

WELSTANDSCRITERIA

Beleidsregels voor de beoordeling van bouwplannen op de locatie
van VION aan de NCB-weg

INHOUD

1. ALGEMEEN

2. WELSTANDSCRITERIA

3. BOUWPLANNEN

1. ALGEMEEN

Aanleiding

VION Ingredients is voornemens om op haar locatie aan de NCB-weg, op de grens van Best naar Son en Breugel haar hoofdkantoor te vestigen samen met alle daarbij behorende ondersteunende activiteiten. Daartoe is een uitbreiding van de bestaande kantoorbebouwing en parkeervoorziening noodzakelijk. Voor het borgen van de voorgestane planologie in dit verband is bestemmingsplan Vion Best in voorbereiding. Gezien de gecombineerde vaststellingsprocedure hiervan met deze beleidsregels wordt voor meer informatie over het plangebied en de omgeving verwezen naar 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 vastgelegd in het (ontwerp)bestemmingsplan Vion Best. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op eigen terrein dat vanaf de openbare weg slechts beperkt zichtbaar is wordt met deze beleidsregels een grote vrijheid in de beeldkwaliteit voorgestaan.

Status van de welstandscriteria

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van beleidsregels die zijn totstandgekomen 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 het bouwplan de geformuleerde criteria.

2. - WELSTANDSCRITERIA

Ruimtelijk ontwikkelingskader

De locatie van Vion aan de NCB-weg is een historische gegroeide situatie. De plek is in 1934 in gebruik genomen als destructiebedrijf van de N.C.B. Uit oogpunt van de volksgezondheid werd de destructor in het bosgebied aangelegd, ver van de bebouwde kom grenzen van Son en Best.

Vanaf de beginperiode is er een heldere indeling van het terrein geweest; productie aan de oostzijde, wonen en bureaus aan de westzijde. Het 'middengebied' fungeerde hierbij als overgangszone en voortuin. Alle functionele wijzigingen en wijzigingen in de bebouwde omgeving die daarna op het terrein hebben plaatsgevonden volgde steeds de oorspronkelijk indeling van het terrein; productiegerelateerde gebouwen aan de oostzijde kantoren en algemene bedrijfspanden aan de westzijde. Hierbij zijn de kantoren steeds ontsloten vanaf de NCB-weg/Kanaaldijk Noord.

In 1998 en 2005 zijn de laatste wijzigingen in de bebouwde omgeving gedaan. Aan de noordzijde van voormalige directeurswoning is een tweede villa gebouwd. In massavorm en materiaalkeuze is de 'nieuwe' villa afgestemd op de 'oude' villa. Beide panden zijn met een transparant tussenlid met elkaar verbonden. De functie van beide panden is uiterlijk vertaald met luxe materialen en parkachtige setting rondom de panden. In de middenzone is een kantoorpand neergezet dat buffer is tussen de villa's en de productiehallen. Ook is de functie van het pand vertaald naar de buitenzijde van het pand. De materialen zijn anders dan bij de villa en de productiehallen, maar in kleurstelling is wel een relatie met de ander panden gelegd. Het middengebied is een scharnierfunctie in de bebouwde omgeving op het terrein. Vanuit deze 'voortuin' is Vion verbonden met de Kanaaldijk en presenteert het zich aan deze doorgaande weg.

Kader voor de toekomst

Bij wijzigingen in de bebouwde omgeving blijft de 'voortuin', het middengebied met entree en parkeervoorzieningen, de centrale plek. Vanuit deze plek staan de gebouwen in een logische verhouding tot elkaar en worden de verschillende sferen op het terrein met elkaar verbonden. Daarbij is de westzijde van de voortuin de plek waar de parkachtige setting sfeerbepalend is. Bebouwing aan deze zijde van het terrein is statig waarbij het omringd bosgebied op strategische plekken beleefbaar is. De oude directeurswoning uit 1934 heeft de materiaalkeuze voor (toekomstige) bebouwing in dit gebied bepaald. Kloeke massa's in een licht materiaal en refereert aan een villa-achtige invulling die het gebied van oorsprong heeft.

De oostzijde van het terrein is productiegericht. Bebouwing is functioneel en zo onopvallend mogelijk; haast niet zichtbaar vanuit de voortuin. Overgangsbebouwing in de vorm van kantoren schermen de productiehallen af van de 'villa's'. Daarnaast legt de overgangsbebouwing relaties tussen de onderlinge sferen op het terrein. Zo zijn de massa's grootschaliger zoals de productiehallen, refereert de gevelindeling en -opbouw aan de functie van het pand, maar vertoont de materiaalkeuze weer een relatie met de parkachtige sfeer aan de westzijde.

3. - BOUWPLANNEN

algemeen

De stadsbouwmeester zal gezien de globale omschrijving van de beeldkwaliteit bij de welstandsbeoordeling van bouwwerken met name aandacht schenken aan de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf in relatie tot de directe omgeving.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als:
'Welstandscriteria VION aan de NCB-weg'

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

voor eensluidend afschrift;

Mij bekend,
de griffier

secretaris Welstand

