



# Beeldkwaliteitplan Campus Westerwind Best

# Colofon

Opdrachtgever  
De heer Westerlaken

Datum  
6 maart 2012

Projectgegevens  
BOE01-WTL00001-01A

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 - 5243 SR Rosmalen  
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen  
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99  
E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) - | [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

1   Inleiding	05
2   Huidige situatie	07
3   Inrichtingsvoorstel	09
4   Beeldkwaliteit	13



# 1 | Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor de herontwikkeling van de locatie Hoge Vleutweg 9 te Best geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het studiegebied maakt deel uit van het bebouwingscluster De Vleut. Er is sprake van een karakteristieke in het populierenlandschap gelegen boerderij, die zich in beginsel leent voor recreatief medegebruik.

Om het gewenste ambitieniveau haalbaar te maken wordt niet alleen van de gemeente, maar ook van de ontwikkelaar inspanning gevraagd.

Ook dient een bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 Woningwet). Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar Welstandsnota, respectievelijk in later vastgestelde beeldkwaliteitplannen.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleuren materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandsc commissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

< Luchtfoto met plangebied (Bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl) 2012)



## 2 | Huidige situatie

Het plangebied, met een totale omvang van ca. 22.240 m<sup>2</sup> (bebouwing, erf, tuin, weiland e.d.) is gelegen in het buitengebied van de gemeente Best, ten noorden van de kern Best. Het perceel wordt aan de voor- en oostzijde ontsloten via de Hoge Vleutweg en aan de noordzijde via de Lage Vleutweg. Deze laatste weg is voor een klein gedeelte verhard en voor de rest een zandpad. Aan de voorzijde van de langgevelboerderij, tussen de Hoge en Lage Vleutweg, ligt een zogenaamde Frankische driehoek ingebed.

In het plangebied bevinden zich op dit moment een tiental grotere en kleinere gebouwen. Deze gebouwen vormen en vormen samen het (agrarische) erf en zijn deels nog als zodanig herkenbaar. Hierna wordt voor de verschillende gebouwen kort het huidige en het voormalige gebruik toegelicht. In navolgende figuur is voor acht van de tien gebouwen de situering zichtbaar. Het schuilhok en het hondenhok bevinden zich ten westen van de voormalige koeienstal.

Het gebouw dat vanaf de Hoge Vleutweg gezien het eerst in beeld is, is de waardevolle langgevelboerderij uit 1923. Het huidige oppervlak van de boerderij is ca. 307 m<sup>2</sup>.

Hiervan werd het voorhuis, bestaande uit een woongedeelte en een bijkeuken met een gezamenlijke grootte van 165 m<sup>2</sup>, gebruikt om in te wonen en werden het stalgedeelte en het achterhuis gebruikt voor stalling.

Ten zuid(west)en van de boerderij bevindt zich een bijgebouw dat deels (83 m<sup>2</sup>) uit 1900 stamt, met een dubbele garage, die in 1970 is aangebouwd (47 m<sup>2</sup>). Het bijgebouw werd gebruikt als varkensstal en voor de voederberging en wordt in de huidige situatie gebruikt als hobbyruimte.

Ten westen van het bijgebouw ligt een voormalige kippenstal uit 1950, die in de huidige situatie gebruikt wordt voor de stalling van caravans, met een oppervlak van ca. 130 m<sup>2</sup>. Ten westen van de voormalige kippenstal ligt een voormalige varkensstal uit 1945, die in de huidige situatie gebruikt wordt voor de stalling van caravans, met een oppervlak van ca. 83 m<sup>2</sup>. Ten westen van de voormalige varkensstal ligt een sleufsilos, die gebruikt werd voor opslag van kuilgras en maïs. In de huidige situatie wordt deze silo niet meer gebruikt voor de oorspronkelijke doeleinden.

Ten noorden van de voormalige kippenstal ligt een voormalige varkensstal uit 1970, die in de huidige situatie gebruikt wordt voor de stalling van caravans, met een oppervlak van ca. 270 m<sup>2</sup>. Ten noorden van deze voormalige varkensstal ligt een voormalige koeienstal uit 1970, die in de huidige situatie gebruikt wordt voor de stalling van caravans, met een oppervlak van ca. 650 m<sup>2</sup>.

Ten noorden van de voormalige koeienstal ligt een opslagruimte uit 1970, die in de huidige situatie gebruikt wordt als werkplaats en voor de stalling van caravans, met een oppervlak van ca. 275 m<sup>2</sup>.

Het hondenhok (ca. 7 m<sup>2</sup>) en het schuilhok voor het paard (9 m<sup>2</sup>) worden nog steeds voor deze doeleinden gebruikt. Rondom de bebouwing is het terrein grotendeels verhard, in de vorm van klinkerbestrating en grind. Het erf is vrijwel geheel omgeven door erfbeplanting, in de vorm van populieren en hazelaars. Aan de voorzijde van het erf, tussen de vertakking van de Hoge Vleutweg, ligt een driehoekige voortuin, omringd door bomen. Het westelijke deel van het plangebied, ten westen van het erf, is in gebruik als paardenweide. Direct ten zuiden en ten westen van het plangebied loopt een smalle sloot.

< foto's huidige situatie





## 3 | Inrichtingsvoorstel

Het is de bedoeling in het plangebied 'Campus Westerwind' te ontwikkelen.

Met Campus Westerwind wordt beoogd een bijdrage te leveren aan de inpassing van een waardevol stukje buitengebied in de gemeente Best in het Groene Woud met haar karakteristiek populierenlandschap.

Het initiatief betreft de omvorming van een agrarische bedrijfslocatie naar een mix van educatieve en zorgverlenende functies waarbij paarden een belangrijke rol spelen (paardenhouderij annex recreatie-/educatie en zorgboerderij). Het initiatief vormt daarmee een nieuwe economische drager voor het Groene Woud waarbij de kwaliteit van het landschap, de biodiversiteit en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijft en waar mogelijk verbeterd wordt. Ook wordt een verbinding gelegd met de omgeving door de realisatie van extensieve recreatieve voorzieningen.

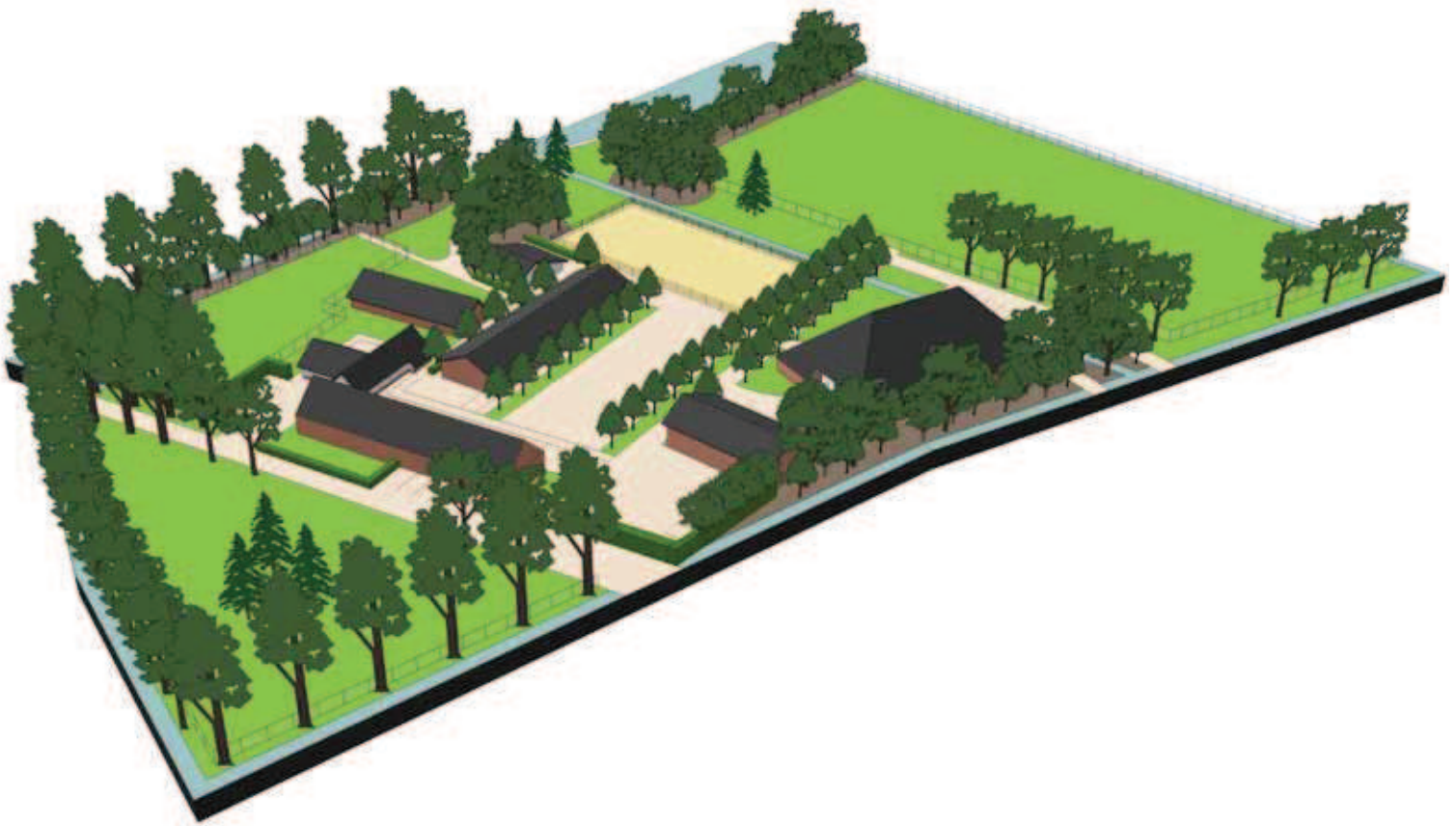
Naast de rehabilitatie en renovatie van de oorspronkelijke langgevelboerderij met bijgebouw genoemd 'schil 1' op het terrein, is het de bedoeling een tweede schil te ontwikkelen, in samenhang met het totale omliggende gebied. De renovatie van de langgevelboerderij is voltooid. De boerderij is gesplitst in 2 woningen.

De identiteit van deze gebouwen in het gebied ademt de historie (alweer 40 jaar geleden) van de periode Mansholt uit. Gezien vanuit het historische gebruik en de schaalgrootte, gebouwd volgens een "grid" structuur, dragen ook deze gebouwen bij aan een bijzondere karakteristiek.

De ligging van deze gebouwen draagt bij aan het ontstaan van zichtlijnen.

Hierdoor ontstaan paden/wegen en plekjes/pleinen die een overgang van beslotenheid in menselijke maat en schaal creëren naar de open, wijde ruimte in het achterliggende landschap, onderdeel zijnde van Het Groene Woud.

De ontsluiting van de locatie blijft verlopen via de in-/uitritten op de Hoge Vleutweg en de Lage Vleutweg.

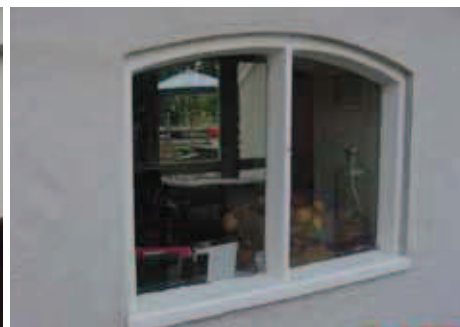


# Inrichtingsvoorstel

Op het achterliggende, voormalige agrarische, erf is het de bedoeling om ca. 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te amoveren en de overige bebouwing (waaronder de rundveestal) en terrein te herinrichten waardoor de totale locatie in oorspronkelijke stijl wordt hersteld.

Op deze locatie willen de initiatiefnemers een recreatie-/zorghoeve annex paardenhouderij realiseren. Een voorziening, in relatie tot het systeem van (ruiter)paden dat het omliggende gebied doorkruist, in een beperkte vorm van pension voor paard en ruiter (weekend), gekoppeld aan en in samenwerking met educatieve en zorgverlenende functies (door de week), zoals onder andere (gehandicapten-)sport.

Ook voor de wandelaar en de fietser kan deze locatie als een ontmoetingsplek dienen doordat extensieve recreatieve voorzieningen worden aangelegd zoals bankjes (en afvalbakken) aan de rand van het terrein. Ook wordt (op dit moment al) het onderhoud gedaan van de bermen tussen het kapelletje bij de Vleut (ten westen van de locatie) en de Hoge Vleutweg (ten oosten van de locatie). De initiatieflocatie gaat aansluiten bij het recreatieve (knooppunt) routenetwerk.



## 4 | Beeldkwaliteit bebouwing

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

### Situering en oriëntatie

- De woning oriënteert zich op de aangrenzende wegen aan zuid- en oostzijde;
- Losstaande bijgebouwen plaatsen achter het hoofdvolume.

### Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik, (geen uitgesproken architectuur).
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- De bouwvolumes hebben een duidelijke hoofdmassa op basis van een rechthoekige grondslag met een kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op elkaar en het omliggende landschap.
- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag (max goothoogte 4 m) met kap.
- Dakvormen: zadeldaken (hoofdvorm) of schilddak. Geen afgeknotte kapvormen.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

### Materiaalgebruik, detaillering, kleur

- De gevels bestaan uit metselwerk van baksteen in rustige rood-, oranje - of bruin nuances, eventueel met raapwerk. Bij de bebouwing in schil 2 is ook zwartgeschilderd hout een mogelijkheid evenals open houten constructies.
- De kozijnen zijn van hardhout of beton (toepassing van de originele betonraampjes) en contrasteren in kleur met de gevel (wit, creme).
- De dakbedekking bestaat uit de originele muldendakpan, uit golfplaat antraciet of uit riet.
- Er is sprake van een zorgvuldige detaillering. Hierbij worden kenmerkende elementen gehanteerd zoals dakoverstekken, de originele betonraampjes, zinken mastgoten





## 4 | Beeldkwaliteit buitenruimte

### Ontsluiting en parkeren

- De toegangsweg, die de hoofd-/ en de achterentree verbindt bestaat uit een verharding van oud gebakken klinkers, dik formaat – kleur rood/bruin genuanceerd.
- De toegang voor de “gasten” wordt gesitueerd in de buurt van de parkeergelegenheid.
- De kernactiviteiten van de campus vragen om kleinschalig parkeren op meerdere plekken, om hiermee de massa van het blik te ontcrachten in de “groene” kamers van de campus.

### Erfinrichting en -beplanting

- Rondom het “achterhuis” van de langgevelboerderij zijn ruimten gesitueerd. Deze ruimten verbinden de voorzijde met de achterzijde, beter gezegd de frankische driehoek met de binnenplaats(en). In deze overgang wordt net als bij de toegangsweg een verharding van oud gebakken klinkers, dik formaat – kleur rood/bruin genuanceerd toegepast.
- Groene elementen als solitaire bomen en beukenhagen leveren een bijdrage voor de sfeer. Dit geldt ook voor de overige buitenruimten.
- Eenmaal aan de achterzijde laat de campus zich opnemen in het landschap door een open uitzicht te creëren en zich te verbinden met looppaden, wallen van bosplantsoen en een uitloop naar een poel met natuurlijke loopbrug. De zichtlijnen c.q. vizerlijnen leggen de basis voor de verbindingen van ruimten, zoals pleinen, terrassen en overige zit-/ en verblijfsplekken met ieder een eigen bestemming en identiteit.

Deze verbindingen zijn verhard met deels gebakken klinkers en deels met halfverharding, bijvoorbeeld dolomiet, jura en houtsnippers.

Ook weer omzoomd met vitaal groen. Veelal behorend bij het karakter van het gebouw en het gebruik daarvan.

- Bij nieuwe aanplant wordt met name gedacht aan de boomsoorten die passen bij het broeklandschap van De Vleut, zoals populieren, essen, inlandse eiken, notenbomen, wilgen.

### Erfbegrenzungen

- De erfbegrenzing wordt gevormd door houtwallen, hagen (inheemse soorten) en bosperceeltjes (hakhout). Eventueel in combinatie met muren of een ingetogen hekwerk. Schuttingen zijn niet toegestaan.

