

Welstandscriteria Sonseweg 11 en 13

**Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van
bouwplannen voor (burger)woningen op de locatie Sonseweg 11 en 13**

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de locaties Sonseweg 11 en 13 te herontwikkelen van glastuinbouwbedrijfslocatie naar een locatie voor burgerbewoning, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en tevens een tweetal nieuwe woningen wordt opgericht.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied t.o.v. kern Best

Het plangebied betreft de locaties Sonseweg 11 en 13 te Best en is gelegen in het Buitengebied, tegen de kern van Best.

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. Beoogd wordt om het glastuinbouwbedrijf te herontwikkelen naar een burgerlocatie voor een drietal bestaande woningen. Voor de uiterlijke verschijningsvorm van woningen wordt een passende uitstraling naar het Buitengebied nagestreefd. Om hieraan invulling te geven zijn als onderdeel van paragraaf 2.2 waarin de beeldkwaliteit van de toekomstige situatie is beschreven, in paragraaf 2.2.2 van het (ontwerp)bestemmingsplan welstandscriteria geformuleerd. De inhoud hiervan is als bijlage bij deze beleidsregel overgenomen; de hierin opgenomen welstandscomponenten en 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.



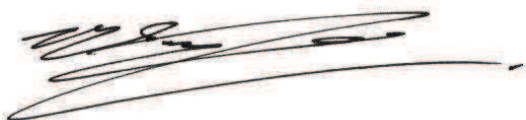
Beoordeling

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 de ontwerpen in relatie tot de beoogde beeldkwaliteit. Het advies van de stadsbouwmeester geeft uiteindelijk uitsluitend of een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet. Daarom wordt aangeraden om al in een vroegtijdig stadium van het ontwerpen 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 Sonseweg 11 en 13'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best
d.d. 2 oktober 2017

Mij bekend,
de griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

BIJLAGE

Beeldkwaliteit overeenkomstig paragraaf 2.2 van het (ontwerp)bestemmingsplan

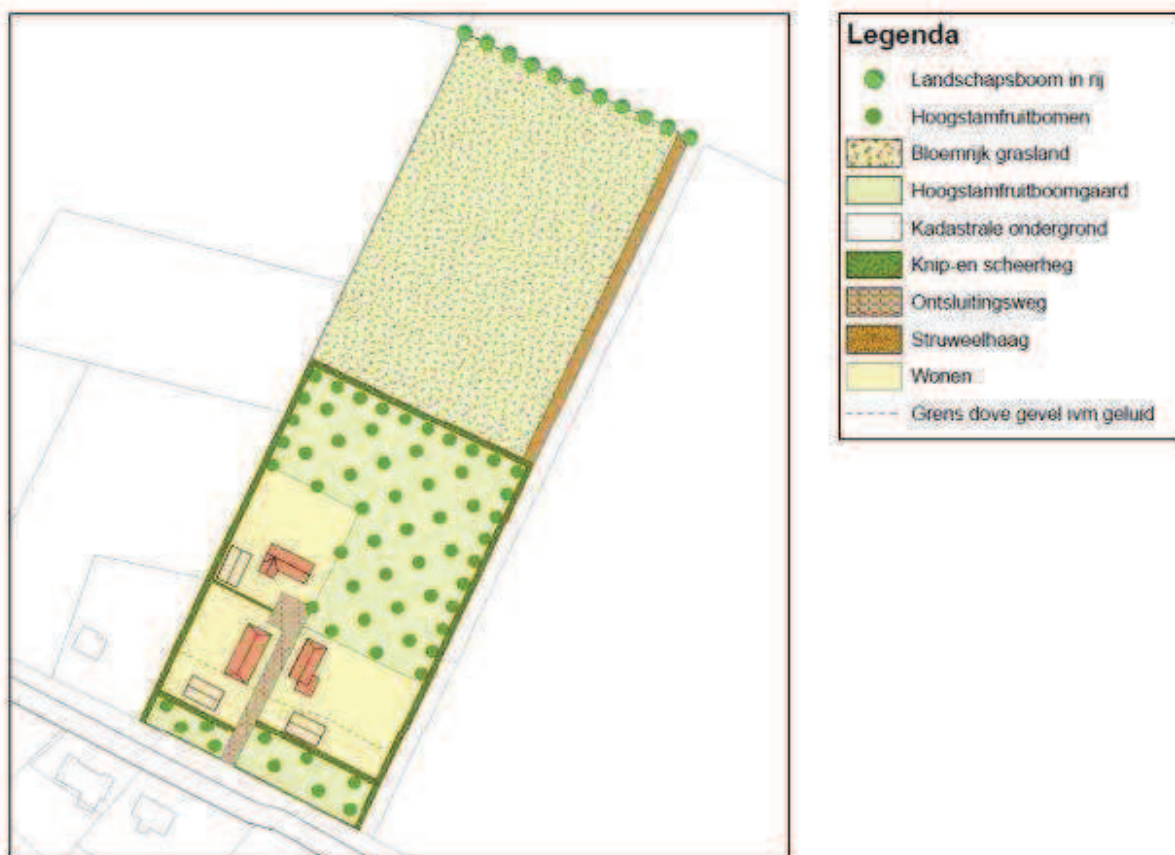


Beeldkwaliteit

Beoogd wordt het glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de Sonseweg 11 en Sonseweg 13 te herontwikkelen naar een burgerwoonlocatie voor een drietal vrijstaande woningen, waarbij:

1. de bestaande bedrijfswoning aan Sonseweg 13 zal worden bestemd als burgerwoning. Deze woning zal worden gesloopt waarna een nieuwe woning binnen het kadastrale perceel gemeente Best, sectie L, nummer 352 zal worden gerealiseerd.
2. de vervallen boerderij zal worden gesloopt waarna ter plaatse van de locatie Sonseweg 11 een 'langgeveltype' woning zal worden opgericht.
3. het bestaande bedrijfsgebouw dat thans in gebruik is als bedrijfswoning zal worden gesloopt en plaatsmaken voor een woning van het 'schuurtype', ten noorden van de langgeveltype woning.

Navolgende figuur geeft een inrichtingsschets van de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



De inrichtingsschets gaat uit van een kleine kempische nederzetting bestaande uit een drietal vrijstaande bouwvolumes met ondergeschikte bijgebouwen. De woningen worden ontsloten middels één ontsluitingsweg vanuit de Sonseweg, waarmee een besloten erf ontstaat. De landschappelijke inpassing van de individuele erven wordt op elkaar afgestemd. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat. Het geheel zal als een groen landschappelijk element vanuit de omgeving worden ervaren. In onderhavig bestemmingsplan zijn de erfstructuren en de groene aankleding gewaarborgd.

De woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 750 m³ met daarbij bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 120 m².



In samenhang met de herontwikkeling van de glastuinbouwlocatie naar een burgerwoonlocatie zal het glastuinbouwbedrijf ter plaatse met circa 3.600 m² glasopstanden, circa 4.300 m² containervelden en circa 3.800 m² overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals tunnelkassen, worden gesaneerd. Op de locatie zullen verschillende landschapselementen zoals knip- en scheerhagen, een hoogstam-fruitboomgaard, een struweelhaag, bloemrijk grasland en landschapsbomen worden aangelegd.

sfeerimpressie



beoogde situatie na herontwikkeling



Stedenbouwkundige opzet

- Eén toegangsstraat vanaf de Sonseweg, uitkomend op een centraal gesitueerd pleintje;
- Woningen liggen op ruime afstand van de Sonseweg, georiënteerd op de nieuwe straat en/of het pleintje (afhankelijk van de ligging);
- Wel ruimte voor bijgebouwen aan de Sonseweg;
- Woningen in één bouwlaag met een kap, bijgebouwen ook met een kap;
- Woningen mogen speels gesitueerd worden rond het pleintje, bij voorkeur met een lichte verdraaiing van de hoofdmassa's om het geheel minder formeel te maken.

Groen

- Fruitbomen bij voorkeur in een informeel patroon;
- Aan straatzijde: voorkeur voor enkele grote solitaire bomen in plaats van een verzameling kleine bomen;
- Groene erfafscheiding, bij voorkeur haagbeuk.

Architectuur

- Landelijke, streekeigen architectuur of een eigentijdse vertaling daarvan – afwisseling is gewenst;
- Historiserende architectuur is niet bij voorbaat bezwaarlijk, maar zeker geen retrostijl of in de vorm van 'boerderettes';
- Heldere massa's uitgaand van archetype van huis of schuur, bij voorkeur met zadeldak;
- Ingetogen en zorgvuldig in hoofdvorm en detaillering;
- Eventuele dakkapellen ondergeschikt aan het dakvlak;
- Kap, nokken en gootlijn zo min mogelijk onderbreken; beëindiging in wolfseind in de typologie van de 'Brabantse boerderij' behoort tot de mogelijkheden.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik;
- Gevels in baksteen (roodbruin, mangaan), eventueel met onderdelen in gepotdekseld hout (zwart) om een stalgedeelte te simuleren en natuursteen of stucwerk voor het 'trasraam';
- Daken met keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet of rood), riet of gelijkwaardig;
- Kozijnen, ramen, deuren van hout of gelijkwaardig;
- Bijgebouwen eventueel toepassing zwarte rabatdelen gecombineerd met rode dakpannen;
- Extra aandacht voor materiaalgebruik van bijgebouwen aan de zijde Sonseweg.

