

Gemeente Best

B E E L D K W A L I T E I T P L A N

Broekdijk 20

Beleidsregels voor een nieuw te bouwen woning

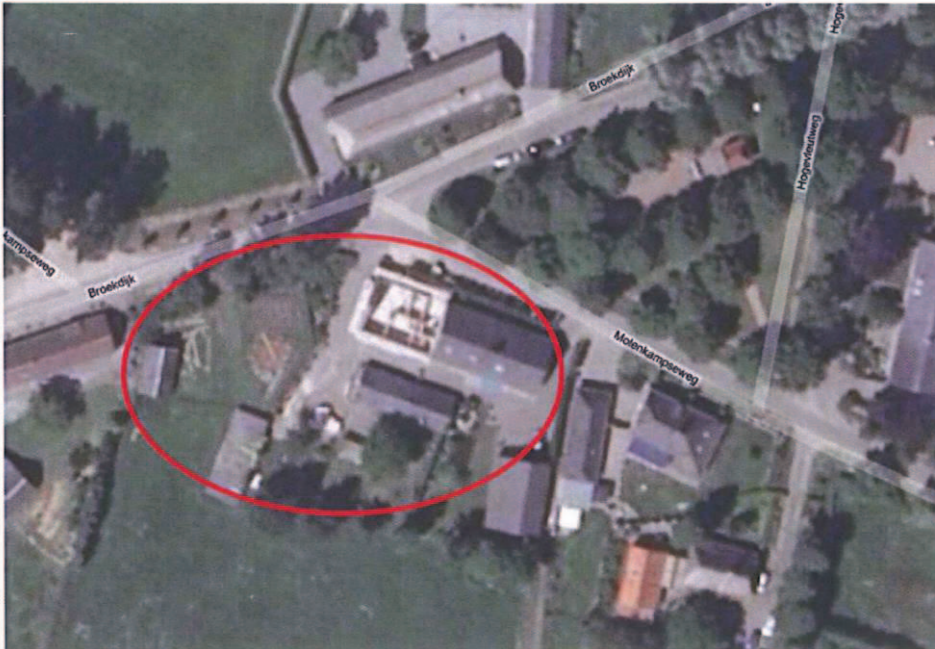
INHOUD

1. **ALGEMEEN**
2. **TYOLOGIE**
3. **WELSTANDSCRITERIA**
4. **ERF EN OPENBARE RUIJITE**
5. **BOUWPLAN**

1. ALGEMEEN

Aanleiding

Op de locatie Broekdijk 20 worden een bestaande woning en een tweetal bijgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe woning op een andere positie gesitueerd. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voor deze locatie een (ontwerp) bestemmingsplan 'Broekdijk 20, Best' opgesteld. Met dit beeldkwaliteitplan worden de welstandscriteria voor de beoordeling van de woning geformaliseerd.



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2010).

Doel en noodzaak

Beeldregie richt zich zowel op de inrichting van de openbare ruimte als op het vormgeven van bebouwing. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte is bestaand. Gezien de ligging van het gebied wordt voor wat betreft de verschijningsvorm van de bebouwing aansluiting op de landelijke bebouwing in deze omgeving nagestreefd. Vandaar dat afstemming van vormgeving, kleur- en materiaalgebruik noodzakelijk is om een bepaalde eenheid in beeld te bewerkstelligen en storende tegenstellingen te voorkomen.

Status van de welstandscriteria

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van beleidsregels die tot stand komen door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, waarbij een ieder zijn zienswijze omtrent de voorgestelde criteria naar voren kan brengen. Deze systematiek is in de nota 'Welstand met beleid' vastgelegd. Bij de uitwerking van de criteria is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische voorschriften de welstandscriteria en omgekeerd. De stadsbouwmeester hanteert bij de beoordeling van het bouwplan de geformuleerde criteria als ontwerpogave. Echter, niet alle aspecten van een ontwerp zijn in concrete criteria uit te drukken, daarom zal ook gelet worden op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Wanneer daarbij niet aan alle welstandscriteria wordt voldaan, betekent dit niet dat het ontwerp in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet; het advies van de stadsbouwmeester geeft hier uiteindelijk uitsluitsel over.

2. TYPOLOGIE

Algemeen

Met de architectuur van de te bouwen woning wordt aansluiting gezocht bij de landelijke bebouwing in de omgeving. De karakteristiek moet aansluiten op de authentieke landelijke bebouwing zoals deze plaatselijk voorkomt, voor dit specifieke geval met name de Brabantse (langgevel)boerderij. Kenmerken zoals bouwmassa, kapvorm, verhouding gevel/dakvlak, kleur- en materiaalgebruik van deze oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend voor het ontwerp van de nieuwe woning. Met onderstaande referentie beelden wordt de ontwerpogave verduidelijkt.

Langgevelboerderijen



Langgevelboerderijen - vervolg



boerderij met rieten kap + dakkapellen + lage gootlijn

Het type van de langgevelboerderij maakt deel uit van de over meer provincies verspreide hallenhuisgroep (boerderijen bestaand uit één grote rechthoekige ruimte met grote inrijdeuren). De Brabantse variant hierop is een verlengde en versmalde boerderij. Achter het voorhuis zijn de schuur en de stal aangebouwd. Kenmerkend is dat de schuurdeuren zich meestal in de zijgevel vinden en niet in de achtergevel. Het dak van boerderijen werd vroeger veelal bedekt met stro. Dit was op vrijwel iedere boerderij beschikbaar en ook het goedkoopst. Een rieten dak was weliswaar veel duurzamer, maar ook veel kostbaarder. Stro en riet waren wel erg brandgevoelig. Dakpannen waren veiliger en beter, maar wel vele malen duurder dan een dakbedekking van stro of riet. Bij veel boerderijen is een deel van het dak voorzien van dakpannen; hoe meer dakpannen hoe rijker de betreffende boer. Het stro en riet werd vaak van onderaf vervangen door pannen. Als iemand goed geboerd had, was hij dus helemaal 'onder de pannen'.

3. WELSTANDSCRITERIA

Context

Een boerderij met erf en bijgebouwen is een samenhangend ensemble dat refereert aan de geschiedenis van de locatie en de streek. Op deze locatie worden een kleine woning en een tweetal bijgebouwen gesloopt en wordt een woning van ca. 500 m³ teruggebouwd. Door deze nieuwe woning wordt de hoek van de Frankische driehoek afgesloten. Op deze manier vormt de nieuwbouw de schakel tussen het lint en de Frankische driehoek. De ambitie voor de beeldkwaliteit ter plaatse is om de nieuwe woning qua uiterlijke verschijningsvorm naadloos te laten aansluiten bij de in de omgeving reeds aanwezige woonbebouwing. Er wordt niet verlangd om extreem historiserend te bouwen, maar het ontwerp van de nieuwe woning dient echter wel geïnspireerd te zijn op de authentieke verschijningsvorm van de langgevelboerderijen zoals die in deze regio voorkomen. De vraag is hoe dit bereikt kan worden. Het voert te ver om met specifieke voorschriften allerlei deelcriteria te introduceren waaraan moet worden voldaan. Het gevaar bestaat dat wanneer daar dan concreet invulling aan wordt gegeven, er toch een woning tot stand komt die afbreuk aan de nagestreefde beeldkwaliteit doet. Gedoeld wordt hierbij onder meer op de zogenoemde 'boerderettes'; dit is een vorm van nieuwbouw met enkele kenmerken van een boerderij, zoals de dakvorm en kozijnen met roedeverdeling, die echter niet als een streekeigen oplossing wordt aangemerkt. Om een woning te realiseren die wel de duidelijk verwantschap heeft met de authentieke bebouwing moet naast de dakvorm, het kleur- en materiaalgebruik en de gevelindeling vooral worden gelet op de onderlinge verhoudingen in het ontwerp (goot- en nokhoogte in relatie tot de plattegrond) alsmede op de detailleringen. In de regio van de bouwlocatie komt nog voldoende bebouwing voor die in dit verband als inspiratiebron kunnen dienen. De opgenomen referentiebeelden van de langgevelboerderijen zijn hier een voorbeeld van.

De criteria

De intentie is om met criteria voor de nieuw te bouwen woning de herkenbaarheid en het beeldbepalende karakter van het buitengebied, zoals dat van oudsher in deze regio bestaat, te vergroten. Deze onderliggende waarden blijken onder meer uit de situering en profiel van de hoofdvorm en bijgebouwen. Het gaat om de grote lijnen en volumes die door de eeuwen tijdens de agrarische bewerking van het landschap tot stand zijn gekomen. Er is onderscheid te maken tussen gesloten (dwingende) en open (relatieve) criteria. Over de gesloten criteria, bijvoorbeeld de voorgeschreven dakvormen, hoeft weinig onduidelijkheid te bestaan. Begrippen als 'afstemmen op' leidt meestal een open criterium in, waarvoor soms referentiebeelden dienen te worden geraadpleegd en wat uiteindelijk ter beoordeling van de stadsbouwmeester is of er in voldoende mate gehoor aan is gegeven.

3.1 situering en relatie met de omgeving

- Versterk de landschappelijke structuur met het houden van doorzichten tussen bebouwing onderling; een gebouw moet vrij op de kavel liggen.
- Nokrichting in lengterichting van de (gezamenlijke) bouwmassa.

3.2 hoofdvorm

- Laat hoofdvorm overeenkomen met kenmerken van karakteristieke bebouwing: een eenvoudige en heldere hoofdvorm met ruim bemeten kap. Alle functies zoveel mogelijk onder één dak; houdt aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Schaalvergroting door grote aanbouwen vermijden; aanbouwen bij voorkeur onder 'geknipt' dakvlak.
- Geen balkons en of erkers toepassen.
- Gevelopeningen terughoudend met authentieke raamkozijnen; geen borstweringen en/of puivullingen toepassen.
- Onderlinge verhoudingen van de bouwmassa conform de verhoudingen in de referentiebeelden.

3.3 kapvormen

- Het daktype moet zijn een zadeldak, eventueel met wolfseind of één schild; ononderbroken dakvlakken met royale overstekken. Voor de zogenoemde dorps burgerwoning is een mansardekap ook toegestaan. De toepassing van wolfseinden en dakschilden dient te zijn geïnspireerd op de referentiebeelden.
- De dakhelling bij een zadeldak bedraagt 45°.
- Dakramen in hetzelfde dakvlak zijn gelijkvormig, even groot en regelmatig verdeeld.
- Dakkapellen bij voorkeur niet aan de straatzijde en uitsluitend ondergeschikt aan het dakvlak.

3.4 materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleurgebruik, afstemmen op streekeigen kenmerken; beperkte toepassing van eigentijdse materialen daarbij wordt niet uitgesloten.
- Toegestaan: riet, keramische/niet-glanzende dakpannen oorspronkelijk ogende bakstenen (zoveel mogelijk in streekeigen kleur en afmetingen), donker houten potdekselwerk.
- Niet toegestaan: beton- of kalkzandsteen, betonpannen, spiegelen glas, kunststof of anderszins plaatmateriaal, contrasterend kleurgebruik.

3.5 vrijstaande bijgebouwen

- Vrijstaande bijgebouwen dienen qua massa, materiaal- en kleurgebruik te worden afgestemd op het hoofdgebouw en zoveel mogelijk de uitstraling van een 'schuur' te hebben; afdekking met plat dak is niet toegestaan. Prefab bijgebouwen, waaronder tuinhuisjes, met afwijkende vormen, materiaal- en kleurgebruik zijn eveneens niet toegestaan.

3.6 detaillering

- Zorgvuldige detailleringen toepassen welke zijn terug te voeren op authentieke verschijningsvormen. Hierbij moet worden gedacht aan de profilering en onderverdeling van raamkozijnen, raamdorpels, schoorstenen, nok- en gootconstructies en metselwerkverbanden (kruis- of vlaams verband; geen wildverband). Met navolgende referentiebeelden wordt een indruk van wenselijke details gegeven.



5. ERF EN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is een bestaande situatie. De inrichting van het erf is aan de toekomstige bewoners, onderstaande aanwijzingen kunnen hierbij helpen:

- Erf zoveel mogelijk laten overeenstemmen met streekeigen kenmerken; zo mogelijk een herkenbaar onderscheid tussen voor en achter.
- Erfbeplanting met streekeigen soorten toepassen. Ook de perceelsafscheidings dienen zoveel mogelijk met beukenhagen te worden gerealiseerd; schuttingen (al dan niet prefab) zijn niet toegestaan. Afhankelijk van de situering is een gemetselde erfscheiding met authentieke kenmerken plaatselijk wel toegestaan.
- Eventuele inritpoorten eenvoudig van opzet, in aansluiting op karakter van het hoofdgebouw; parkeerruimte op het erf waar mogelijk aan het oog onttrekken.
- Verhardingen met streekeigen materiaal; met name voor de van de weg zichtbare verhardingen bij voorkeur klinkers toepassen. Verharding met grind kan een alternatief zijn.

Gevraagd wordt om bij de inrichting van de tuinen zoveel mogelijk rekening te houden met de aard van het aangrenzend landelijk gebied en voor de beplanting streekeigen soorten te gebruiken; ter inspiratie onderstaand tekstfragment.

Algemeen

Bij boerderijen en huizen met smalle voortuinen passen o.a. perken van beukenhagen tot 50 cm met daarin o.a. hortensia's, rozen of kruidachtigen zoals lavendel. Vroeger werd dit gedaan omdat het huis zo dicht mogelijk langs de straat was gebouwd en achter het huis meer opbrengst te realiseren was voor het bedrijf en gezin. De voorkant was dus meer voor het aanzicht. Daarnaast probeerde men toch ook wat opbrengst te realiseren door in de perken gewassen te planten die gebruikt konden worden voor bloemen binnenshuis zoals rozen en hortensia's. Vaak zie je daarbij ook leibomen zoals lindes omdat deze beschutting gaven tegen storm en wind. Deze leibomen zorgden dat de rijen pannen onder het riet niet wegwaaiden en boden schaduw bij warm weer zodat het in de boerderij aangenamer was. Hogere beukenhagen gaven perceelsgrenzen aan en gaven beschutting. Voor de opbrengst werden hoogstam fruitbomen geplant en wat laag fruit, wat vroeger werd gebruikt om in te wekken en als toetje te eten. Een notenboom mocht niet ontbreken voor de notenoogst maar ook omdat je er lekker onder kunt zitten in de schaduw. En niet te vergeten, het weert muggen. De boerin had een kruiden- en moestuintje, meestal afgebakend met een buxushaagje. In de omgeving stonden meestal knotwilgen die vroeger gebruikt werden voor geriefhout, aanmaakhout en hout om de oven te stoken. Ook dit zie je weer terugkomen. Tegenwoordig zijn er voor situaties met een beperktere straat- en bouwruimte smalle zuilvormige beuken- en eikensoorten die toch een inheems beeld geven, maar minder snoei en ruimte vragen.

Erfinrichting

In het streven naar meer collectiviteit is het wenselijk om tot een meer op elkaar afgestemde erfinrichting te komen. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld gezamenlijk groen aan te planten. Erven in een landelijk omgeving kennen een minder harde begrenzing. De belijning mag wat vloeiender zijn en door middel van hagen worden afgezet. Het aanplanten van bomen en gras op het erf geniet de voorkeur, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat naar het buitengebied. Het aanplanten van (beuken)hagen zorgt voor een meer uniform straatbeeld en voor samenhang tussen de verschillende bouwvolumes. Hagen hebben meerdere functies te vervullen. In de eerste plaats dienen ze als erfscheiding, als begrenzing van het eigen terrein. Als gevolg daarvan vormen de hagen de overgang tussen het privé-gebied (het erf) en de openbare ruimte (de straat). Hagen worden ook geplant op de erfgrans langs de straat. Wanneer dit vaak genoeg terugkeert, vormt het een karakteristiek element dat zorgt voor samenhang tussen de bebouwing. En niet in de laatste plaats is het een groen element dat dient ter verfraaiing van het erf.

6. BOUWPLAN

Beoordeling

De stadsbouwmeester zal de ambitie van de beeldkwaliteit, aansluiting bij de landelijke bebouwing in de omgeving, en de in dit verband geformuleerde welstandscriteria hanteren bij de beoordeling van het bouwplan. Aangezien deze voor het merendeel bestaan uit open criteria met verwijzing naar referentiebeelden, bestaat de kans op verschil in interpretatie. Daarom wordt aangeraden om al in een vroegtijdig stadium van het ontwerp een afspraak met de stadsbouwmeester te maken voor afstemming over de gekozen ontwerprichting (het ontwerp moet wel voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan). Hiermee wordt een snellere doorlooptijd van de definitieve aanvraag bereikt en de kans op een negatief welstandsadvies verminderd. Tot slot wordt opgemerkt dat met de enkele opgenomen referentiebeelden geen compleet beeld van de ontwerpmogelijkheden wordt gegeven. Daarom wordt ook verwezen naar andere goede voorbeelden van Brabantse boerderijen, zowel in de fysieke omgeving als in de literatuur en op internet.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als:
"Beeldkwaliteitplan Broekdijk 20"

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 20 juni 2011.....

Mij bekend,
de griffier

voor eensluidend afschrift:

secretaris Welstand

