

Welstandscriteria woningen

Oirschotseweg 94

Beleidsregel voor de beoordeling van bouwplannen voor woningbouw
langs de Oirschotseweg 94

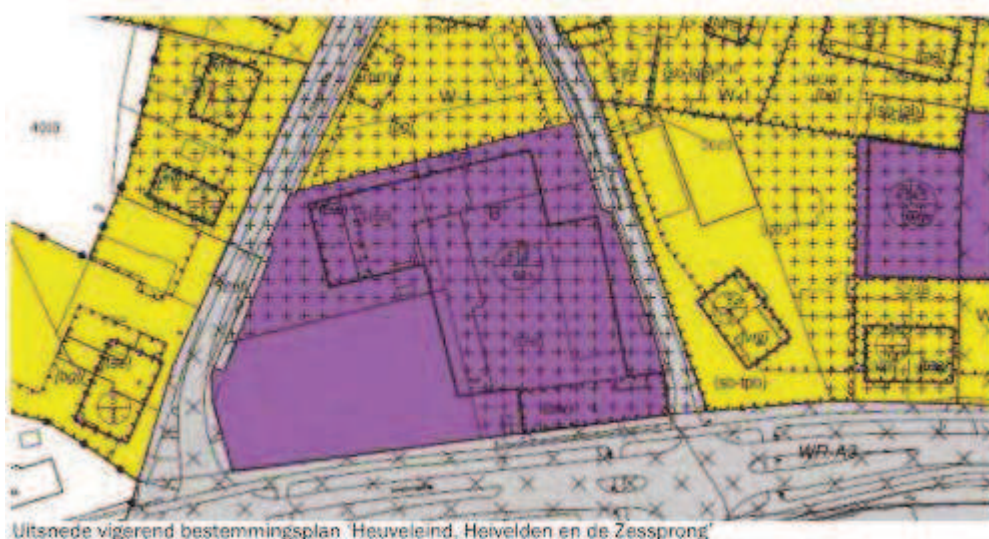


1. ALGEMEEN

Aanleiding

In het driehoekig gebied dat is ingeklemd tussen de Oirschotseweg, de St. Antoniusweg en de St. Franciscusweg ligt een plangebied als onderdeel van de locatie 'De Zessprong'. Voor deze locatie is op 3 april 2006 het beeldkwaliteitplan 'De Zessprong' vastgesteld als referentiekader voor bouwplannen waaraan in strijd met het toenmalig geldig bestemmingsplan Buitengebied medewerking is verleend met toepassing van zogenoemde artikel 19 procedures (voorheen de procedure om vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen). Voor de welstandsbeoordeling van die aanvragen werden de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan gehanteerd.

De op grond van de hiervoor beschreven werkwijze vergunde bouwplannen, voor het merendeel ook gerealiseerd, zijn positief bestemd in het bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' dat op 27 mei 2013 is vastgesteld. Voor de locatie waarop nu de bouw van woningen zijn geprojecteerd, zijn echter de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen en is er geen rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen. Dat was overigens in een eerder voorontwerp bestemmingsplan (VO De Zessprong) ook zo, maar toen was dit gebied aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van een vijftiental woningen mogelijk te maken. Dit voorontwerp is echter niet verder in procedure gebracht en zodoende niet meer actueel; hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Voortschrijdend inzicht als gevolg van de 'kredietcrisis' heeft geleid tot planvorming voor achttien woningen waarvoor voorontwerpbestemmingsplan 'Oirschotseweg 94' is opgesteld dat inmiddels in procedure is gebracht. In een eerder stadium is overwogen om met een Wabo-projectbesluit medewerking aan dit bouwplan te verlenen. Vandaar dat er al een concreet bouwplan is vervaardigd dat de stadsbouwmeester vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit heeft geaccordeerd. Aan de afwijkingsprocedure is destijds echter geen invulling gegeven zodat hieraan eerst medewerking kan worden verleend nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen is het aantal woningen inmiddels tot zestien terug gebracht. Het is wenselijk om voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen welstandscriteria vast te stellen om daarmee de beoogde beeldkwaliteit te borgen.



Doel en noodzaak

Beeldregie richt zich zowel op de inrichting van de openbare ruimte als op het vormgeven van bebouwing. De inrichting van de openbare ruimte is bestaand. Met deze beleidsregel wordt voor de bebouwing de beeldkwaliteit nagestreefd die aansluit op het beeldkwaliteitplan 'De Zessprong' dat voor het gehele gebied van toepassing en nu voor onderhavige locatie wordt 'overschreven'. Hierbij is afstemming van vormgeving, kleur- en materiaalgebruik noodzakelijk om een bepaalde eenheid in het beeld te bewerkstelligen en het landelijke karakter van het gebied zoveel mogelijk te behouden. Echter zodanig dat nu ook rekening wordt gehouden met de oriëntatie aan de Oirschotseweg.

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. Aangezien de stadsbouwmeester in dit verband al een concreet bouwplan heeft geaccordeerd, wordt een impressie hiervan als bijlage opgenomen. Wanneer er wijzigingen in dit plan optreden zal de stadsbouwmeester die beoordelen waarbij de welstandscriteria uit hoofdstuk 2 worden gehanteerd. 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.



2. TYPOLOGIE

Er wordt voor de architectuur van de bebouwing aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitplan 'De Zessprong' waarin langs de St. Antoniusweg en de St. Franciscusweg wordt uitgegaan van de huidige kleinschalige, landelijke karakteristiek en losstaande woningen op groene kavels het beeld bepalen. Zoals reeds vermeld wordt hierbij nu wel meer rekening gehouden met de oriëntatie van dit deelgebied, voornamelijk langs de Oirschotseweg. Daarom wordt ook bebouwing met een meer dorpse dan landelijke uitstraling mogelijk gemaakt. Naast woningen met zadeldaken ook woningen met een mansardekap die al dan niet aan elkaar gebouwd tezamen een landelijke bouwmassa vormen. Dat wil zeggen dat de nokken in de richting van de lengte van een bouwblok liggen, zoveel mogelijk evenwijdig aan de straat.



3. WELSTANDSCRITERIA

De intentie is om met criteria voor de bebouwing enerzijds, de herkenbaarheid en het beeldbepalende karakter van het buitengebied te behouden. Daarnaast wordt beoogd om de bebouwing onderling een eenheid te laten zijn. 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 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 straat.

Oriëntatie voorgevel en hoofdtoegang van de woning zoveel mogelijk op de straat.

Plaatsing vrijstaande bijgebouwen achter de woningen op binnenterrein met uitwegen op de St. Antoniusstraat en de St. Franciscusweg.

3.2 hoofdvorm

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

Geen balkons aan de wegzijde toepassen.

Gevelopeningen terughoudend; geen borstweringen of puivullingen toepassen.

3.3 materiaal en kleurgebruik

Gevels van metselwerk in kleurschakeringen rood/bruine, paars/rood of geel/rood dan wel grijs bezand; variatie in het plan is wenselijk.

Daken met gebakken dakpan o.g. in antraciet kleur.

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

Ramen en deuren eventueel in afwijkende (niet opvallende) kleur naar keuze.

Goten van hout (of hout gelijkend) in de kleur (gebroken) wit of zinken mastgoten op beugels.

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

3.4 vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen dienen qua materiaal- en kleurgebruik te worden afgestemd op het hoofdgebouw.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:

'Welstandscriteria woningen Oirschotseweg 94'

Behoort bij het besluit van de gemeente Best d.d. 3 april 2017.

Mij bekend,
de griffier

