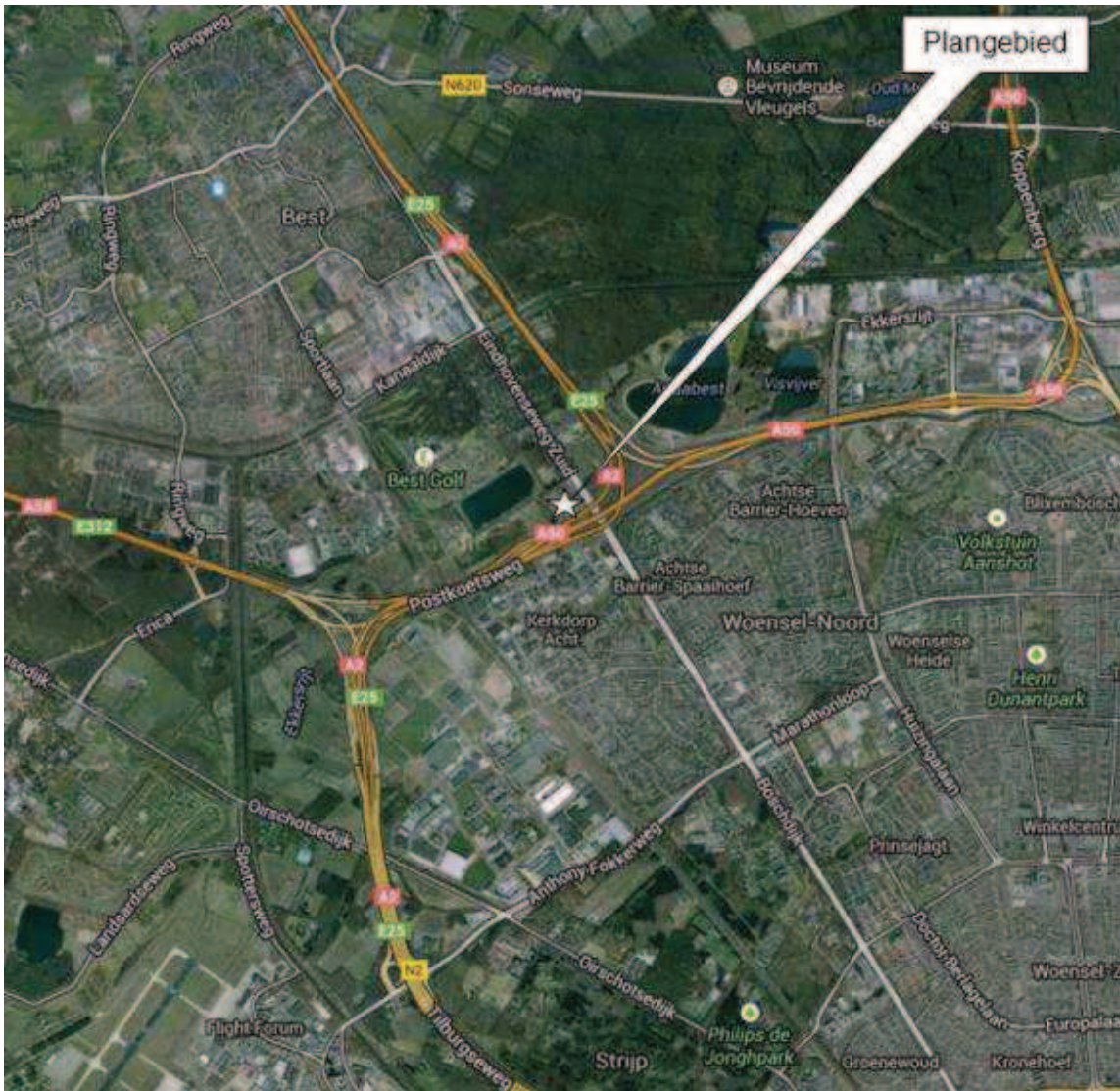


# Welstandscriteria hotel Van der Valk

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van  
het bouwplan voor een recreatie- en verblijfscluster op  
de locatie Ploegstraat / Eindhovenseweg – Zuid.

## Aanleiding

Initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV e.a.) zijn voornemens een recreatie- en verblijfscluster te realiseren in Best. Beoogd wordt een designhotel met 165 kamers, restaurant en bar, wellness- en fitnessruimten, congresruimte, meetingpoint, viewpoint en daarnaast bepaalde vormen van dagrecreatie; zie het (ontwerp)bestemmingsplan voor meer informatie daaromtrent.



Figuur 1a en 1b Ligging plangebied in ruime resp. directe omgeving (bron: Google Maps)

Het gebouw is geprojecteerd op de locatie hoek Ploegstraat en de Eindhovenseweg-Zuid en ligt verder in het zicht van de Rijksweg A2 en de Randweg Eindhoven.

## 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. Het plan is een passende invulling van wat in de structuurvisie 'Groene mantel en rede kopen' is beoogd. Voor de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw wordt een hoogwaardige uitstraling nagestreefd. Om hieraan invulling te geven is 'Bijlage 23 Beeldkwaliteitsplan' aan het bestemmingsplan toegevoegd. De inhoud hiervan is in deze beleidsregel overgenomen waarbij het onderdeel 'Architectuur' is uitgebreid met een paragraaf 'Typologie van de architectuur'. De in dit onderdeel genoemde welstandscomponenten dienen als criteria 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 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.

### **Beoordeling**

De stadsbouwmeester hanteert de welstandscriteria bij de beoordeling van het bouwplan. Deze zijn voornamelijk richtinggevend, daarom zal ook worden gelet op de architectonische kwaliteit van het ontwerp in relatie tot de beoogde beeldkwaliteit. Het advies van de stadsbouwmeester geeft uiteindelijk uitsluitsel of het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet. 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 hotel Van der Valk'

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

Mij bekend,  
de griffier



# BIJLAGE

**Beeldkwaliteitsplan** overeenkomstig bijlage 23 van het bestemmingsplan

(voor wat betreft het onderdeel **Architectuur** aangevuld met de paragraaf **Typologie van de architectuur**)



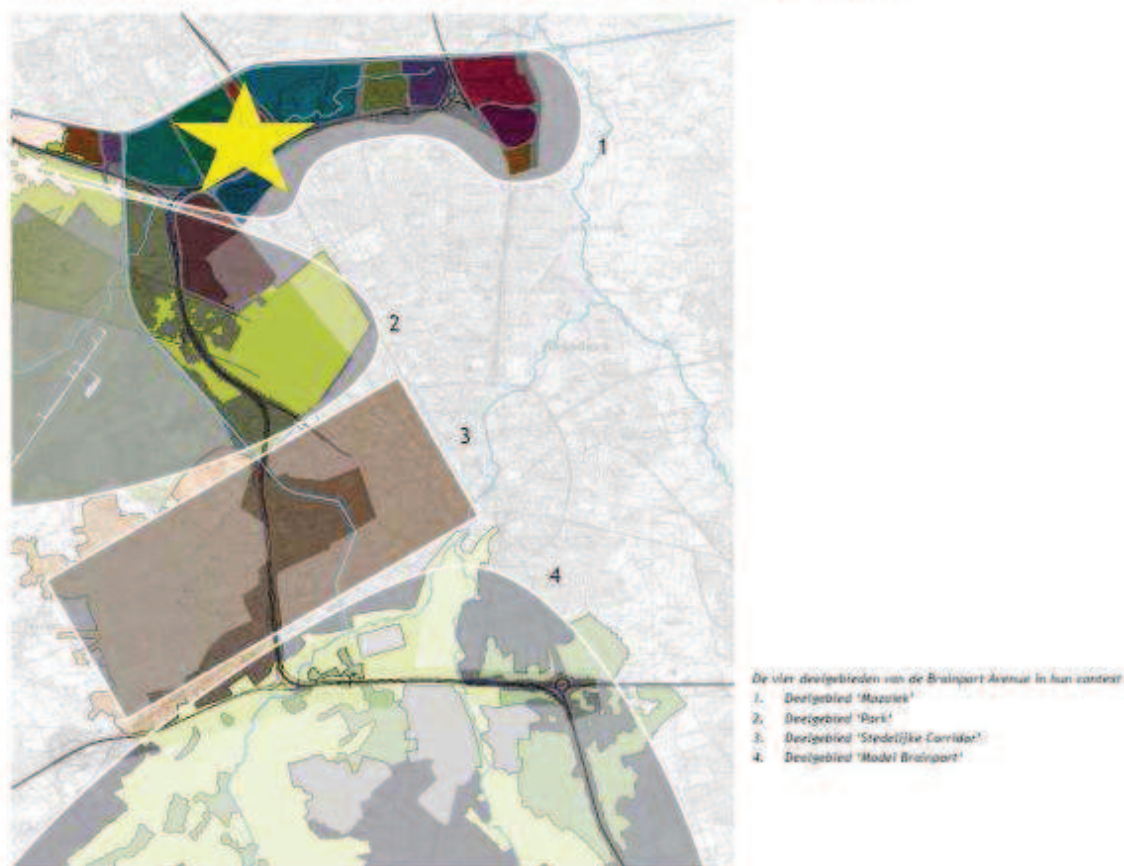


## Beeldkwaliteit

- Stedenbouw
- Landschap
- Architectuur

### Stedenbouw.

De locatie is gelegen langs de Brainport Avenue in het gebied wat bekend is onder de naam: Rode Ladder gelegen in het deelgebied Mozaiek, fig.1, zoals omschreven in 'Criteria voor ruimtelijke kwaliteit' opgesteld door de het SRE ( Samenwerkingsverband Regio Eindhoven).



Figuur 1. Deelgebieden Brainport Avenue met aanduiding locatie

Dit gedeelte van de Rode Ladder grenst aan een gebied welke gekenmerkt wordt als Groene Vlinder fig. 2 .Deze specifieke ligging wordt een Rode Knoop in een Groene Mantel genoemd en bij ontwikkelingen op deze locatie zullen de 'rode' en 'groene' aspecten hand in hand met elkaar oplopen.





Figuur 2. Rode Ladder en Groene Vlinder



Figuur3. Locatie gezien van A-50 en A-2

De locatie is goed zichtbaar vanaf de A-50 en A-2, fig.3. Het doel is een locatie te ontwikkelen die voor de automobilist een representatief beeld geeft voor de Brainport Avenue. Zichtbaarheid van bedrijvigheid is daarom een belangrijk uitgangspunt. De locatie is een van de hoekstenen van Brainport Avenue, een nadrukkelijke markering met een gebouw volume is hier gewenst.

Positionering en oriëntatie bebouwing:

Het bouwvolume zal langs de begrenzing van de A-2 en A-50 gepositioneerd worden om aan de andere zijde, de aansluiting met de Ploegstraat, een overgang te creëren van een ander schaalniveau. Het bouwvolume zal 'los' in het landschap geplaatst worden. Het landschap zal tegen en op het bouwvolume aan kunnen lopen. Door het landschap een aansluiting met een gelijk karakter als het omringende landschap te geven zal het totale landschappelijke karakter van de locatie versterkt worden.





Figuur 4. Positionering bebouwing in landschap.

De bebouwing heeft meerdere oriënteringen. Een reactie op de oriënteringen van de snelwegen A-50 en A-2, de Eindhovenseweg-Zuid en de Ploegstraat zal de bebouwing om eenzijdig karakter geven.

De parkeervoorzieningen zullen bescheiden en ingetogen worden vormgegeven en zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken. Gebruikmaking van halfverharding en onder het maaiveld en gebouw parkeren zullen een landschappelijke inpassing van het parkeren mogelijke maken.

De bebouwing direct aan de snelweg heeft een grote bouwhoogte om de verticale beleving vanaf de A-50 en A-2 te waarborgen en daarmee de Brainpark Avenue te ondersteunen. Wel dient er rekening gehouden te worden met de aanvliefunnel van Eindhoven Airport.

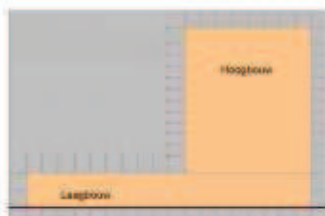




## Typologie van de architectuur.

### Onder en bovenbouw

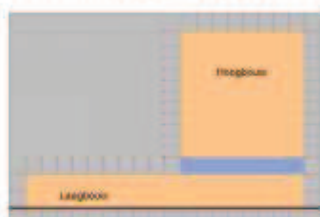
Uitgangspunt van de typologie van het bouwvolume is een lage onderbouw met daarop een hogere bovenbouw.



### Onder en bovenbouw

Deze typologie geeft het bouwvolume op maaiveldniveau een schaal die aansluit op het natuurlijke karakter van de locatie welke gelegen is in de 'Groene Mantel' en door de hogere bovenbouw aansluit op het karakter van de "Brainpark Avenue". Zo ontstaat er de gewenste Rode Knoop in de Groene Mantel.

Een ont koppeling in verticale zin van de twee bouwvolumes zal deze typologie versterken.

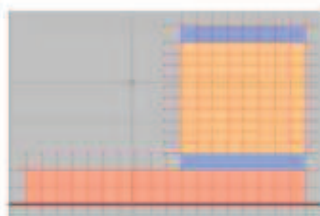


### Ontkoppeling onder en bovenbouw

#### Top:

De bovenbouw krijgt een bijzondere beëindiging. Deze top onderscheidt zich door vormgeving en gebruik.

Een duidelijke andere architectonische verschijningsvorm zal de verschil versterken. De top dient in verhouding te staan tot de onderliggende bouwmassa. Een mogelijke afwijkende verdiepingshoogte en functie kan deze verhouding mogelijk maken c.q. versterken.



### Verbijzondering Top







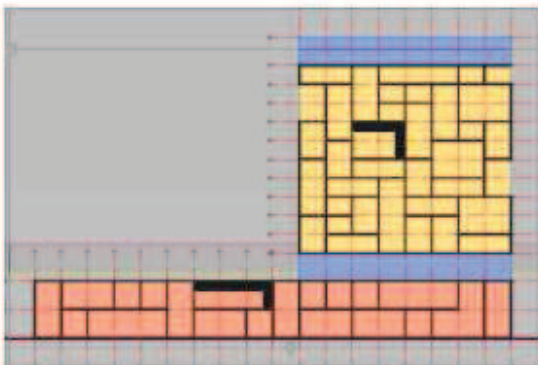
*Voorbeeld verbijzondering Topverdieping*

### **Gevelindeling:**

De geleding en ritmiek van de gevelindeling dienen zich aan te passen aan de schaal van de omgeving. Variatie binnen het grid van de sterke hoofdvorm geven levendigheid en dynamiek. Monotonie in de gevel dient vermeden te worden.

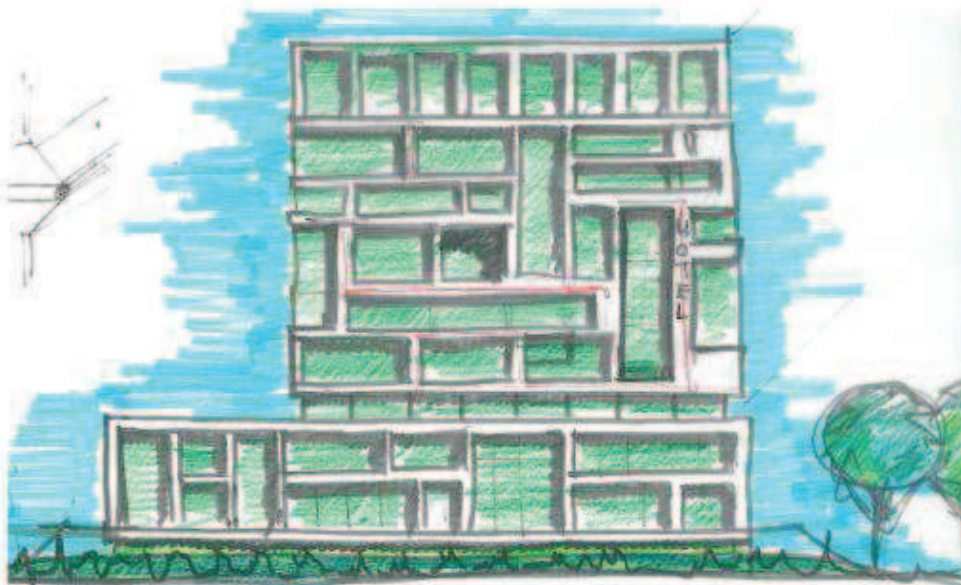
Transparantie is gewenst. De zichtbaarheid van het interieur en activiteiten vanaf buiten geeft een gelaagd ruimtelijke beeld. De ligging van met name de gevel aan de rijkswegen en Brainport Avenue biedt mogelijkheden om voornoemde transparantie vorm te geven. De gelaagdheid kan ook in de avondperiode aan deze zijde geaccentueerd worden.

Reliëf in de gevel zal de gelaagdheid en levendigheid van de gevel versterken. Bouwonderdelen zoals open en dichte delen welke verschillen van diepte in de gevel zorgen voor schaduwwerking die de het geheel een driedimensionaal karakter geven.



*Schematische Variatie in gevelindeling*





*Ontkoppeling onder en bovenbouw en reliëf in bouwvolume (beeld met illustratief karakter)*

#### **Materialen en kleuren:**

De toepassing van kleuren en materialen dient te zijn afgestemd op de omgeving welke is gelegen in de 'Groene Mantel'. Gedacht kan worden aan natuurlijke materialen zoals metselwerk uitgevoerd in aardachtige kleuren. Textuur aan de gekozen materialen geven het bouwvolume een passend karakter.

Kozijnen voorzien van diepteprofilering met een afwijkende kleur ten opzichte van de dichte delen zullen het reliëf en de gelaagdheid accentueren.



*Gevelmetselwerk met diepe negge.*

Reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur of staan boven op de bebouwing. Verlichting van de uiting zorgt, zonder 'te overstralen', voor een herkenbaar beeld.

