

Welstandscriteria appartementen Golf Best

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van het bouwplan
voor appartementen aan de golfbanen te Best.

1. ALGEMEEN

Aanleiding

Reeds enige tijd speelt de ontwikkeling van appartementen op de golfbaan in Best. Het betreffen appartementen in het topsegment.



De planlocatie ligt aan de golfbanen en grenst aan de noordzijde aan de grote villakavels aan de Zilvermeeuwlaan en de Golfbaan. Gezamenlijk delen de kavels een ven dat een buffer kan gaan vormen tussen een deel van de villa's en de appartementen.

Doel en noodzaak

Beeldregie richt zich op de inrichting van de openbare ruimte en op het vormgeven van bebouwing, zowel planologisch als qua architectuur. De inrichting van de openbare ruimte is grotendeels bestaand. De planologische uitgangspunten vinden doorvertaling in het bestemmingsplan. Met deze beleidsregel worden de criteria voor de architectuur (de uiterlijke verschijningsvorm) vastgelegd zoals in het 'Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van appartementen aan golfbanen te Best' (versie 8 juni 2015) is weergegeven. Enerzijds met de *gebouwtypologische uitgangspunten uit hoofdstuk 3* die met referentiebeelden worden ondersteund en anderzijds met de *welstandcriteria uit hoofdstuk 5*. Tezamen dienen deze te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet. Deze welstandscomponenten zijn integraal overgenomen en te vinden in de bijlage behorende bij deze beleidsregel Het beeldkwaliteitplan kan verder onverplicht worden geraadpleegd voor nader inzicht in de samenhang met de overige aspecten uit het plan.



Status van de welstandscriteria

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die tot stand komt 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 de welstandscriteria bij de beoordeling van de bouwplannen. 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 beoogde beeldkwaliteit. 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 uitsluitsel 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.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
'Welstandscriteria appartementen Golf Best'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 26-9-2016

Mij bekend, de griffier



BIJLAGE

Welstandscomponenten uit het:
'Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van appartementen aan de golfbanen te Best'



BIJLAGE

Welstandscomponenten uit het:

'Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van appartementen aan de golfbanen te Best'





Beeldkwaliteit - Gebouwtypologische uitgangspunten

Massaopbouw en vorm

De massa van het complex bestaat uit woonvleugels met een koppelstuk met aanvullende functies. De bouwmassa staat op een duidelijke plint die de overgang naar het landschap vormt. De plint kan tevens gebruikt worden voor halfverdiept parkeren onder het gebouw.

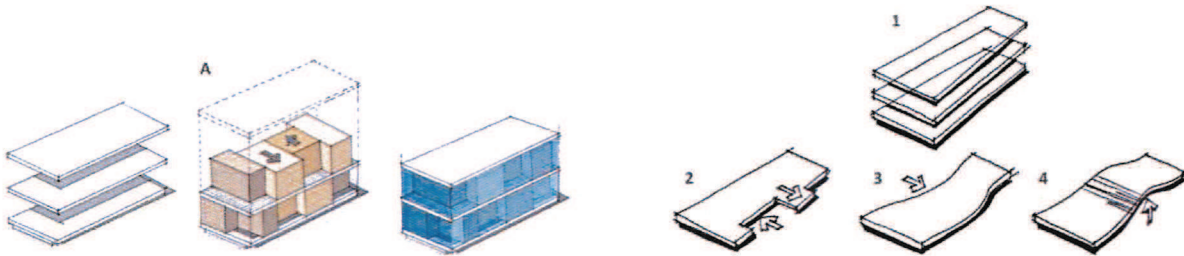
De woonvleugels van het gebouw mogen identiek aan elkaar zijn maar dat hoeft niet. Het is wenselijk de vleugels ten opzichte van elkaar te verdraaien of te verschuiven om grote rechtstanden in het gebouw te voorkomen. De hoogte van de massa bestaat uit twee bouwlagen. De hoogte van het gebouw hoeft niet overal gelijk te zijn. Er mogen variaties in de hoogte aanwezig zijn om bv functies te benadrukken of om lange lijnen te berekenen.

De uitwerking van de vorm staat vrij. Hoeken mogen zowel recht zijn als afgerond, de gevellijn mag zowel orthogonaal zijn als licht gebogen. Variaties zijn mogelijk mits het geheel één architectonische compositie is.

Situering en oriëntatie

Het gebouw is alzijdig en oriënteert zich aan alle zijden naar haar omgeving.

De situering en compositie van het complex speelt in op het omringende landschap. De omgeving geeft aanleiding verschillen te maken in het gebouw. Op het niveau van de plandelen doordat bijvoorbeeld één woonvleugel in het water staat en de andere vleugel in het groen. Op appartementenniveau door bv een verspringende rooilijn te maken of de beuklijn te draaien waardoor van binnenuit grotere zichthoeken ontstaan naar het landschap.



NieuwStroom 200-0000000000 en Landbouw



Beeldkwaliteit - Gebouwtypologische uitgangspunten

Gevel/ massa compositie

De basis van de compositie bestaat uit drie schijven (1): een plint, een verdiepingvloer en een dak. Deze drie schijven zijn het uitgangspunt voor de architectonische uitwerking en als dusdanig te herkennen. Met de schijven mag gevarieerd worden. Er kunnen bijvoorbeeld delen uitgehaald en aangepakt worden (2), er kunnen golvende in- en uitstulpingen in gemaakt worden (3), of golvende lijnen in aangebracht worden (4). Ook is het mogelijk met de dikte van de schijven te spelen.

Tussen de drie schijven bevinden zich de twee lagen met appartementen. In de compositie is het mogelijk de verschillende appartementen onderling te verschuiven waardoor er een gevarieerde gevelopbouw ontstaat met uitstulpende delen, terugliggende delen, balkons en loggia's (A). De gekozen vorm hierin staat vrij. Het kan zowel op een ortho-

gonale wijze als op een organische wijze.

Glas is een belangrijk materiaal in de gevelcompositie. Zowel voor het zicht op het landschap van binnenuit maar ook voor de weerkaatsing van het landschap in het glas, waardoor het gebouw in zijn omgeving lijkt op te gaan.

Stijl

Het complex neemt op en rondom het golf-terrein een eigen plek in. Het heeft een andere functie dan het hoofdgebouw op het golf-terrein en een andere stedenbouwkundige opzet. In de stijl van de architectuur zal dit herkenbaar moeten zijn. Visuele verwevenheid tussen de twee ensembles moet worden voorkomen. Er wordt geen specifieke stijl voorgeschreven de beeldreferenties dienen ter inspiratie. Voorwaarde is dat het geheel een kwalitatief hoogwaardige (luxe) uitstraling en uitvoering heeft.



NieuwBlaar Minderbouw en Landscap



Beeldkwaliteit - Gebouwtypologische uitgangspunten

Materialisatie

Voorgesteld wordt een materialenpalet toe te passen dat zich in de omgeving voegt, een palet dat goed combineert met een natuurlijke omgeving en daar niet mee concurreert. Voorbeelden van materialen zijn baksteen, natuursteen, hout, glas. Materialen die ogen als kunststof of plastic zijn niet gewenst.

Een fijnzinnige detaillering is van groot belang. In het materiaalgebruik kan dit naar voren komen door het gebruik van bijzondere formaten of verbanden, het mooi aan laten sluiten van verschillende soorten materialen en de juiste verwerking van materialen.

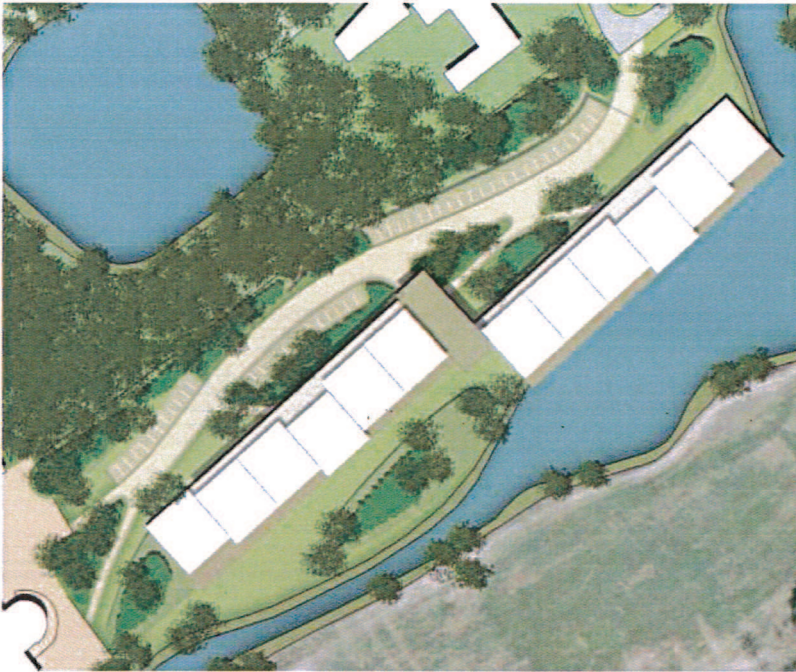
Bijzonder gevelmateriaal wat zeer goed op deze locatie zou passen is groen. Zowel geveldelen als daken kunnen beplant zijn waardoor het gebouw complexnog verder opgaat in haar omgeving.

Kleur

Evenals het materiaalgebruik is het kleurgebruik terughoudend en niet contrasterend met de natuurlijke omgeving. Het kleurenpalet kan zowel licht als donker zijn of combinaties daarvan. Kleuren kunnen zowel monotoom, ton sur ton of contrasterend worden toegepast, ook bepaalde kleurtonen worden niet uitgesloten. Voorwaarde is dat het totaalbeeld ingetogen is, de toegepaste kleuren niet fel zijn en het gehele beeld past/opgaat in het natuurlijke karakter van de omgeving.

Minwellbouw Stedenbouw en Landschap





NieuwElastic Stedenbouw en Landschap



NieuwBeste Stedenbouw en Landschap

Welstandscriteria

Streefbeeld

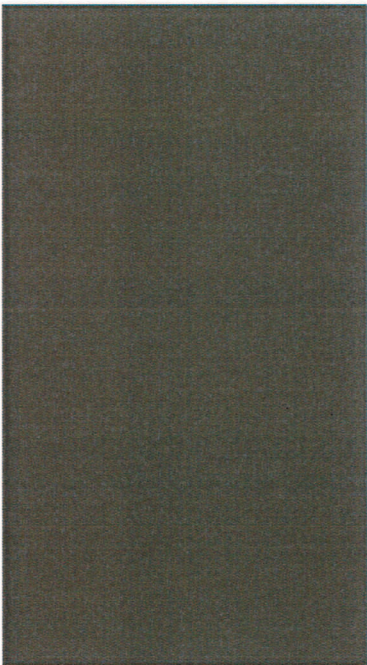
Een gebouwcomplex in een glooiend natuurlijk landschap. Het gebouw bestaat uit meerdere plاندelen en koppelstuk(ken) voor aanvullende voorzieningen. Het gebouwcomplex staat op een plint dat de overgang vormt naar het landschap. Het gebouwcomplex heeft een ondergeschikte architectonische uitstraling ten opzichte van het naastgelegen clubgebouw

A Situering

- A1 Het gebouwcomplex heeft een zijdelingse oriëntatie;
- A2 In hoofdlijn heeft het gebouwcomplex een zuidwest-noordoostelijke richting;
- A3 Het gebouwcomplex staat met zijn plint in het groen.
- A4 Woonvleugels hebben ieder een eigen situering; een vleugel in het/nabij het water, een vleugel omgeven door groen.

B Hoofdvorm

- B1 In het gebouw dienen drie schijven: plint, tussenvloer en dak herkenbaar te zijn;
- B2 In het beeld voeren horizontale (evt gebogen) lijnen de boventoon;
- B3 Het gebouwcomplex bestaat niet uit één rechtstand. De twee woonvleugels hebben een andere positie ten opzichte van elkaar;
- B4 De gevels hebben een gevarieerde opbouw van open en gesloten delen, terugliggende en uitstekende delen, binnen een sobere, duidelijke gebouwcontour.
- B5 Door de zijdelingse oriëntatie hebben de gevels aan de noordzijde van het gebouwcomplex, met entrees en galerijen eenzelfde hoogwaardige uitstraling en uitwerking als de zuidzijde van het gebouw aan de golfbaan;



Welstandscriteria

C Kapvorm

- C1 Zowel platte daken, licht hellende daken als golvende daken zijn toegestaan.

D Materiaal- en kleurgebruik

- D1 Voor het gebouw wordt een hoogwaardige architectuur voorgestaan;
 D2 Gebruik van natuurlijke kleuren;
 D3 Gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling. Imitatiemateriaal/ en of gelijkende materialen zijn niet toegestaan.

E Bijgebouwen hekwerken en poorten

- E1 Hekwerken, poorten en eventuele bijgebouwen sluiten in vormgeving en materiaalgebruik aan op het hoofdgebouw.

F Detaillering

- F1 Het hoofdgebouw en eventuele

- F2 toevoegingen zijn zorgvuldig en fijn gedetailleerd;
 Overgangen tussen materialen, vlakken en volumes worden zorgvuldig vormgegeven.