klimop groeit langs een zwart prefab hek. De houten schuttingen bevinden zich ter plaatse van de ontsluitingsgang aan de achterzijde van de achtertuinen.



20

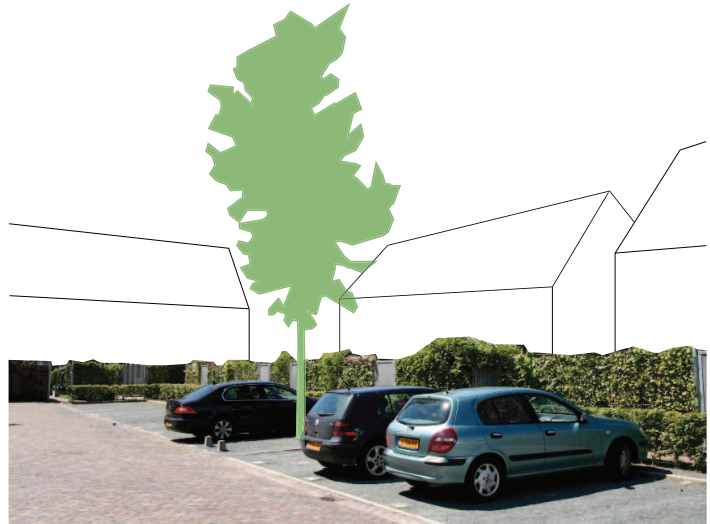
Er is een contour opgesteld, binnen deze contour zijn de erfafscheidingen 1,8 m hoog. Deze contour ligt op minimaal 6 m vanaf de kavelgrens en parallel aan de straat. Zie de tekening hiernaast. Buiten de contour zijn hagen 0,7 m hoog.

Erfafscheidingen grenzend aan de Brink worden door de architect meegenomen in het ontwerp.

### Parkeerhoven

Voor de erfafscheidingen in het parkeershof in de onderste donk wordt klimop van 1,8 meter hoog toegepast.

Voor de afscheidingen van de parkeerhoven in het middelste donk wordt een haag toegepast van 1,2 meter hoog. De hagen schermen de auto's gedeeltelijk af maar men heeft nog wel zicht over de hoven heen.







#### 4 • Stedenbouwkundige randvoorwaarden

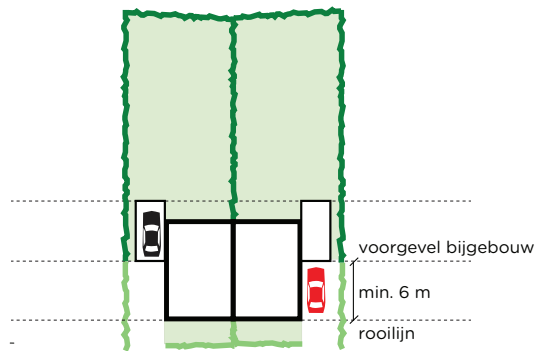
### Positie hoofd & bijgebouwen

Het plan kent twee type bijgebouwen:

1. garages naast de woning
2. bergingen achter op het kavel

De garages liggen ten opzichte van de rooilijn van de woning ten minste 6,0 meter naar achter op het kavel. Door de garage zover naar achter te plaatsen valt de auto die op de oprit wordt geparkeerd achter de rooilijn. Hiermee komen de auto's niet met hun neus tegen de stoep te staan en ontstaat er overhoeks een beeld waarin de auto's deels aan het zicht worden ontnomen.

De bergingen (niet de garages) worden integraal meegenomen in het plan. Ze worden uitgevoerd met een houten gevelbekleding of indetzelfde soort en kleur baksteen als de gebouwen.



22

Ter plaatse van de houten erfafscheiding kunnen de bergingen als afscheiding dienen. Ter plaatse van de hagen en klimop dienen ze eraan te worden geplaatst te worden.



Zicht op het Groene Lint

## Het stoepje

Daar waar de gebouwen met de gevel aan de Brink of op straat staan, worden verharde stoepjes gemaakt. Op deze stoepjes kunnen bewoners een bankje neerzetten of een paar bloempotten waardoor het straatbeeld verlevendigt. Het stoepje is particulier. De diepte varieert van 1 m tot 2,5 m, afhankelijk van de afstand tot de Brink.

Om te voorkomen dat er bankjes etc. voorbij het stoepje worden geplaatst en daarmee de doorgang wordt belemmerd, wordt er een band toegepast in het straatwerk die de grens markeert.



Op plekken waar gebouwen met de gevel aan de Brink of op straat staan, worden verharde stoepjes gemaakt.





#### 4 • Stedenbouwkundige randvoorwaarden

24

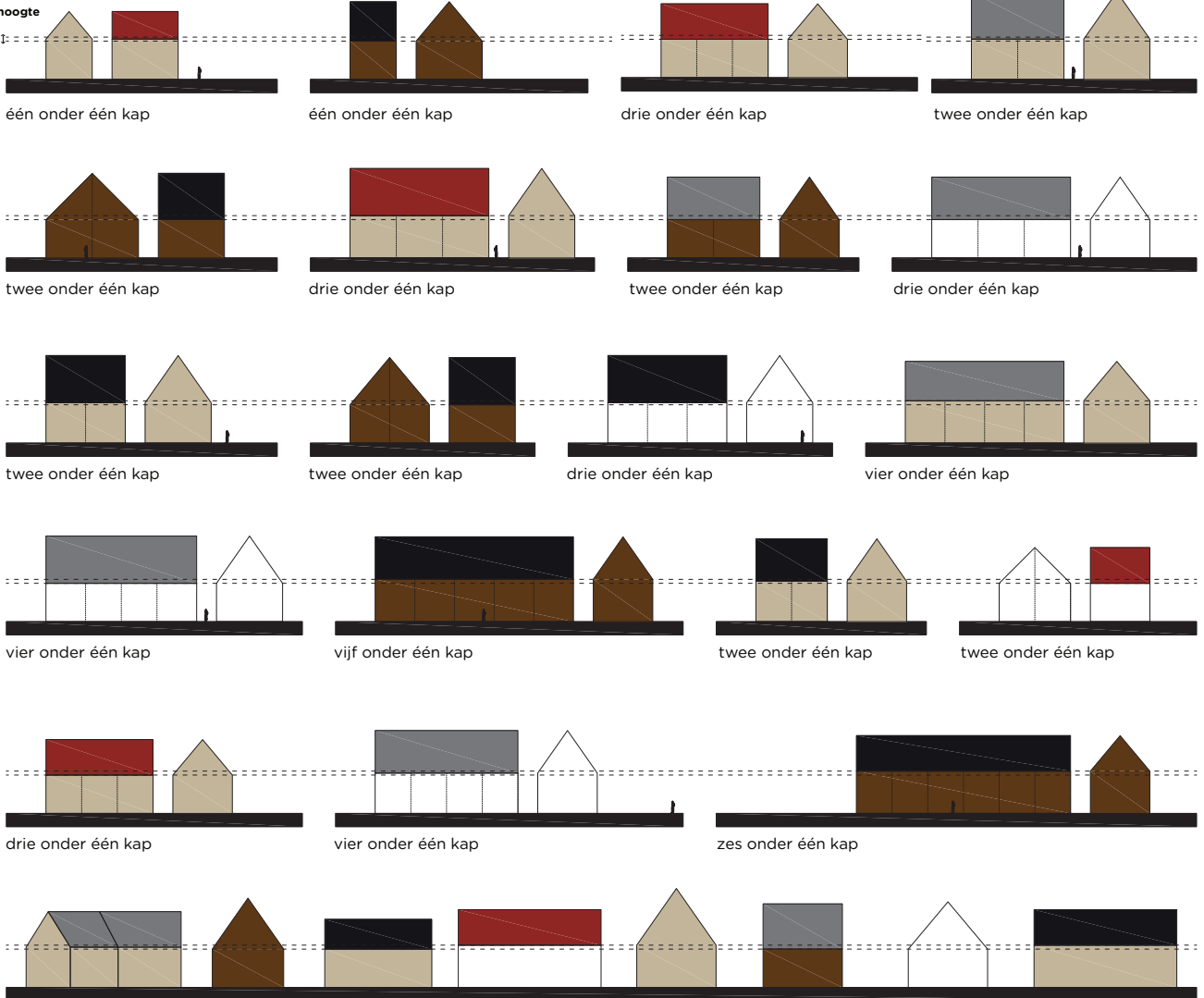


### Goothoogten in Steegsche Velden oost

Elk apart gebouw heeft één goothoogte, de goothoogten van de gebouwen mogen onderling wel variëren. Om te voorkomen dat er lange continue lijnen van dezelfde goothoogte ontstaan zijn er in het plan enkele gebouwen aangewezen die niet dezelfde goothoogte mogen hebben als het naastgelegen gebouw.

goothoogte

1,2 m



## Goothoogte en dakhelling

Voor elk gebouw is de goothoogte en dakhelling vastgelegd. De variatie in goothoogte kent een bandbreedte van 1,2m. De dakhelling varieert van 40° tot 50°.

#### 4 • Stedenbouwkundige randvoorwaarden

### Vrijstaande woningen

In het plan worden 21 vrijstaande woningen gerealiseerd, de zogenaamde 1<sup>1</sup> kappers.

Voor vrijstaande woningen gelden alle regels die worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan, met uitzondering van de regels betreffende de kap. Kaprichting en hellingshoek zijn vrij.



26



De vrijstaande woningen hebben meer vrijheid in kapvorm.





Vrijstaande woningen

## 5 Beeldkwaliteit Architectuur

### Architectonisch thema

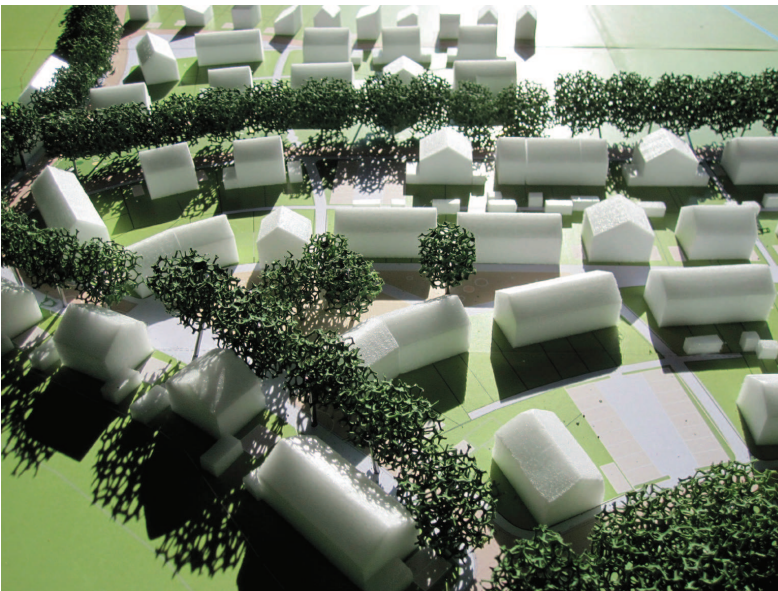
In de wijk Steegsche Velden oost wordt een dorpse uitstraling en karakter nagestreefd.

De leidraad bij de uitwerking van deze dorpse uitstraling binnen de wijk is afstemming van de schijnbare achteloze positie van de gebouwen en het onderscheidende vermogen tussen de gebouwen onderling.

Om de gewenste beeldkwaliteit voor de architectuur te waarborgen wordt hiervoor op zes niveaus regie gevoerd.

- Bouwstijl
- Gebouwtypologie
- Kleurgebruik en materialisering
- Architecten selectie
- Gebouwcompositie
- Detaillering

28



gekozen vorm, kleur en kaprichting leveren een divers beeld op.

## Bouwstijl

Het toepassen van details uit bestaande dorpsker-  
nen impliceert niet dat er slechts één specifieke  
bouwstijl toegepast kan of moet worden.

Details en kenmerken kunnen op verschillende  
wijze worden geherinterpreteerd, dit kan op een  
traditionele of op een eigentijdse wijze gebeuren.  
Het is niet zozeer van belang of het traditioneel of  
eigentijds gebeurd, zolang de details en kenmerken  
maar consequent worden doorgevoerd.

De geselecteerde architecten zullen elk een eigen  
interpretatie hebben van de details en kenmer-  
ken. Dit is een verrijking is voor de differentiatie  
in de wijk. Dit geeft evenals het 'dorp' een zekere  
gelaagdheid, zodat je niet het gevoel hebt in een  
eenvormig decor te wonen.



De architectuur in het plan kan zowel op een traditionele als een eigentijdse wijze worden geïnterpreteerd.



## Gebouwtypologie

In de wijk worden 200 woningen gerealiseerd die samen een wijk vormen met in totaal 85 gebouwen.

21	1^1 kappers
33	2^1 kappers
14	3^1 kappers
15	4^1 kappers
1	5^1 kappers
1	6^1 kappers

Alle gebouwen gaan uit van twee lagen met een kap.

De woningen in het plan worden zo min mogelijk vorm gegeven als rijtjes.

De woningen worden benaderd als gebouwen met een eigen compositie, een basement en een kap met een beëindiging op de hoek. Hiermee ontstaat er een schaalniveau tussen het individuele woonhuis en de wijk: het gebouw. Het gebouw wordt als een eenheid vormgegeven en niet als een simpele repetitie van voordeuren en ramen.

30



Het gebouw wordt als een eenheid vormgegeven.



**In de Steegsche Velden oost komen niet 200 woningen maar 85 gebouwen.**

## Kleurgebruik en materialisering

Door een kleurpalet voor te schrijven bij de materialisatie van de gebouwen ontstaat er een afwisseling in de wijk die aansluit bij het dorpse karakter.

### Gevels

Alle woningen worden opgetrokken uit baksteen. Er zijn twee dominante kleurgroepen. Wit gekemde baksteen en bruine baksteen. De bruine baksteen is gebaseerd op 'uit de klei getrokken' en kan variëren van donkerbruin naar lichtbruin en naar roodbruin. Een langwerpig plat formaat, zoals het waalformaat heeft de voorkeur. Om kwaliteit te garanderen wordt de baksteen gevel bekleding door de supervisor beoordeeld op kleur, formaat, vorm en voeg.

### Daken

De daken worden uitgevoerd in dakpannen. De daken zijn voor het overgrote deel antraciet met enkele rode daken als accent in de wijk. De verhouding antraciet / rood is ongeveer 90%-10%.

### Kozijnen

Er worden geen felle kleuren toegepast in deuren en kozijnen. Dit zorgt voor een rustig beeld in de architectuur.



Antraciete daken met af en toe een rood accent.

32

wit

lichtbruin

bruin

roodbruin







## Architectenselectie

Het gebied Steegsche Velden oost wordt van Noord naar zuid ontwikkeld. Als eerste wordt de noordelijke donk ontwikkeld dan de middelste en ten slotte de zuidelijke donk.

Voor de donken worden één of meerdere architecten uitgenodigd, zij ontwerpen de woningen waarbij alle woningen van het betreffende donk in één keer worden ontworpen zodat er onder regie een samenhang ontstaat. De donk hoeft niet in één keer gebouwd te worden maar moet wel van tevoren als een geheel zijn ontworpen.

Als er in elke Donk steeds wordt gewerkt met andere architecten verdwijnt de samenhang tussen de donken en wordt het groene lint te gefragmenteerd.

34

Om dit te voorkomen wordt er bij de architectenselectie het volgende principe gehanteerd: Een architect die woningen ontwerpt in de noordelijke of midden donk ontwerpt ook woningen in de donk(en) die daarna worden ontwikkeld.

Om in de wijk accenten aan te brengen wordt er bij de drie grote brinken met drie architecten gewerkt. Rondom elke brink wordt er één architect aangewezen zodat elke brink een eigen signatuur krijgt. De rest van de donk wordt vrij verdeeld over de architecten.

Bij de toewijzing van gebouwen aan de architecten wordt er geen onderscheid gemaakt tussen sociale en vrije markt woningen.



Er worden meerdere architecten aangewezen die de woningen uitwerken.





De gebouwen rondom elke brink worden ontworpen door één architect. Elke Brink een andere architect. De rest van de wijk wordt verdeeld onder de architecten. De kaart hierboven toont een mogelijke verdeling in het geval dat er voor 3 architecten wordt gekozen. Het aantal architecten staat niet vast.



## Gebouwcompositie

Het gebouw wordt als een eenheid vormgegeven en niet als een simpele repetitie van voordeuren en ramen. Dit om te voorkomen dat het gebouw op een rijtjeshuis gaat lijken wat niet binnen het dorpse karakter past.

Door enkele compositorische principes op te stellen waarborgen we het dorpse karakter.

### Horizontaliteit

Horizontale geleding voorkomt een vertikaal gevelbeeld en doorbreekt de repetitie van de achtergelegen woningen. Dit versterkt het dorpse karakter.

### A-symmetrie

Door typische elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen niet op een vaste afstand van elkaar te zetten of eenzelfde maat te geven wordt repetitie voorkomen wat de eenheid van het gebouw vergroot.

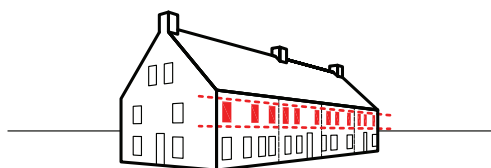
36

### Hoekoplossingen en accenten

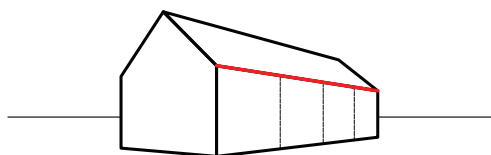
Het toepassen van hoekoplossingen en accenten ter plaatse van de kopse gevels doorbreekt de repetitie.



## Horizontaliteit



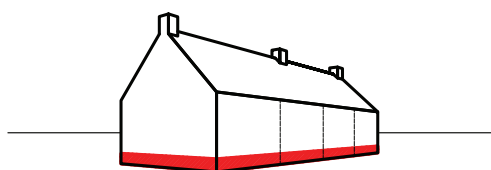
Horizontaliteit door het toepassen van uitgelijnde staande ramen met een onderling afwisselende compositie.



Elk apart gebouw heeft 1 goothoogte. Gebouwen onderling kunnen wel een verschillende goothoogte hebben.



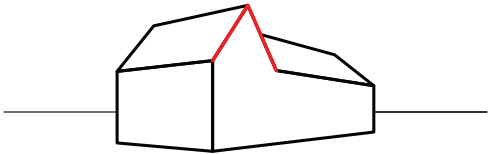
37



Een plint om de horizontale geleding te accentueren.



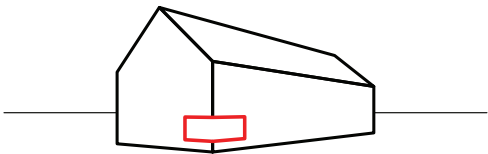
## Hoekoplossingen en accenten



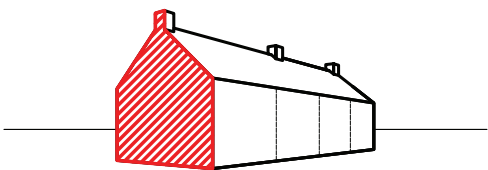
Draaien kaprichting.



38



Overhoeks raam.

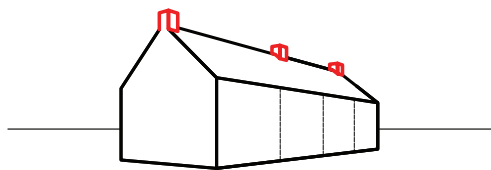


Kopse gevel anders materialiseren.

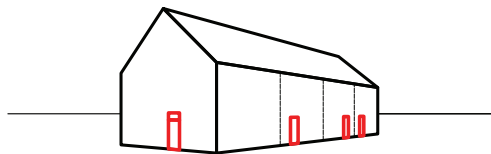




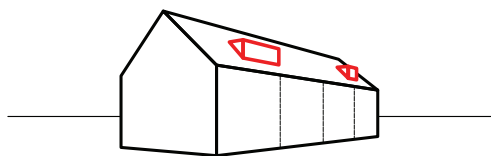
## A-symmetrie



Schoorstenen niet op gelijke afstand plaatsen.



Entredeuren niet enkel in voorgevel, om repetitie te voorkomen



Afwisseling in breedte dakkapellen. Dakkapel delen met de buren om repetitie te voorkomen.



## 5 • Beeldkwaliteit Architectuur

### Detaillering

In de wijk wordt een “rijke” detaillering toegepast die eigen is aan het dorpse karakter.

#### Detail elementen

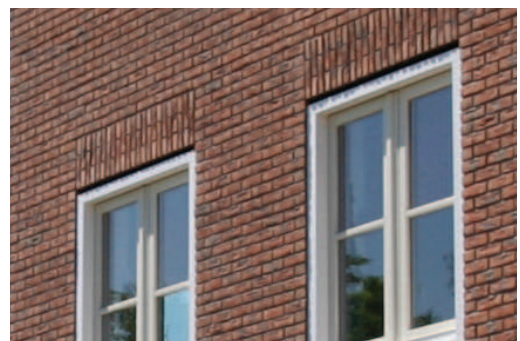
De karakteristieke rijke elementen die je terugvindt in de gevels van bestaande dorpskernen dienen als uitgangspunt voor de uitwerking van de gebouwen. Er wordt een selectie van elementen gemaakt die terugkomen in de Steegsche Velden.

#### Detail materialisering

In de uitwerking van de details worden “echte” materialen toegepast.

Geen plastic regenpijpen maar echt metaal, geen volkern dakgoot maar echt hout, ed.

Er wordt een selectie van materialen gemaakt die terugkomen in de Steegsche Velden.



## Karakteristieke elementen

◀ Plinten worden toegepast voor een extra horizontaal accent in de gevel.

Toepassen overhoekse ramen.



◀ Entreedeeuren verspringen ten opzichte van naastgelegen raampartijen.

Ventilatie afvoerroosters worden ontworpen als onderdeel van de gevel.

Kaders om de raamopeningen heen plaatsen.

Geen dakoverstekken toepassen, enkel de dakgoot is zichtbaar.



◀ Boven de ramen en deuren is een rollaag wenselijk.

Ventilatie toevoer integreren in kozijn, geen roosters zichtbaar in het raam.

Het dak loopt op de kopsse kant tegen de gevel aan.





## 5 • Beeldkwaliteit Architectuur

### Echte materialen

Dakgoten uitvoeren in hout of zink.  
Regenpijpen uitvoeren in metaal of zink.



42 Alle kozijnen uitvoeren in hout.



Afvoeren in het zicht aan de straat uitvoeren in duurzame materialen. Ventilatie-roosters in de gevel van natuursteen of gietijzer.

Wanneer er aan de voorzijde dakdoorvoeren zijn worden deze uitgevoerd als gemetselde schoorstenen.



## Dont's

Geen dakoverstekken toepassen bij kopgevels.  
Geen grote dakoverstekken toepassen bij zijgevels.

Daken worden vervaardigd uit duurzame materialen. Betonpannen, bitumen en kunststof worden uitgesloten.



Kunststof of volkern plaatmateriaal voor dakgoten en dakranden worden uitgesloten.



43

Geen blinde gevels op de kops kant.



## 5a • Welstandscriteria

In het plan Steegsche Velden oost wordt een dorpse uitstraling en een dorps karakter nagestreefd. In het beeldkwaliteitsplan is dit nader beschreven; onderstaande welstandscriteria zijn hiermee in overeenstemming. De leidraad bij de uitwerking van de dorpse uitstraling binnen de wijk is afstemming van de schijnbare achteloze positie van de gebouwen en het onderscheidende vermogen tussen de gebouwen onderling. De wijk Steegsche Velden oost bestaat niet uit 200 woningen maar uit 85 gebouwen. Indien meerdere woningen één gebouw vormen, dan heeft het gebouw een eigen compositie met een plint en een kap. Het gebouw wordt als een eenheid vormgegeven en niet als een simpele repetitie/herhaling van voordeuren en ramen die de afzonderlijke woning benadrukken. Het gebouw is de kleinste deler en vormt het uitgangspunt voor de criteria. De welstandscriteria zijn opgesteld voor gebouwen en niet voor elke individuele woning.

Onderstaande criteria zijn gebaseerd op de 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden' en 'Beeldkwaliteit Architectuur' zoals opgenomen in hoofdstuk 4 en 5 van het beeldkwaliteitsplan, waarop ook het bestemmingsplan is afgestemd. Een en ander dient in samenhang met elkaar te worden gehanteerd.

### 1. Situering en relatie met de omgeving

- 1.1 Een gebouw staat vrij op één of meerdere kavels.
- 1.2 Om een verspringend straatbeeld te laten ontstaan liggen de gebouwen op verschillende afstanden van de openbare weg.
- 1.3 Voor de nokrichting van de gebouwen is een indicatie opgenomen; de nokrichting van de gebouwen op de voor particulieren bestemde kavels is naar keuze.
- 1.4 In het plan zijn, op markante plekken, acht gebouwen opgenomen met een accent in de hoofdvorm. Om de markante plek te accentueren mag van de geïndiceerde hoofdrichting worden afgeweken.
- 1.5 In de wijk Steegsche Velden oost zijn 10 gebouwen aangewezen waarvan de goothoogte moet afwijken van de naastgelegen gebouwen.

44

### 2. Hoofdvorm

- 2.1 Per gebouw slechts één goothoogte toepassen; gootdoorbrekingen zijn niet toegestaan.
- 2.2 Het gebouw wordt als eenheid vormgegeven. Gevelbepalende elementen zoals onder andere ramen, deuren, dakkapellen, dakramen, schoorstenen en regenpijpen worden zo gepositioneerd dat ze de herhaling van de achtergelegen woning beukmaat verhullen.
- 2.3 Geen blinde kopgevels toepassen.

### 3. Kapvorm

- 3.1 Alle gebouwen in de wijk Steegsche Velden oost hebben een zadeldak.
- 3.2 Er mogen geen wolfseinden worden toegepast.
- 3.3 Op de kopse zijden van het dak vormt het gevelmetselwerk van het gebouw de beëindiging; het dakvlak valt tussen de buitenste bouwmuren in.
- 3.4 Het dakvlak mag, ter plaatse van de goot, maximaal (inclusief goot) 40 centimeter uitsteken.
- 3.5 Dakkapellen en/of dakramen per gebouw op dezelfde wijze materialiseren en detailleren.
- 3.6 Dakramen bij voorkeur niet aan de straatzijde toepassen.

### 4. Erfafscheidingen

- 4.1 In het plan Steegsche Velden oost leveren uniforme erfafscheidingen een essentiële bijdrage aan de beeldkwaliteit van het plan. Het beeldkwaliteitsplan geeft een overzicht van de gewenste materialisering van de erfafscheidingen.
- 4.2 Erfafscheidingen staan op private grond en bestaan uit hagen, klimop of houten schuttingen.
- 4.3 Hagen worden toegepast als erfafscheiding tussen perceel en de straatzijde.
- 4.4 Klimop op een hek van circa 1,8 meter hoog wordt toegepast als erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel grenzend aan een parkeerhof.
- 4.5 Houten schuttingen worden alleen toegepast ter plaatse van de achterpaden die aan weerszijden achtertuinen ontsluiten.



## **5. Materiaal en kleurgebruik**

- 5.1 Alle gebouwen worden uitgevoerd met gevels van baksteen en de daken met keramische dakpannen.
- 5.2 Dakgoten worden uitgevoerd in hout of metaal. Regenpijpen worden uitgevoerd in metaal. Dakgoten en regenpijpen mogen niet worden uitgevoerd in pvc, volkern of anderszins kunststof materiaal.
- 5.3 Dakkapellen mogen niet worden uitgevoerd in volkern of anderszins kunststof materiaal.
- 5.4 Kozijnen, ramen en deuren mogen enkel worden uitgevoerd in hout.
- 5.5 Er zijn twee dominante kleurgroepen voor de gevel baksteen, wit gekeimde baksteen en bruine baksteen. De bruine baksteen kan variëren van lichtbruin naar donkerbruin en van donkerbruin naar roodbruin. De referentiekleur voor het donkerbruin is monster C, gebakken op 1240 graden, uit het boekwerk "uit de klei getrokken".
- 5.6 Plinten mogen worden uitgevoerd in antracietkleurige baksteen
- 5.7 Plinten mogen worden uitgevoerd in antracietkleurige natuursteen
- 5.8 De daken zijn voor het overgrote deel antraciet kleurig met enkele rode daken als accent in de wijk. De verhouding antraciet / rood is ongeveer 90% / 10%.
- 5.9 Bij kozijnen, ramen, deuren en dakgoten terughoudende kleuren toepassen, geen felle kleuren.

## **6. Bijgebouwen en Bergingen**

- 6.1 De bergingen worden integraal 'meegenomen' in het plan. Ze worden uitgevoerd met een houten gevelbekleding of in dezelfde soort en kleur baksteen als de hoofdgebouwen.
- 6.2 Bergingen hebben een plat dak.

## **7. Detaillering**

- 7.1 Entree en beeldbepalende gevelopeningen accentueren met hardstenen of houten omlijsting.
- 7.2 Ventilatioorosters boven ramen worden weggedetailleerd in spouw.
- 7.3 Geen borstweringen en/of puivullingen toepassen, gevelopeningen zijn enkel gaten in de baksteengevel.
- 7.4 Afvoeren ter plaatse van het dak zo veel mogelijk uitvoeren als schoorstenen opgetrokken uit baksteen.
- 7.5 Indien afvoeren in het dak niet worden uitgevoerd als schoorstenen in baksteen dienen deze zich te bevinden in het dakvlak dat niet is gelegen aan de straatzijde.

## **8. Supervisorschap en welstand**

- 8.1 Voor Steegsche Velden oost wordt een onafhankelijk supervisor aangesteld in verband met de beoogde samenhang van alle projecten in de geest van het beeldkwaliteitsplan; de supervisor is inspirator voor alle partijen die bij de planvoorbereiding van Steegsche Velden oost betrokken zijn.
- 8.2 De supervisor toetst het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en brengt hierover advies uit aan het afdelingshoofd R&O van de gemeente Best.
- 8.3 In een startbijeenkomst voorafgaand aan de verschillende fasen informeert de supervisor, in samenspraak met de stadsbouwmeester, de architecten over de ambitie en de gewenste beeldkwaliteit van het plan.
- 8.4 De stadsbouwmeester heeft de vrijheid om deze beleidsregels bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen nader te interpreteren en zijn advies aan het college van burgemeester en wethouders hierop af te stemmen.

## **9. Excessenregeling**

- 9.1 Vergunningvrije bouwwerken die niet aan bovenvermelde criteria voldoen, kunnen worden aangemerkt als exces zoals bedoeld in de nota "Welstand met beleid" waarbij handhavend optreden tot de mogelijkheden behoort.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als:  
'Welstandscriteria Steegsche Velden oost'

Behoort bij het besluit van de raad der Gemeente Best d.d. - -  
Mij bekend,

de griffier



## 6 Inrichting openbare ruimte & groenstructuren

46

# Van Best







# naar Bos

Inheemse houtsoorten o.a. zomereik, zwarte els, gewone es, beuk, haagbeuk, ruwe berk en schietwilg, rode kornoelje, hazelaar, braam en hondсроос.



## 6 • Inrichting openbare ruimte & groenstructuren

### Bestrating

#### Geen verhoogde stoep

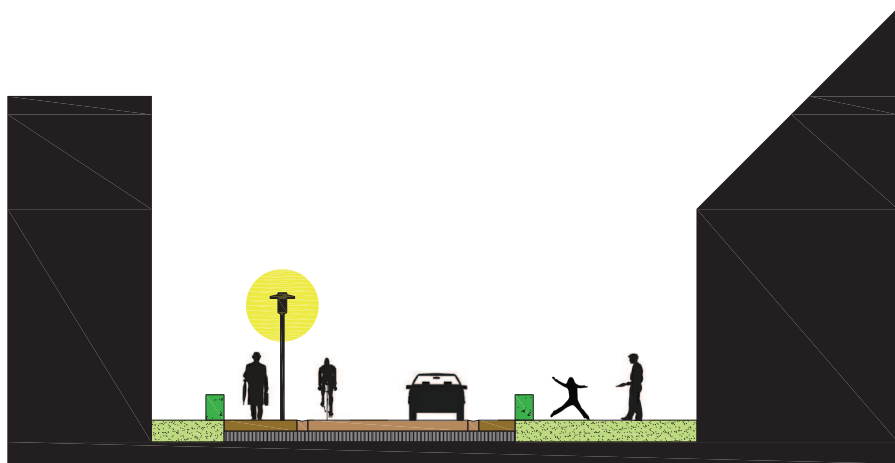
Het stedenbouwkundig plan voor Steegsche Velden oost heeft nergens verhoogde trottoirs. Het trottoir en de rijbaan voor de auto liggen op hetzelfde niveau. Onderscheid tussen rijbaan en trottoir wordt gemaakt door voor beide een ander straatsteenverband te gebruiken. De straat en het trottoir worden gescheiden door een molgoot en straatverlichting.

#### Gebakken materialen

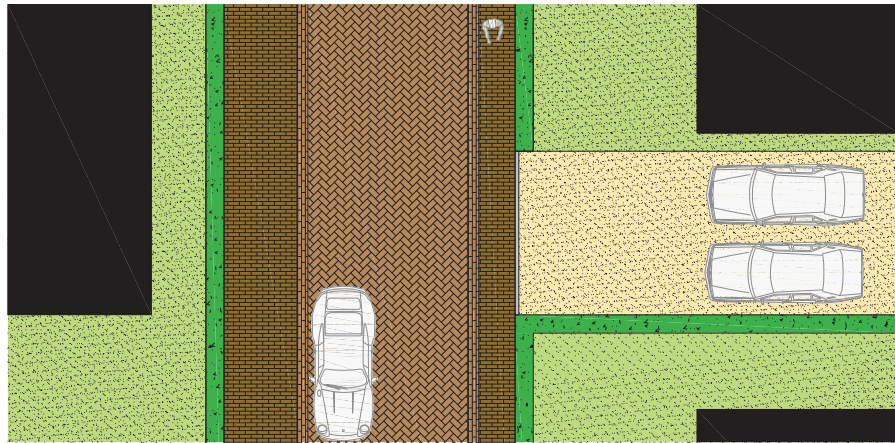
Al het straatwerk in het plan is geplaveid met gebakken stenen. In het plan vind je nauwelijks verharding op basis van beton of cement. Trottoirs, straten en parkeerhavens worden in verschillende verbanden gelegd.



Onderscheid tussen rijbaan en trottoir wordt gemaakt door de stenen in verschillende verbanden te leggen.



49



Het straatwerk wordt niet alleen in verschillende verbanden gelegd, er worden ook verschillende formaten en kleurtinten toegepast.

## Houtsingels

De houtsingels vormen de basis voor het groene raamwerk van het stedenbouwkundig plan, dat het kader schept voor een dorpse ontwikkeling. Veel houtsingels in Noord-Brabant zijn aangelegd tussen 1800 en 1850 voor de productie van en brandhout, als eigendomsmarkering, als veekering en om verstuiving tegen te gaan. Toen door ruilverkavelingen, ook in dit gebied, veel houtsingels verdwenen kwam men meer en meer tot het besef dat deze dichte bosstroken ook een belangrijke functie hebben voor de biodiversiteit van het cultuur landschap. Naast een veelheid aan bomen en planten zijn houtsingels van levensbelang voor vogels en dieren. Het houtsingel-raamwerk bestaat uit bestaande, volwassen houtsingels en nieuw aan te leggen houtsingels.



50

Een houtsingel moet structuurrijk en veelsoortig zijn. Dit betekent dat er een goed ontwikkelde struik en kruidlaag is met een grote diversiteit aan houtsoorten. Veel dieren vinden broed en schuilgelegenheden in de struik- en kruidlaag. De houtsingel moet daarom worden beheerd. Eens in de 8 tot 20 jaar moet de begroeiing worden afgezet. Als dit niet gebeurt groeit de houtsingel uit tot rijen van hoge bomen zonder struik- en kruidlaag.

De houtsingel vervult een waterbergingsfunctie doormiddel van een sloot in het midden, die bij hoogwater de mogelijkheid heeft om te verbreden.

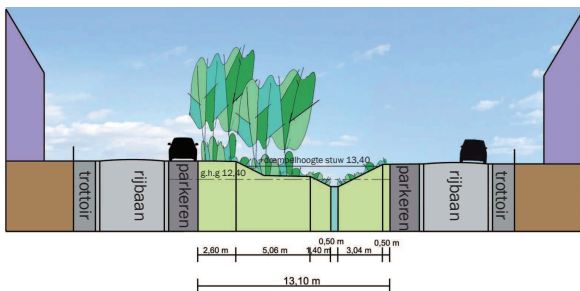
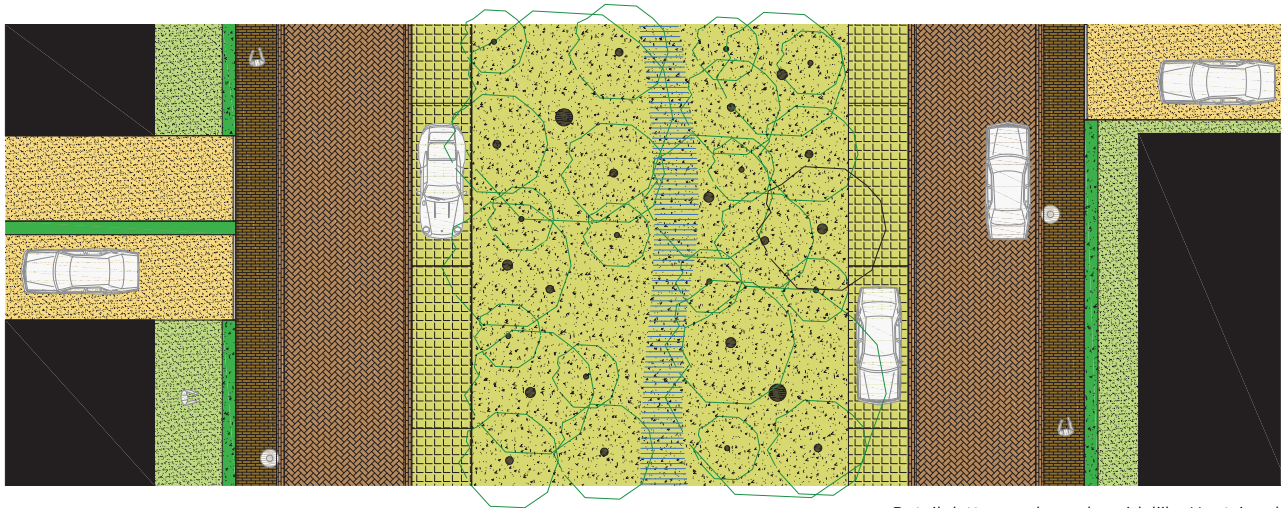
De houtsingels in Steegsche Velden oost zoeken aansluiting bij de omliggende structuur en kunnen in nieuwe ontwikkelingen worden voortgezet. De houtsingels zijn opgebouwd uit de van oudsher voorkomende houtsoorten in Best en omgeving: Zomereik, Zwarte els, Gewone Es, Beuk, Haagbeuk, Ruwe Berk en Schietwilg, aangevuld met de struikgewassen: Rode kornoelje, Hazelaar, Braam en Hondсроos.

De houtsingels worden aangelegd zoals de doorsnede toont. Hoge bomen, als de Zomereik in het midden. Lagere bomen en struiken daaromheen, afgemaakt met een zoom van kruiden.

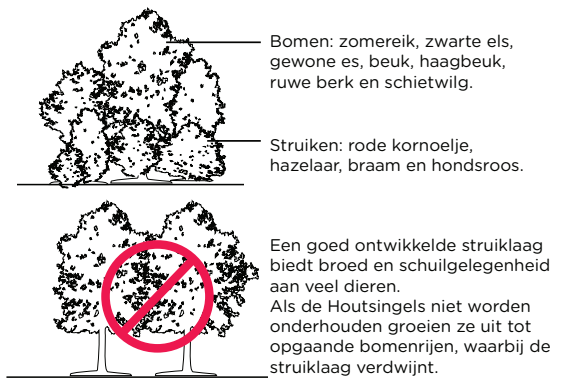


Houtsingel met verschillende inheemse boom- en struiksoorten.





Profiel C Zuid zone uit: Retentiezones - Steegsche Velden - Best  
Croonen Adviseurs



## Groene Lint

Het groene lint vormt de ruggesgraat van het plan en rijgt Donken, Brinken en Houtsingels aaneen. Het is een dorps slingerend lint dat een prettige route biedt voor langzaam verkeer. Het volgt de richting van Best naar Bos. De kwaliteit van de straat wordt naast de vorm en de architectuur grotendeels bepaald door de kwaliteit van het groen. Het groene lint wordt beplant met opgekweekte Zomerlindes om kwaliteit te garanderen vanaf dag één.

De Brinken, die de kern vormen van de Donken openen zich naar het groene lint. Diversiteit in Architectuur zorgt voor een speels, dorps karakter. Met af en toe een gedraaide kap en een entree in de kopgevel tonen de gebouwen hun gezicht aan de straat. De korte rijtjes versterken het rustige dorps karakter van de straat.

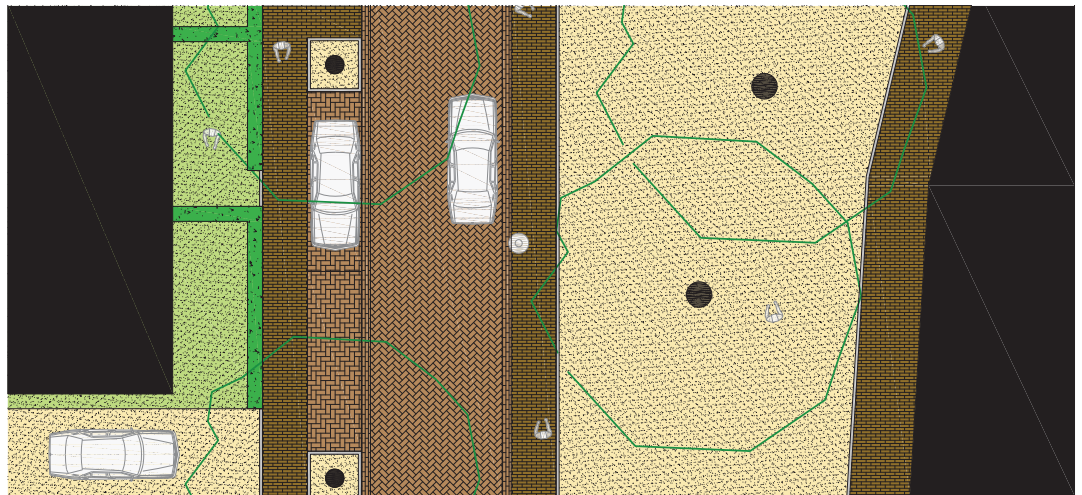


Langs het groene lint worden opgekweekte Zomerlindes geplant.





Dwarsdoorsnede van het Groene Lint



Detailplattegrond van de het Groene Lint



## Brinken

De Brinken zijn hoogwaardige openbare ruimten met voldoende speelgelegenheid in het hart van de Donken. Het zijn verblijfsruimten waar zowel kinderen als volwassenen samen komen in de wijk. De Brinken worden ingericht met halfverharding, granulaat, en volgroeide bomen. De bomen bieden schaduw en beschutting op het plein en markeren de speelplaatsen. Woningen staan direct aan de Brink. Er is geen verkeersweg die de woningen scheidt van de Brinken en er worden geen auto's op de Brinken toegestaan of geparkeerd. Om dit te voorkomen worden aan de kopse kant van de brinken zitranden gemaakt. Betonnen opstanden die de openbare ruimte markeren en ruimte bieden om te zitten langs de Brinken, uitkijkend over het Groene Lint of de Brink zelf.



Op de Brinken zorgen bomen voor schaduw en beschutting.

54

Het Dorpse karakter wordt versterkt door de afwisseling van kopgevels en langsggevels direct aan het plein en dorpse stoepjes voor het huis. De architect die werkt aan de Brink neemt ook de erfafscheidingen mee in zijn ontwerp. Mooie doorzichten vanuit de woningen worden gecreëerd door gebouwen te laten verspringen ten opzichte van elkaar. De Brinken, stoepen en tuinen liggen op eenzelfde niveau. Dit alles maakt de Brinken tot prettige en toegankelijke speel- en verblijfsplaatsen in de wijk.



Verschillende boomsoorten op de Brink, allen met een ovale of bolvormige kruin.



De Brinken zijn hoogwaardige openbare ruimten in het hart van de Donken.



## 6 • Inrichting openbare ruimte & groenstructuren

### Speelplekken

Speeltoestellen staan nooit zomaar op straat. Ze zijn onderdeel van een speelplek voor de kleine kinderen met een zachte ondergrond. Op de brinken kunnen deze een plek krijgen. De speelplekken worden afgebakend met een haag en hebben in de nabijheid een boom voor schaduw in de lente en de zomer als deze plekken juist vaak gebruikt worden.



Beschutte speelplaatsen

### Verlichting

56 Sfeervolle lantaarnpalen verlichten de Steegsche Velden oost.



Plattegrond met straatlantaarns

### Zitranden

Op de kop van de Brinken worden zitranden geplaatst. Zittend op de rand heeft men uitzicht op de brink of het groene lint. De randen markeren tevens de overgang tussen de straat en brink en voorkomen daarmee dat het autoverkeer de brinken op kan rijden. Veiligheidsdiensten worden niet belemmerd door de zitranden. Deze hebben vrij toegang tot de woningen.



Zitrand aan de brink



## Ontwerp & inrichting van de openbare ruimte

Het beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor verdere invulling van het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste uitgangspunten van de beeldkwaliteit zijn in de voorgaande pagina's opgenomen. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de beoogde architectuur en op de openbare ruimte. Net als de architectuur is de openbare ruimte hiermee nog niet af. Dit vergt een extra ontwerp-slag, waarin op een lager schaalniveau inrichting en detail worden doordacht.

Het stedenbouwkundig plan voor Steegsche Velden oost legt een ambitie neer om in de gemeente Best een nieuwe woonomgeving te creëren die lang meekan en gewaardeerd wordt. De kwaliteit van het plan zal grotendeels worden bepaald door de ervaring van de openbare ruimte. Het plan voor Steegsche Velden oost kent een krachtige dragende structuur van Houtsingels, Brinken en het Groene Lint. Deze duurzame stedenbouwkundige structuren vragen extra aandacht in het ontwerp-proces.

De definitieve materiaalkeuze, maatvoering en vormgeving van de zachte oppervlakken ten opzichte van de stenige, compositie van boomgroepen, de keuze voor en de positionering van het straatmeubilair, vormgeving van zitranden op de brinken, plaatsing van de verlichting en toegepaste kunst dienen onderdeel te zijn van een integraal ontwerp voor de openbare ruimte. Hierbij hoort een bestek dat kwaliteitseisen voor inrichting en materialisering van de openbare ruimte vastlegt. Op deze wijze wordt de openbare ruimte geen kind van de rekening, zoals te vaak het geval is.



57



# Colofon

## Datum

3 december 2010  
In opdracht van de Gemeente Best

Door:

58

+31ARCHITECTS  
Zeeburgerdijk 209-1  
1095 AC Amsterdam  
t: +31 (0)20 7742887  
f: +31 (0)20 6814255  
e: info@plus31architects.com  
w: www.plus31architects.com

Zandbelt&vandenBerg architecture  
and urban design  
Westblaak 37  
3012 KD Rotterdam  
t: +31 (0)10 2709216  
f: +31 (0)10 2709217  
e: info@zandbeltvandenberg.nl  
w: www.zandbeltvandenberg.nl







