

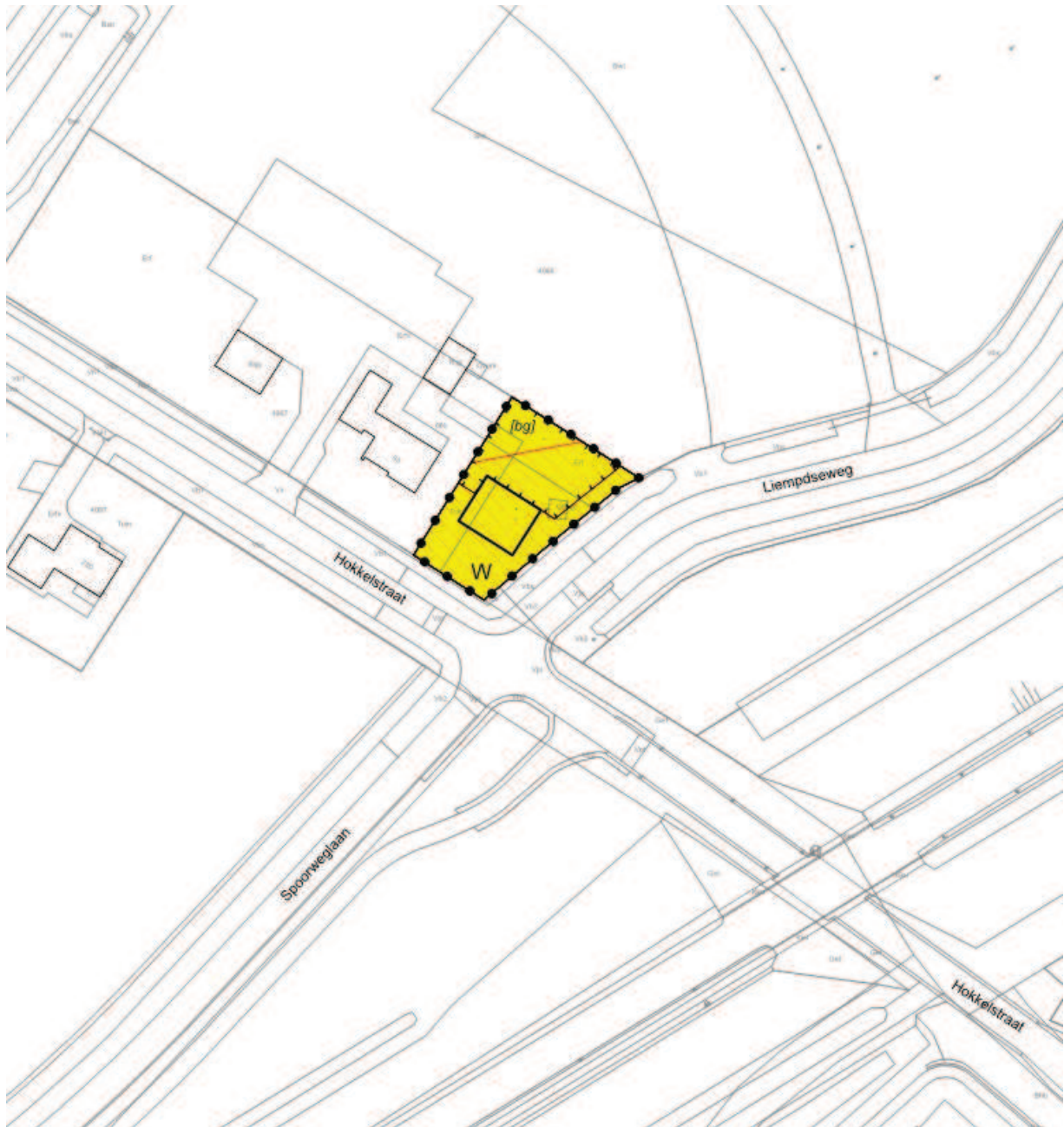
Beeldkwaliteit hoek Hokkelstraat - Liempdseweg

**Beleidsregel voor de welstandscriteria ter beoordeling
van een nieuw te bouwen woning.**

1. ALGEMEEN

Aanleiding

Op de locatie Hokkelstraat hoek Liempdseweg wordt in verband met de beëindiging van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf aldaar, de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Hiertoe is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld waarin wordt geregeld dat de woning met één bouwlaag en een kap moet worden uitgevoerd.



Plangebied



Plangrens

Enkelbestemmingen



Wonen

Gebiedsaanduidingen



geluidzone - weg

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

Fragment van de plankaart behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan.

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 uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen woning aansluiting gezocht bij de landelijke bebouwing langs de Hokkelstraat. 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 ontwerpopgave. 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 uitsluitend over.

2. TYPOLOGIE

Met de architectuur van de te bouwen woning is er voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de bebouwing langs de Hokkelstraat, met name bij de vrijstaande woningen zoals die in de directe omgeving voorkomen en als 'landelijke bungalow' getypeerd kunnen worden. Dit heeft de voorkeur boven aansluiting op het achterliggende Steegsche Velden vanwege de grotere afstand tot de bebouwing in die wijk. Op het perceel zijn twee 'voorgevelrooilijnen' geprojecteerd, dat zodoende de afronding vormt van de hoek Hokkelstraat/Liempdseweg. Met onderstaande referentiebeelden wordt de ontwerpogave verduidelijkt.



foto 1



foto 2



foto 3

3. WELSTANDSCRITERIA

De criteria

De intentie is om met criteria voor de nieuw te bouwen woning, de herkenbaarheid en het beeldbepalende karakter van het buitengebied te behouden. Deze onderliggende waarden blijken onder meer uit de situering en profiel van de hoofdvorm en bijgebouwen. 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 de referentiebeelden kunnen 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

Behoud de landschappelijke structuur met het houden van doorzichten.

Nokrichting in lengterichting van de (gezamenlijke) bouwmassa, evenwijdig aan de Hokkelstraat.

Oriëntatie voorgevel en hoofdtoegang van de woning op de Hokkelstraat.

Plaatsing vrijstaand bijgebouw achter de woning (achterzijde perceel ten op zichte van de Hokkelstraat) met uitrit op Liempdseweg.

3.2 hoofdvorm

Eenvoudige en heldere hoofdvorm nastreven met zadeldak; dakkapellen ondergeschikt aan het dakvlak. Alle functies zoveel mogelijk onder één dak; aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Geen balkons of erkers aan de wegzijde toepassen.

Gevelopeningen terughoudend; geen borstweringen of puivullingen toepassen.

3.3 materiaal en kleurgebruik

Gevels van metselwerk in een lichte rood/bruine kleur.

Daken met gebakken dakpan o.g. in een oranje-rode dan wel antraciet kleur.

Kozijnen en ramen van hout (of hout gelijkend) in de kleur (gebroken) wit.

Deuren en eventuele luiken in de kleur 'standgroen'.

Kleurnuance zoveel mogelijk afstemmen op de 'kleurenwaaier van Best'.

3.4 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.

4. ERF EN OPENBARE RUIMTE

Terreininrichting

De openbare ruimte is een bestaande situatie. Het betreft hier een hoeksituatie waarbij zowel het grondgedeelte langs de Hokkelstraat tot aan de voorgevel als wel het grondgedeelte langs de Liempdseweg tot aan de zijgevel als 'voortuin' aangemerkt dient te worden. Erfscheidingen hierin zoveel mogelijk realiseren met (beuken)hagen en eventuele inritpoort eenvoudig van opzet houden.

5. BOUWPLAN

Beoordeling

De stadsbouwmeester zal de ambitie van de beeldkwaliteit, aansluiting bij de landelijke bebouwing langs de Hokkelstraat 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 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. Een eigen invulling van de ontwerpopgave is dan ook bespreekbaar.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
"Welstandscriteria hoek Hokkelstraat - Liempdseweg"

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 27 januari 2013

Mij bekend,
de griffier

voor eensluidend afschrift,

secretaris Welstand

