



## BEELDKWALITEITPLAN 'DE ZEESPRONG'

VERSIE 2 d.d. 12 september '05

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1.0 INLEIDING EN VERANTWOORDING**

#### **1.1 Het plangebied en ontwikkeling**

### **2.0 BEELDREGIE**

#### **2.1 Doel en Noodzaak**

#### **2.2 Status van de welstandscriteria**

### **3.0 HET MASTERPLAN**

#### **3.1 Algemeen**

#### **3.2 Opgave**

#### **3.3 Ruimtelijke uitgangspunten**

#### **3.4 Karakteristiek plangebied**

#### **3.5 Concept**

#### **3.6 Uitwerking**

### **4.0 BEELDKWALITEIT**

#### **4.1 Opzet**

#### **4.2 Openbare ruimte**

#### **4.3 Bebouwing**

### **5.0 WELSTANDSCRITERIA**

#### **5.1 Bouwmassa**

#### **5.2 De bebouwingsregels**

#### **5.3 Kleur- en materiaaltoepassingen**

#### **5.4 Erfafscheidingen**

#### **5.5 Reclame**

#### **5.6 Gebouwen voor het openbare nut**

#### **5.7 Groen**

#### **5.8 Opslag, parkeren en gebruik achterterrein**

#### **5.9 Detaillering**

### **6.0 BOUWPLANNEN**

#### **6.1 Beeldtaal**

### **7.0 TER AFSLUITING**

#### **7.1 Totstandkoming Beeldkwaliteitplan 'DE ZE SPRONG'**

#### **7.2 Beleidsregels**

### **8.0 FOTOBILAGE OMGEVING ZE SPRONG**



karacteristieke boerderij op de zessprong

## I.O INLEIDING EN VERANTWOORDING

### 1.1 Het plangebied en ontwikkeling

Ten noorden van de Oirschotseweg is een gebied gelegen dat wordt omsloten door de Kapelweg, Sint Antoniusweg en de Ringweg dat deel uitmaakt van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan woongebied Dijkstraten; voor de situatie wordt verwezen naar bijlage. Te zijner tijd zal voor het gehele plangebied de na te streven beeldkwaliteit worden bepaald. In vornoemd deelgebied wordt hoofdzakelijk wonen met kleinschalige bedrijvigheid (met een bedrijfswoning) mogelijk gemaakt, waarvoor met deze beleidsnota vooruit wordt gelopen op de overige ontwikkelingen in het gebied.

Een aantal burgerwoningen en diverse overige gebouwen zijn reeds aanwezig en worden deels gehandhaafd; een foto-overzicht van de bestaande situatie is opgenomen in bijlage. Verder is op dit moment een bouwplan, een aannemersbedrijf met bedrijfswoning, in voorbereiding/uitvoering, waarvoor met een zelfstandige projectprocedure bouwvergunning is/zal worden verleend. Het ontwerp is destijds ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd met daarbij als gegeven dat voor het onderhavige gebied beleidsregels inzake welstandscriteria zullen worden opgesteld met het doel om voor de betreffende bedrijven met bedrijfswoningen tot een bepaalde verschijningsvorm te komen. Na overleg met de commissie is het definitieve ontwerp tot stand gekomen, waarna de betreffende architect is aangezocht om de beeldtaal voor deze architectuur aan te leveren. Hiermee wordt enerzijds verdere uniformiteit in de vormgeving nagestreefd en anderzijds tegemoet gekomen aan de politieke wens om plaatselijke jonge architecten bij de welstand te betrekken.



Fotomontage Ringweg van Noord naar Zuid



Fotomontage hoek Kapelweg | Broekstraat | Ringweg



Deelgebied De Zessprong Onderdeel van bestemmingsplan Dijkstraten



Deelgebied De Zessprong

## 2.0 BEELDRGIE

### 2.1 Doel en Noodzaak

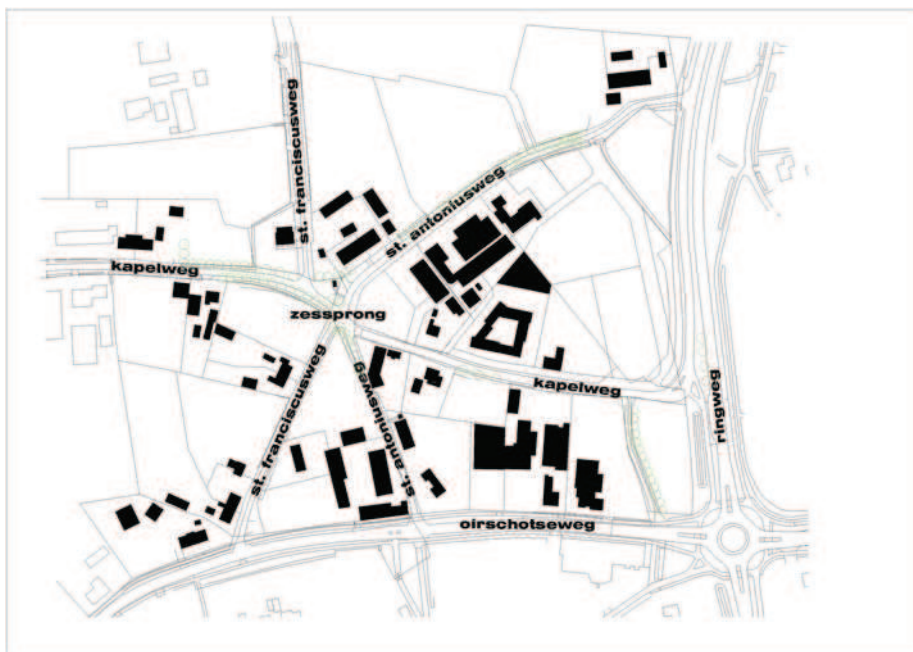
Beeldregie richt zich zowel op de inrichting van de openbare ruimte als op het vormgeven van gebouwen. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte spitst zich ter plaatse toe op de wegenstructuur en daarlangs aanwezige bermen met bomen. De beeldregie van de bebouwing heeft betrekking op de verschijningsvorm van enerzijds de in het plangebied en in de directe omgeving reeds bestaande bebouwing en anderzijds de te realiseren bedrijven (met bedrijfswoningen) in het plangebied. In combinatie met elkaar wordt de sfeer en het karakter van deze omgeving bepaald.

Kenmerkend voor de te bouwen bedrijven is dat het hier een kleinschalige, door een drietal wegen ingesloten, locatie in het buitengebied betreft, waarbij de kavels voor een groot deel in eigendom van particulieren zijn. Hierdoor ontstaat er een grote mate van individualiteit bij het ontwikkelen van bouwplannen. Vandaar dat afstemming wat betreft vormgeving, kleur- en materiaalgebruik noodzakelijk is om een bepaalde eenheid in beeld te bewerkstelligen en storende tegenstellingen te voorkomen. Met deze beleidsregels wordt het gewenste beeld van de bedrijven (met bedrijfswoningen) beschreven en aangegeven welke criteria de Welstandscommissie bij de toetsing van de bouwplannen zal hanteren.

### 2.2 Status van de welstandscriteria

De onderhavige locatie maakt deel uit van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan woongebied Dijkstraten. Bij de uitwerking van de criteria is zoveel mogelijk rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de stedenbouwkundige voorschriften de welstandscriteria en omgekeerd.

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van beleidsregels die zijn tot stand gekomen door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, waarbij een ieder zijn zienswijze omtrent de voorgestelde criteria naar voren kan brengen. Hierbij is een vaststellingsprocedure van toepassing welke qua democratische legitimering en publieke besluitvorming sterk doet denken aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan. Voor deze systematiek is de nota 'Welstand met beleid' gekozen.



Deelgebied De Zessprong

## 3.0 HET MASTERPLAN

### 3.1 Algemeen

De gemeente Best heeft opdracht gegeven tot het opstellen van een masterplan voor het gebied 'Dijkstraten' en 'Zessprong'. Dijkstraten is het gebied tussen de spoorlijn, de Ringweg en de Oirschotseweg. Zessprong is het gebied aan de andere zijde van de Ringweg, begrensd door de Ringweg, de Oirschotseweg en de St. Franciscus- en St. Antoniusweg.

Bij de beschrijving van het masterplan ligt het accent op het gebied Dijkstraten. Voor het gebied Zessprong wordt alleen de basisopzet behandeld. Al langer staat vast dat hier naast wonen ook bedrijven komen. De ontwikkeling zal hier minder projectmatig c.q. meer individueel plaatsvinden. Dit gebiedsdeel heeft het karakter van een globaal inrichtingsplan.

Het masterplan bevat een verkavelingsplan, maar dit mag niet als definitieve uitwerking beschouwd worden. Het masterplan dient als controleerbaar eindresultaat van deze planfase en als inspiratiebron voor de verdere uitwerking. Het masterplan geeft inzicht in de potenties van het gebied en in de voorgestane hoofdopzet. Het is bedoeld om met alle deelnemers en betrokkenen te kunnen communiceren, om hen te inspireren en te stimuleren tot het maken van een zeer hoge kwaliteit.

### 3.2 Opgave

De belangrijkste ambitie is om in het plangebied een hoogwaardig woon- en bedrijvenmilieu te creëren, dat zowel aansluit op het lint aan de zuidzijde, dat naar het centrum van Best leidt, als op het open landschap aan de west- en noordzijde.

Het opstellen van het masterplan heeft als doel de verdere uitwerking en concretisering van de basisgedachten een duidelijk toetsingskader te geven. Gekozen is voor een integrale benadering van tekenen en rekenen.

De opgave voor De Zessprong is vooral gericht op:

- het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woon- en bedrijfengebied, qua karakter in aansluiting op en geïnspireerd door de nabije ligging van het Dijkstraten, Heivelden en de zichtlocaties aan de Ringweg en Oirschotseweg ;
- het vinden van een integrale ruimtelijke structuur; in samenhang met mogelijke toekomstige woningbouwontwikkelingen in het gebied ten westen (richting Aarle);
- de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de omgeving benutten en integreren in het plan;
- de realisatie van een adequate differentiatie in bedrijven met wonen.
- de verkeersstructuur en het parkeren helder en functioneel oplossen.
- het bewerkstelligen van een integrale oplossing voor de geluidsbelaste randen van het plangebied.

### 3.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Dit gebied dient zowel een aantrekkelijke woonlocatie als een goed functionerend bedrijventerreintje met een hoogwaardige uitstraling te zijn

- de hoofdontsluiting vindt plaats vanaf een nieuwe weg in noordzuidrichting die start bij een nieuwe rotonde aan de Ringweg. Dit om de bestaande wegen in het gebied te ontlasten;
- een deel van de bestaande karakteristieke bebouwing dient in het plan geïntegreerd te worden;
- ter plaatse van de rotonde op de hoek Ringweg- Oirschotseweg dient de bebouwing geaccentueerd te worden;
- dit gebied ligt als soort "enclave" in een continue groenstructuur.





### 3.4 Karakteristiek plangebied

Het gebied Zessprong en de zuid- westzijde van Dijkstraten waren vóór de aanleg van de Ringweg één geheel. Het gebied was karakteristiek door zijn kleinschalige landelijke sfeer met smalle weggetjes met daarlangs op een haast informele wijze boerderijen en woningen. Deze karakteristieke sfeer en structuur zijn verbroken door de bouw van grotere bedrijven in het gebied en enkele jaren geleden door de aanleg van de Ringweg dwars door het gebied heen.

Wanneer de gehele omgeving in ogenschouw wordt genomen valt op dat er verschillende linten/verbindingen in noord- zuidrichting zijn. Als verbindingen in oost- westrichting fungeert vooral alleen de Oirschotseweg en, op lokaal niveau, de Kapelweg die dwars door het gebied Zessprong heengaat.

In het plangebied komen verschillende boomsoorten voor: Zomereik, Zomerlinde, Els, Groene Beuk, Schietwilg, Okkernoot en Populier

### 3.5 Concept

Enige tijd geleden is besloten in dit gebied ruimte te reserveren voor lokale, te verplaatsen bedrijven van elders, die nu of in de toekomst hinder veroorzaken voor omliggende functies.

Uitgegaan wordt van de bestaande straten St. Franciscusweg, St. Antoniusweg en Kapelweg. Hierbij komt een nieuwe ontsluiting vanaf de rotonde aan de Ringweg in zuidelijke richting. Deze laatste zal, samen met de Kapelweg, als belangrijkste ontsluiting van Zessprong dienen en een groot deel van de bedrijven direct ontsluiten.

Langs de St. Antonius- en de St. Franciscusweg dient het bestaande kleinschalige, landelijke karakter behouden te blijven. Hier is een woonmilieu gewenst met vrijstaande woningen op groene kavels als overgang naar het toekomstige woongebied van Aarle. Eventueel zouden bestaande bedrijven gemoveerd moeten worden.

Aan de Oirschotseweg dienen woningen gezichtsbepalend te zijn. Bedrijven zijn mogelijk, maar dienen dan achter de (dienst)woningen te liggen.

### 3.6 Uitwerking

De Zessprong zal voor ongeveer een derde van het oppervlak uit bedrijventerrein (met dienstwoningen) en tweederde uit woningbouw bestaan. Het gaat om lichte bedrijvigheid, die het woonmilieu niet mag verstoren.

Het plan voor de Zessprong gaat uit van de bestaande straten met een noord- zuidweg als nieuwe ontsluiting aan de oostzijde, evenwijdig aan de Ringweg. De bedrijven aan deze weg dienen een representatief karakter te hebben.

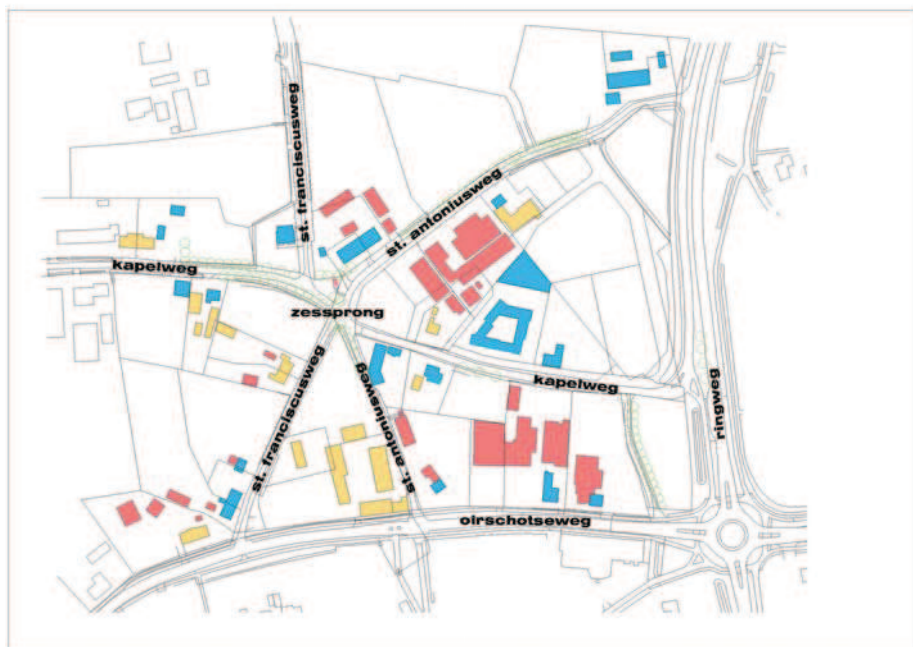
In de zuidoosthoek, aan de rotonde met de Oirschotseweg, dient de bebouwing een accent te krijgen, net zoals de bebouwing in de zuidwesthoek van het plan Dijkstraten.

De hoofdontsluiting bestaat uit de 'haak' Kapelweg – nieuwe noordzuidstraat. De St. Antonius- en St. Franciscusweg behouden hun huidige karakteristiek, bepaald door het profiel en de materialisering. Hieraan worden alleen woningen gesitueerd en dient zo min mogelijk bedrijfsverkeer plaats te vinden. De aard van de woningen is die van vrijstaande woningen. Landelijk wonen op ruime kavels qua karakteristiek aansluitend bij de bestaande woningen.

Het parkeren, zowel voor de bedrijven als voor de woningen, dient op eigen erf opgelost te worden.

#### kwaliteitskarakteristiek

- oorspronkelijke architectuur
- gemuteerd architectuur
- niet oorspronkelijke architectuur



oorspronkelijke karakteristiek

## 4.0 BEELDKWALITEIT

### 4.1 Opzet

Uitgangspunt is enerzijds om deze locatie in harmonie te laten zijn met de omgeving, de plaatselijke karakteristiek van het Buitengebied. Anderzijds wordt beoogd om de bebouwing op de locatie onderling een eenheid te laten vormen, waardoor het een verbijzondering in het gebied vormt. Voor wat betreft de bouwmassa moet het qua schaal wel herkenbaar zijn in relatie tot de karakteristieke bebouwing voor het buitengebied.

Om qua karakter zo dicht mogelijk bij de huidige kleinschalige structuur te blijven dienen alleen lichte bedrijven met een kleinschalige terreinbehoefte en een intensief bebouwingspercentage toegestaan te worden.

De bedrijven dienen zich naar de voorzijde te presenteren, bij voorkeur door middel van een kantoor. Ook kan aan de voorzijde een dienstwoning het zicht op de bedrijfshal erachter enigszins afschermen. Parkeren, opslag en laden en lossen mogen niet het beeld bepalen. Daarom dienen deze functies zoveel mogelijk achterop de percelen plaats te vinden.

Het is belangrijk dat de gebouwen langs de Ringweg oogt als een samenhangende eenheid. De gebouwen zijn kleinschalig en zijn familie van de bebouwing in Dijkstraten, qua schaal, materialisering en kleur. Gewenst is dezelfde baksteen ook hier voor 80% van de voor- en zijgevels toe te passen. De bebouwing dient wel individueel herkenbaar te zijn.

Voor erfafscheidingen wordt de voorkeur gegeven aan hagen. De voorterreinen dienen het karakter te krijgen van groene voortuinen.

Langs de St. Antonius- en St. Franciscusweg wordt uitgegaan van de huidige kleinschalige, landelijke karakteristiek. Losstaande woningen op groene kavels moeten hier het beeld bepalen. Wel kan op het achterterrein een bedrijf gesitueerd worden, maar die mag niet vanaf de voorzijde ontsloten worden. De enige bedrijfsontsluitingswegen zijn de Kapelweg en de nieuwe noord- zuidstraat evenwijdig aan de Ringweg.

### 4.2 Openbare ruimte

De bestaande wegenstructuur, waaronder de 'zessprong', met daarlangs gelegen bermen met bomen is karakteristiek voor het betreffende gebied en wordt gehandhaafd. Voor een impressie hiervan wordt verwezen naar het foto-overzicht in bijlage. In het kader van deze ontwikkeling zullen zonodig wel verkeersmaatregelen worden getroffen; bijvoorbeeld het instellen van eenrichtingsverkeer.

### 4.3 Bebouwing

Gezocht is naar een 'beeldtaal' waardoor de nieuwe bebouwing een herkenbaar geheel wordt en een aangenaam, rustig beeld ontstaat. De onderhavige locatie geeft aanleiding om uit te gaan van architectuur met een min of meer boerderijachtige uitstraling. Het sfeerbeeld dat wordt nagestreefd, laat zich typeren "wonen en kleinschalige bedrijven met een bedrijfswoning in de vorm van een hoeve met architectuurkenmerken van de Brabantse boerderij, bij voorkeur in een gesloten carré. Daarnaast worden de voor het buitengebied karakteristieke 'ruilverkavelingwoningen' gedoogd. In het gebied zijn de diverse bestaande bebouwingen geïnventariseerd en voorzien van een voor het gebied gewenste kwaliteitskarakteristiek waarbij uitgegaan is van beide bovenstaande kenmerken. De verschillende kwaliteiten zijn te onderscheiden:



gemuteerde karakteristiek



gemuteerde karakteristiek



oorspronkelijke karakteristiek

- **Oorspronkelijk**; voor het gebied waardevol/karakteristiek
- **Gemuteerd**; voor het gebied waardevol/karakteristiek, behoudenswaardig. Hierbij dient in acht genomen te worden dat bij mogelijke aanpassingen of uitbreidingen het gebouw in oorspronkelijke staat zou moeten worden teruggebracht
- **Niet oorspronkelijk**; niet voor het gebied waardevol/karakteristiek. Het gebouw heeft geen binding met het gebied. Bij toekomstige ontwikkelingen dienen nieuwe gebouwen zich te voegen in de karakteristiek van het gebied. Aanpassingen en verbouwingen dienen eveneens hierop te anticiperen.





## 5.0 WELSTANDSCRITERIA

### 5.1 Bouwmassa

Het mag duidelijk zijn dat bij het gewenste sfeerbeeld een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden passen. Hierbij valt te denken aan voorwaarden inzake de bouwmassa, zoals toegestane hoogte en dakhelling, alsmede inzake de te onderscheiden gebouwtypen. De voorwaarden, zoals die vanuit het oogpunt van welstand wenselijk worden geacht, zullen zoveel mogelijk bij de uitwerking van het bestemmingsplan worden betrokken. Hiermee wordt bereikt dat de stedenbouwkundige voorschriften en de welstandscriteria elkaar ondersteunen en tezamen een eenheid vormen.

De bebouwingsregels zijn in de bijgaande plankaart aangeduid. Daarnaast is er voor de kantoren en (bedrijfs) woningen keuze uit een drietal bebouwingstypes:

- Langgevelboerderij
- Ruilverkavelingwoning
- Boerenhoeve in carrévorm

### 5.2 De bebouwingsregels

De bebouwingsregels hebben betrekking op:

- (verplicht) bouwen aan een rooilijn,
- het bebouwingspercentage op de kavel,
- de afstand tot de erfgrans en/of tot de naast- of achter liggende bebouwing, .
- de bebouwingshoogte,
- de dakvorm,
- technische installaties

#### Bouwen aan een rooilijn

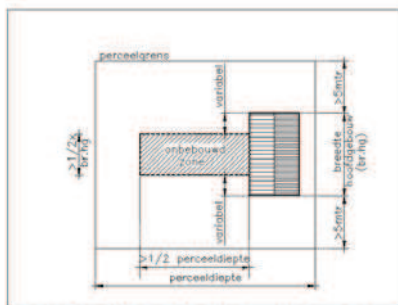
In het bedrijvengedeelte worden de gebouwen geacht voor een belangrijk deel aan de vastgestelde rooilijn gebouwd te worden. Op de plantekening is met een stippellijn aangegeven hoeveel lengte van de op de kavel beschikbare lengte, over de rooilijn gemeten, bezet moet zijn met de gevel van het gebouw. Het doel hiervan is om op een aantal plaatsen werkelijk tot een 'gevelwand' te komen.

#### Het bebouwingspercentage op de kavel

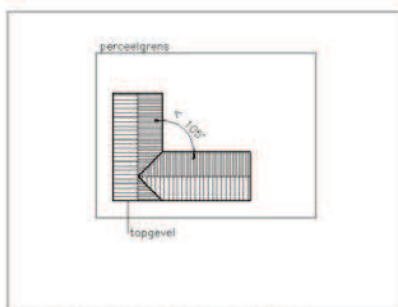
Het bebouwingsoppervlak dat in de plantekening als vlek is aangegeven, regelt in globale zin de open ruimte die tussen de gebouwen beschikbaar blijft voor groen, verkeersruimte op eigen terrein en parkeergelegenheid. Op de belangrijkste zichtlocaties, langs de Ringweg en Oirschotseweg tot de rotonde, wordt voor de erfinrichting voor de voorgevel een minimum 80% groen voorgeschreven. Overige bebouwingsvoorschriften zijn in onderstaande tabellen en op de plankaart aangegeven. Maximaal mag er 50% van het totale kavel bebouwd worden, met in achtneming van de bebouwingsvoorschriften als onderstaand omschreven.

Voor de bebouwingstypologieën langgevelboerderij en ruilverkavelingwoning geldt dat een oppervlak achter de achtergevelrooilijn met een breedte van minimaal 50% van de breedte van de voorgevel met een diepte van 50% van de kaveldiepte niet mag worden bebouwd.

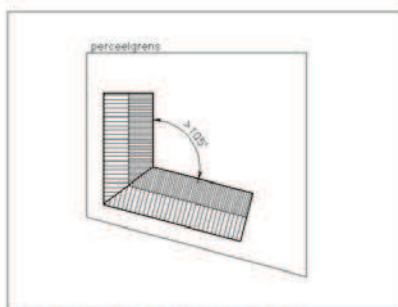
Zie hiervoor de bijgaande tabel en bebouwingsschema



**verplicht onbebouwde zone  
achter achtergevel**



**hoekoplossing < 105°**



**hoekoplossing > 105°**

#### De afstand tot de erfgrans en/of tot de naast- of achter liggende bebouwing

Op alle kavels is tussen de erfgrans aan de openbare weg en de rooilijn (of uiterste bebouwingsgrens) een zone aangegeven die uitsluitend bedoeld is voor parkeren en groen op eigen terrein. Het hoofdgebouw zal worden opgericht tussen de voor- en achtergevelrooilijn als aangegeven op de tekening. Bij perceelsgrenzen geldt een minimale afstand van 5 meter tussen hoofdbebouwing en perceelsgrens.

Voor de bebouwingstypologieën langgevelboerderij en ruilverkavelingwoning geldt dat bijgebouwen minimaal 1m van de erfgrans gebouwd dienen te worden, en 1,0 m achter de achtergevelrooilijn. Een uitzondering hierop is gemaakt voor bedrijfsmatige bijgebouwen in de daarvoor aangegeven gebieden.

#### De bebouwingshoogte

Op het bijbehorende schema is aangegeven tot welke hoogte de bebouwing 'in de rooilijn opgetrokken moet worden. Hier wordt rekening gehouden met de hiërarchie en de representatieve locaties in de stedenbouwkundige structuur.

#### De dakvorm

In het hele gebied wordt uitgegaan van zadeldaken en franse kappen voor de hoofdbebouwing. Schilddaken, tentdaken en overige niet in onderstaande tabellen aangeduide kapvormen zijn uitgesloten. Gebouwen welke in een haakvorm worden gebouwd dienen ter plaatse van de hoek aan één zijde met een topgevel te eindigen. Zie hiervoor het bijgaand kapschema. Uitzondering hierop is het bouwen in een haak waarvan de hoekverdraaiing groter is als 105°. Deze kunnen met een hoek- kilkeper aansluiting worden opgelost.

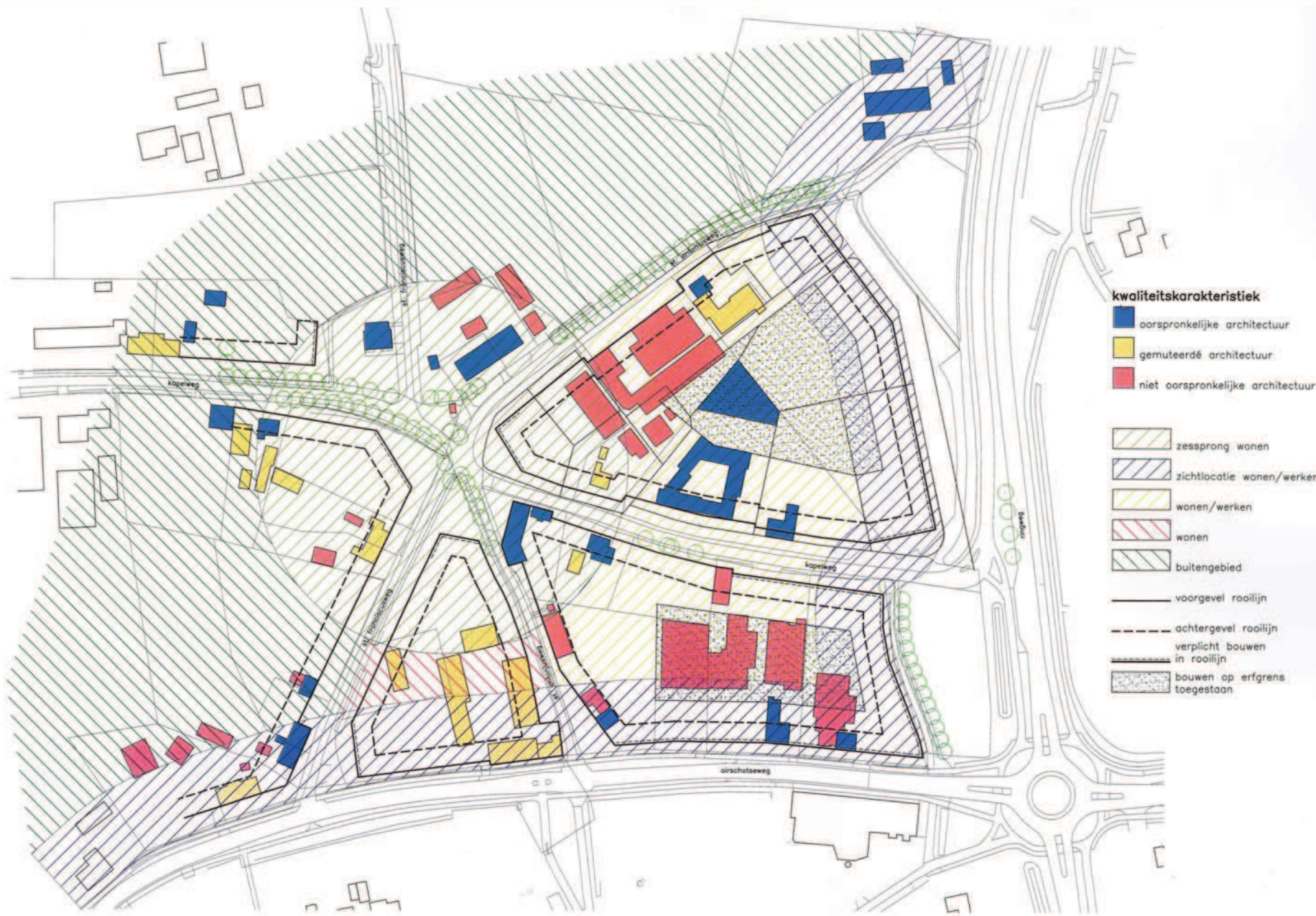
Wolfseinden zijn uitgesloten.

Voor de verschillende bebouwingstypes zijn in de tabel de daarvoor geldende randvoorwaarden opgenomen waarbij voor de aan- en bijgebouwen specifieke regels gelden m.b.t. de dakvorm

#### Technische installaties

De ruimtes voor de technische voorzieningen van het gebouw worden ofwel uit het zicht in de bouwmassa verwerkt, ofwel als onderdeel van de hoogwaardige architectonische uitwerking meegenomen in het ontwerp.



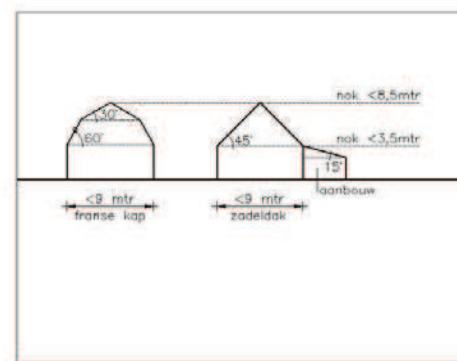






### 5.2.1 De bebouwingsregels Langgevelboerderij

| TYPE                                                                             | KARAKTERISTIEK / FRONTBREEDTE                                                               | BOUWDIEPTE                 | KAPVORM                                                                                                        | GOOTHOOGTE | NOKHOOGTE |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Hoofdgebouw<br>Langgevelboerderij                                                | Breed lange<br>voorgevel<br>> 15,00 m                                                       | 9,00 m                     | Zadeldak 45°<br>Franse kap 30°/60°<br>Nokrichting<br>evenwijdig aan de<br>langste gevel                        | 3,50 m     | 8,50 m    |
| Aanbouw                                                                          | Breedte max. 1/3<br>van de voorgevel,<br>niet voorbij zijgevel<br>hoofdgebouw<br>uitstekend |                            | Lessenaarsdak 15°<br>Evenwijdig aan<br>hoofddak                                                                |            | 3,50 m    |
| Bijgebouw                                                                        | Min. 1,0m losstaand<br>van overige<br>bebouwing<br>Min. 1,0 m van de<br>erfgrens            | Max. 80 m <sup>2</sup>     | Zadeldak 45° /<br>Franse kap 30°/60°<br>Lessenaarsdak 15°<br>Nokrichting<br>evenwijdig aan de<br>langste gevel | 3,00 m     | 5,50 m    |
| Bebouwingsoppervlakte<br>en niet te bouwen deel<br>vanaf achtergevel<br>rooilijn | 50% frontbreedte                                                                            | 50%<br>kaveldiepte         |                                                                                                                |            |           |
| Bedrijfsmatige<br>bijgebouwen                                                    | Bouwen op de<br>erfgrens                                                                    | In<br>aangegeven<br>gebied | Plat dak                                                                                                       | 7,00 m     |           |



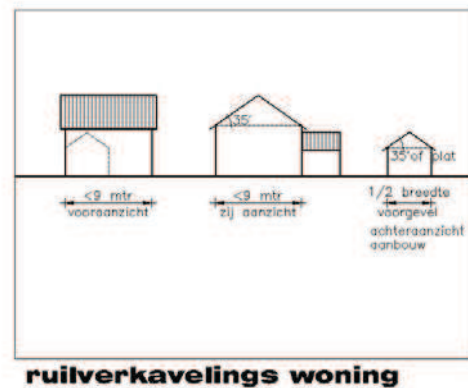
**langgevel boerderij**





### 5.2.2 De bebouwingsregels Ruilverkavelingwoning

| TYPE                                                                             | KARAKTERISTIEK / FRONTBREEDTE                                                               | BOUWDIEPTE              | KAPVORM                                                                                      | GOOTHOOGTE  | NOKHOOGTE   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Hoofdgebouw<br>Ruilverkavelingwoning                                             | Smal hoog<br>voorgevel<br><9,00 m                                                           | 9,00 m                  | Zadeldak 35°<br>Nokrichting<br>evenwijdig aan de<br>weg                                      | 5,00 m      | 8,50 m      |
| Aanbouw                                                                          | Breedte max. 50%<br>van de voorgevel,<br>niet voorbij zijgevel<br>hoofdgebouw<br>uitstekend | 6,00 m                  | Plat dak<br>Zadeldak 35°<br>haaks aan<br>hoofddak                                            | Max. 3,50 m | Max. 4,50 m |
| Bijgebouw                                                                        | Min 1,0m losstaand<br>van overige<br>bebouwing                                              | Max. 80 m <sup>2</sup>  | Zadeldak 15° - 45°<br>Lessenaarsdak 15°<br>Nokrichting<br>evenwijdig aan de<br>langste gevel | 3,00 m      | 5,50 m      |
| Bebouwingsoppervlakte<br>en niet te bouwen deel<br>vanaf achtergevel<br>rooilijn | 50% frontbreedte                                                                            | 50%<br>kaveldiepte      |                                                                                              |             |             |
| Bedrijfsmatige<br>bijgebouwen                                                    | Bouwen op de<br>erfgrens                                                                    | In aangegeven<br>gebied | Plat dak                                                                                     | 7,00 m      |             |





Groen om de gebouwen



Poortelement



Toegang tot erf / poortelement

### 5.2.3 De bebouwingsregels Boerenhoeve in carré vorm

Aanvullend op onderstaande tabel zijn de volgende bebouwingsregels voor de boerenhoeve in carré vorm van toepassing:

- Bij het toepassen van dit bebouwingstype dient het kavel minimaal aan 3 zijden aaneengesloten bebouwd geworden, of in een U- vorm gebouwd te worden met losstaande bijgebouwen waarbij de gebouwen maximaal 5,0 m van elkaar gepositioneerd mogen zijn. Deze gebouwen dienen rondom het omschreven, niet te bebouwen deel, gebouwd te worden.
- Aanbouwen aanééngebouwd aan hoofdgebouw dienen dezelfde dakrichting te krijgen waarbij de goothoogte van de aanbouw minimaal 1,0 m lager moet liggen.
- Bijgebouwen mogen in de voorgevel rooilijn gebouwd worden waarbij het dak haaks op de nokrichting van het hoofdgebouw ligt. Het bijgebouw dient hierbij op min. 5,0 afstand van het hoofdgebouw te liggen. De tussenruimte zal moeten worden ingevuld met een karakteristiek poortelement wat toegang geeft naar het erachter gelegen niet te bebouwen deel.

| TYPE                                                                    | KARAKTERISTIEK / FRONTBREEDTE                | BOUWDIEPTE           | KAPVORM                                                                                               | GOOTHOOGTE | NOKHOOGTE |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Hoofdgebouw Boerenhoeve in carrévorm                                    | Breed lange voorgevel > 15,00 m max. 20,00 m | 9,00 m               | Zadeldak 45° / Franse kap 30°/60°<br>Nokrichting evenwijdig aan de langste gevel                      | 6 m        | 10,50 m   |
| Aan- en bijgebouw                                                       | Min. 1,0 m van de erfgrans                   | 7,50 m<br>max. 80 m2 | Zadeldak 45° / Franse kap 30°/60°<br>Lessenaarsdak 15°<br>Nokrichting evenwijdig aan de langste gevel | 3,00 m     | 5,50 m    |
| Aan- en bijgebouw                                                       | Min. 5,0 m van de erfgrans                   | 7,50<br>max. 80 m2   | Zadeldak 45° / Franse kap 30°/60°<br>Lessenaarsdak 15°<br>Nokrichting evenwijdig aan de langste gevel | 5,00 m     | 10,00 m   |
| Bebouwingsoppervlakte en niet te bouwen deel vanaf achtergevel rooilijn | 5,00 x 5,00 m                                | 50% kaveldiepte      |                                                                                                       |            |           |
| Bedrijfsmatige bijgebouwen                                              | Bouwen op de erfgrans in                     | In aangegeven gebied | Plat dak                                                                                              | 7,00 m     |           |



Houten aanbouw aan voorgevel



Roedeverdeling en kleurstelling



Kleurstelling, detaillering en luiken

## 5.3 Kleur- en materiaaltoepassingen

In het algemeen geldt als uitgangspunt de toepassing van hoogwaardige en duurzaam behandelde materialen en een verzorgde detaillering. Voor het kleurgebruik geldt de algemene regel dat de kleuren van baksteen van rood, roodpaars tot bruin en zwart lopen. Daarnaast is zwart, in de gevel mogelijk. E.e.a. conform kleurenschema.

- Kozijnen, ramen, luiken en deuren worden uitgevoerd in hout.
- Felle en kunstmatige kleuren worden met uitsluiting van bedrijfsnaambelettering en bedrijfslogo's uitgesloten.
- Betonsteen wordt geweerd.
- Bekledingen en beplatingen middels een zorgvuldige detaillering te realiseren. D.w.z. bekledingen en beplatingen middels een z.g. zichtbare bevestiging welke niet onderdeel zijn van een architectonisch concept zijn niet toegestaan
- Leien zijn als dakbedekking uitsluitend toegestaan op een dak met franse kapvorm

### 5.3.1. Kleur- en materiaaltoepassingen Langgevelboerderij

| TYPE                                                                                   | Gevel                                                                                                                                                                                     | Kozijnen                | Draaiende delen | Voordeur                                    | Luiken                                      | Dak                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdgebouw<br>Langgevelboerderij<br><br>Max. 1/3 van de<br>lengte van de<br>voorgevel | Baksteen<br><br>Hout horizontaal<br>bevestigd zwart<br>geschilderd                                                                                                                        | Okergeel<br><br>Roomwit | roomwit         | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Keramische<br>pan kleur<br>antraciet of<br>rood.<br><br>Riet<br><br>Leien    |
| Aanbouw<br><br>Max. 1/3 van de<br>lengte van de<br>voorgevel                           | Baksteen<br><br>Hout horizontaal<br>bevestigd zwart<br>geschilderd                                                                                                                        | Okergeel<br><br>Roomwit | roomwit         |                                             | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Keramische<br>pan kleur<br>antraciet of<br>rood.<br><br>Riet<br><br>Leien    |
| Bijgebouw                                                                              | Baksteen<br><br>Hout horizontaal<br>bevestigd zwart<br>geschilderd                                                                                                                        | Okergeel<br><br>Roomwit | roomwit         |                                             | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Keramische<br>pan kleur<br>antraciet of<br>rood.<br><br>Riet<br><br>Leien    |
| Bedrijfsmatige<br>bijgebouwen                                                          | Verplicht<br>baksteen min.<br>2,0 m hoog<br>vanaf maaiveld<br><br>Hout horizontaal<br>bevestigd zwart<br>geschilderd<br><br>Damwandprofiel<br>of golfplaat<br>gecoat antraciet<br>/ zwart | Antraciet /<br>zwart    |                 |                                             | n.v.t.                                      | Keramische<br>pan kleur<br>antraciet of<br>rood.<br><br>Riet<br><br>Plat dak |





Ruilverkavelingwoning



Ruilverkavelingwoning met aan- en bijgebouwen



Bijgebouw met horizontaal houten delen

### 5.3.2. Kleur- en materiaaltoepassingen Ruilverkavelingwoning

| TYPE                                 | Gevel                                                                                                                                                                                     | Kozijnen             | Draaiende delen | Voordeur | Luiken | Dak                                                                          |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdgebouw<br>Ruilverkavelingwoning | Baksteen                                                                                                                                                                                  | Roomwit              | roomwit         |          | n.v.t  | Keramische<br>pan<br>antraciet                                               |
| Aanbouw                              | Baksteen                                                                                                                                                                                  | Roomwit              | roomwit         |          | n.v.t  | Keramische<br>pan kleur<br>antraciet<br><br>Riet                             |
| Bijgebouw                            | Baksteen<br><br>Hout horizontaal<br>bevestigd zwart<br>geschilderd                                                                                                                        | Roomwit              | roomwit         |          |        | Keramische<br>pan<br>antraciet                                               |
| Bedrijfsmatige<br>bijgebouwen        | Verplicht<br>baksteen min.<br>2,0 m hoog<br>vanaf maaiveld<br><br>Hout horizontaal<br>bevestigd zwart<br>geschilderd<br><br>Damwandprofiel<br>of golfplaat<br>gecoat antraciet<br>/ zwart | Antraciet /<br>zwart |                 |          | n.v.t. | Keramische<br>pan kleur<br>antraciet of<br>rood.<br><br>Riet<br><br>Plat dak |



Poort, toegang tot erf



Toegang tot erf



Groene erfafscheiding d.m.v. haag

### 5.3.3. Kleur- en materiaaltoepassingen Boerenhoeve in carré vorm

| TYPE                                                   | Gevel                                                                                                                                                             | Kozijnen                | Draaiende delen | Voordeur                                    | Luiken                                      | Dak                                                                 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Hoofdgebouw<br>Boerenhoeve in carré vorm               | Baksteen                                                                                                                                                          | Okergeel<br><br>Roomwit | roomwit         | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Keramische pan kleur antraciet of rood.<br><br>Riet<br><br>Leien    |
| Aanbouw<br><br>Max. 1/3 van de lengte van de voorgevel | Baksteen<br><br>Hout horizontaal bevestigd zwart geschilderd                                                                                                      | Okergeel<br><br>Roomwit | roomwit         |                                             | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Keramische pan kleur antraciet of rood.<br><br>Riet<br><br>Leien    |
| Bijgebouw                                              | Baksteen<br><br>Hout horizontaal bevestigd zwart geschilderd                                                                                                      | Okergeel<br><br>Roomwit | roomwit         |                                             | Standkleuren.<br>-groen<br>-blauw<br>-grijs | Keramische pan kleur antraciet of rood.<br><br>Riet<br><br>Leien    |
| Bedrijfsmatige bijgebouwen                             | Verplicht baksteen min. 2,0 m hoog vanaf maaiveld<br><br>Hout horizontaal bevestigd zwart geschilderd<br><br>Damwandprofiel of golfplaat gecoat antraciet / zwart | Antraciet / zwart       |                 |                                             | n.v.t.                                      | Keramische pan kleur antraciet of rood.<br><br>Riet<br><br>Plat dak |

### 5.4 Erfafscheidingen

Tussen de gebouwen dient altijd een minimumafstand van 10 meter aangehouden te worden. Waar geen doorgang noodzakelijk is om het achterterrein te bereiken worden tussen de gebouwen de voorgevels met een tuinmuur(haag) van 1 meter hoogte doorgezet tot aan de gemeenschappelijke erfgrans. Ook achtererven die grenzen aan openbaar gebied worden met een dergelijke muur/ haag of begroeide gaashek afgebakend om deze aan het zicht te onttrekken.

Erfafscheidingen hoger dan 1 meter zijn alleen toegestaan achter de voorgevelrooilijn en bij de Ringweg en Oirschotseweg op minimaal 7,5 meter achter de voorgevel (hoekkavels hebben in deze 2 voorgevels).

### 5.5 Reklame

#### Bedrijfsnamen en logo's.

De bedrijfsnamen en logo's worden op de gevels of in de gevels gemonteerd. Zij mogen niet boven de dakrand worden aangebracht. De reclame wordt door de welstandscommissie beoordeeld.

Losse reclamezuilen, bordjes op hekken of andere solitaire reclame-uitingen, niet geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw zijn niet toegestaan.



Detail metselwerkverband met verbijzonderingen



Verschillende materialen in dak en gevel



Metselwerkverbijzondering onder goot

## 5.6 Gebouwen voor het openbare nut

Gebouwen van het openbare nut als trafohuisjes voor zover benodigd dienen zich te voegen in de karakteristiek van het gebied en derhalve te voldoen aan de criteria als gesteld aan de aan- en bijgebouwen van een van de bebouwingstypen.

## 5.7 Groen

Het voorgeschreven groen behelst minimaal 80% voor de voorgevelrooilijn.

In dit groen moet minimaal 1 boom worden opgenomen. De boom moet worden gekozen uit de soorten omschreven in artikel 3.4.

## 5.8 Opslag, parkeren en gebruik achterterrein

Parkeren in de groenstrook is toegestaan mits het gebruik bedrijfsmatig is met een maximum van 2 plaatsen bestemd voor bezoekers.

Overig parkeren geschiedt achter de achtergevelrooilijn

Opslag vindt plaats op het terrein achter de achtergevelrooilijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg

## 5.9 Detaillering

### 5.9.1 Detaillering Langgevelboerderij

Onderstaande karakteristieke details worden voorgeschreven.

- De gevels worden gemetseld of gedeeltelijk bekleed met hout, horizontaal bevestigd, kleur zwart met een maximale lengte van 1/3 van de lengte van de voorgevel van het hoofdgebouw. Aan- en bijgebouwen mogen geheel in hout worden opgetrokken, kleur conform 5.3.1
- Alle metselwerkverbanden zijn toegestaan met uitzondering van halfsteensverband en wild verband. Traditionele verbijzonderingen in het metselwerk als vlechtwerk en muizentanden e.d. worden aangemoedigd
- Daken worden gedekt met keramische dakpannen kleur rood of zwart of met riet of in een combinatie van riet en keramische pannen. Twee kleuren dakpannen op eenzelfde dakvlak worden niet toegestaan
- Daken worden voorzien van zinken mastgoten.
- Overstekken zijn uitgesloten.
- Doorstekende kopgevel zijn uitgesloten.
- Roedeverdelingen in de kozijnen zijn toegestaan mits dit middels 'Wiener Sprossel' gerealiseerd wordt. D.w.z. zowel in de spouw van het dubbel glas wordt een vulling opgenomen en op het glas worden z.g. opdeklatten toegepast
- Kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn uitgesloten
- Schoorstenen zijn toegestaan mits gemetseld. Schoorstenen uit de nok zijn uitgesloten
- Afvoeren cv, ventilatie etc. in het dakvlak aan de achtergevel toepassen niet in het voorgeveldakvlak.
- Bedrijfsmatige bijgebouwen mogen worden voorzien van een stalen of aluminium gevelbekleding. De geveldelen dienen een duidelijke horizontale geleiding, middels damwand of golven te krijgen. Kleur van de gevelbekleding antraciet of zwart.





Kattenog in Rieten dak



Verbijzondering in dak | Staldeuren



Dakkapel Franse Kap

## 5.9.2 Detaillering Ruilverkavelingwoning

Onderstaande karakteristieke details worden voorgeschreven.

- De gevels van het hoofdgebouw en aanbouwen worden gemetseld
- Bijgebouwen mogen geheel in hout worden opgetrokken
- Metselwerkverbanden in halfsteensverband.
- Daken worden gedekt met keramische dakpannen kleur zwart
- Daken worden voorzien van zinken mastgoten.
- Overstekken zijn toegestaan tot maximaal 300 mm.
- Doorstekende gevels zijn uitgesloten.
- Roedeverdelingen in de kozijnen zijn uitgesloten
- Luiken zijn uitgesloten
- Kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn uitgesloten
- Schoorstenen zijn toegestaan mits gemetseld. Schoorstenen uit de nok zijn uitgesloten
- Afvoeren cv, ventilatie etc. in het dakvlak aan de achtergevel toepassen niet in het voorgeveldakvlak.
- Bedrijfsmatige bijgebouwen mogen worden voorzien van een stalen of aluminium gevelbekleding. De geveldelen dienen een duidelijke horizontale geleiding, middels damwand of golven te krijgen. Kleur van de gevelbekleding antraciet of zwart.

## 5.9.3 Detaillering Boerenhoeve in carré vorm

Onderstaande karakteristieke details worden voorgeschreven.

- De gevels worden gemetseld
- Aan- en bijgebouwen mogen geheel in hout worden opgetrokken
- Alle metselwerkverbanden zijn toegestaan met uitzondering van halfsteensverband en wild verband.
- Daken worden gedekt met keramische dakpannen kleur rood of zwart of met riet of in een combinatie van riet en keramische pannen. Twee kleuren dakpannen op eenzelfde dakvlak worden niet toegestaan
- Daken worden voorzien van zinken mastgoten.
- Overstekken zijn uitgesloten. Doorstekende gevels zijn toegestaan.
- Roedeverdelingen in de kozijnen zijn toegestaan mits dit middels 'Wiener Sprossel' gerealiseerd wordt. D.w.z. zowel in de spouw van het dubbel glas wordt een vulling opgenomen en op het glas worden z.g. opdekplaten toegepast
- Kunststofkozijnen en aluminiumkozijnen zijn uitgesloten
- Schoorstenen zijn toegestaan mits gemetseld. Schoorstenen uit de nok zijn uitgesloten
- Afvoeren cv, ventilatie etc. in het dakvlak aan de achtergevel toepassen niet in het voorgeveldakvlak.
- Bedrijfsmatige bijgebouwen mogen worden voorzien van een stalen of aluminium gevelbekleding. De geveldelen dienen een duidelijke horizontale geleiding, middels damwand of golven te krijgen. Kleur van de gevelbekleding antraciet of zwart.

## 5.9.4 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan op de gebouwtypen Langgevelboerderij en Boerenhoeve in carré vorm.

Dakkapellen op de ruilverkavelingwoningen zijn uitgesloten.

Dakkapellen hebben een hoogte vanaf de borstwering van 1,60 m

Dakkapellen hebben een breedte van 1,20 m

Dakkapellen hebben een platdak of een hellend dak, waarbij het hellend dak loodrecht en in dezelfde dakhelling als de hoofddakvorm moet worden aangehouden.

Bij 'franse kap' kan het hoger gelegen gedeelte doorlopen in het dak van de dakkapel

In een rieten dak zijn z.g. kattenogen toegestaan maximale breedte 1,20 m.



Bijgebouwen gegroepeerd op achtererf



Detaillering bijgebouw

## 6.0 BOUWPLANNEN

Bij de behandeling van ingediende bouwplannen zal in eerste instantie worden bekeken worden welk bebouwingstype is gehanteerd. Voor de duidelijk in de verdere behandeling is het belangrijk dat duidelijk wordt aangegeven welk typologie men voor ogen heeft.

Daarna zullen de plannen worden getoetst aan de gestelde criteria.

Bij verbouwing, uitbreiding of aanpassing van bestaande panden zal er in eerste instantie worden gekeken in welke kwaliteitskarakteristiek, beschreven in artikel 4.3., de panden worden geplaatst.

Tevens worden de bestaande panden dan gecategoriseerd in één van de bebouwingstypen.

Op basis van de daar gestelde criteria kan worden aangegeven hoe om te gaan met de aanpassingen en uitbreidingsplannen voor de betreffende panden. Als omschreven in artikel 5.0

### 6.1 Beeldtaal

Karakteristieke detailleringen zoals deze voorkomen in de detaillering van oudsher bij de voorgeschreven types kunnen de verschijningsvorm van de te bouwen (bedrijfs) woningen en bijbehorende gebouwen versterken. Onderstaand zijn een aantal van deze elementen in beeld gebracht, waarvan toepassing in de te bebouwen gebieden zal worden aangemoedigd.

## 7.0 TER AFSLUITING

De welstandscommissie zal bij de beoordeling van bouwplannen de geformuleerde criteria hanteren. 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 en of de uitstraling daarvan past in de nagestreefde beeldkwaliteit.

Houdt u er rekening mee dat ook in het bestemmingsplan onder meer voorschriften zijn opgenomen met betrekking tot de toegestane bouwmassa en afstanden tot de perceelsgrenzen. Beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie heeft slechts zin als het ontwerp op deze voorschriften is afgestemd.

### 7.1 Tot standkoming Beeldkwaliteitplan 'DE ZEESPRONG'

Dit beeldkwaliteitplan is in opdracht van de gemeente Best tot stand gekomen door Van de Ven Architecten in samenwerking met Hans van Houtum Architect beide gevestigd in Best.

### 7.3 Beleidsregels

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als:  
'Welstandscriteria Kapelweg, Sint Anthoniusweg'

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



## 8.0 FOTO BIJLAGE OMGEVING ZE SPRONG



St. Antoniusweg



Zessprong



Zessprong



St. Antoniusweg



St. Antoniusweg



Zessprong



St. Antoniusweg



Kapelweg



Zessprong



Kapelweg



Zessprong





Kapelweg



St. Antoniusweg



St. Antoniusweg



St. Antoniusweg



St. Antoniusweg



St. Antoniusweg Broekstraat





Kapelweg



Kapelweg



Kapelweg



Kapelweg



Kapelweg | Ringweg