

## Beeldkwaliteit Klaverhoekseweg 9a e.o.

Beleidsregel voor de welstandscriteria ter beoordeling van de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Klaverhoekseweg 9a e.o.

## 1. ALGEMEEN

### Aanleiding

Het vleeskuikenbedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a te Best wordt gesaneerd en gesloopt. In ruil daarvoor mogen 4 woningen worden gebouwd. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Door de inlevering van de milieuvergunning (ten behoeve van de uitbreiding van het vleeskuikenbedrijf), de aankoop van twee bouwtitels, conform de Ruimte-voor-Ruimtetitels én de investering in landschap, mogen nog twee woningen worden gerealiseerd.

### 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. Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen woningen wordt een eigentijdse vertaling van agrarische architectuur voorgestaan, niet historiserend. Om hieraan invulling te geven is voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan Klaverhoekseweg 9a e.o. opgesteld waarin onder paragraaf 2.5 'Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording' de gewenste beeldkwaliteit is opgenomen die als welstandscriteria dienen te worden beschouwd zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet.

### 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. De stadsbouwmeester hanteert bij de beoordeling van de bouwplannen de op pagina 31 van het bestemmingsplan geformuleerde criteria met de op pagina 32 bijbehorende referentiebeelden 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 in relatie tot de uitgangspunten voor de ruimtelijke vertaling van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. 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 uitsluitel over.

### Beoordeling

Aangezien de beeldkwaliteitseisen voor een deel 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 opgenomen referentiebeelden geen compleet beeld van de ontwerp mogelijkheden wordt gegeven. Een eigen invulling van de ontwerp opgave is dan ook bespreekbaar.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:  
'Beeldkwaliteit Klaverhoekseweg 9a e.o.'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 26-01-2015

Mij bekend,  
de griffier

