

Welstandscriteria

Gezondheidscentrum c.a. Veldweg

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van de bouw van een gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen aan de Veldweg.

Juridische borging welstandscriteria

Met het bestemmingsplan "Gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen Veldweg" wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt van een gezondheidscentrum en 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf, bestaande uit twee bouwmassa's op de hoek van de Oirschotseweg en de Ringweg. In de westelijke bouwmassa wordt een lokaal gezondheidscentrum gerealiseerd, met daarin diverse zorgfaciliteiten zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek en verloskunde. In de oostelijke bouwmassa zijn maatschappelijke voorzieningen voor verblijf beoogd met een ruimte waarin zorg wordt verleend aan de bewoners van de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf.

Er is voor gekozen om het aspect beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. In paragraaf 4.4 is de Beeldkwaliteit beschreven met een verwijzing naar de architectuurbeschrijving in paragraaf 3.3; de hierin voorkomende welstandscomponenten dienen te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Zie de bijlage van deze beleidsregel voor een overzicht hiervan.

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. waarbij ook gelet wordt 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 uitsluitend 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 in ieder geval voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan). Hiermee wordt een snellere doorlooptijd van de definitieve aanvraag bereikt.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
'Welstandscriteria Gezondheidscentrum c.a. Veldweg'

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



Mij bekend, de griffier

BIJLAGE

Overzicht beeldkwaliteit uit de:
toelichting bestemmingsplan "Gezondheidscentrum maatschappelijke voorzieningen Veldweg"



BIJLAGE

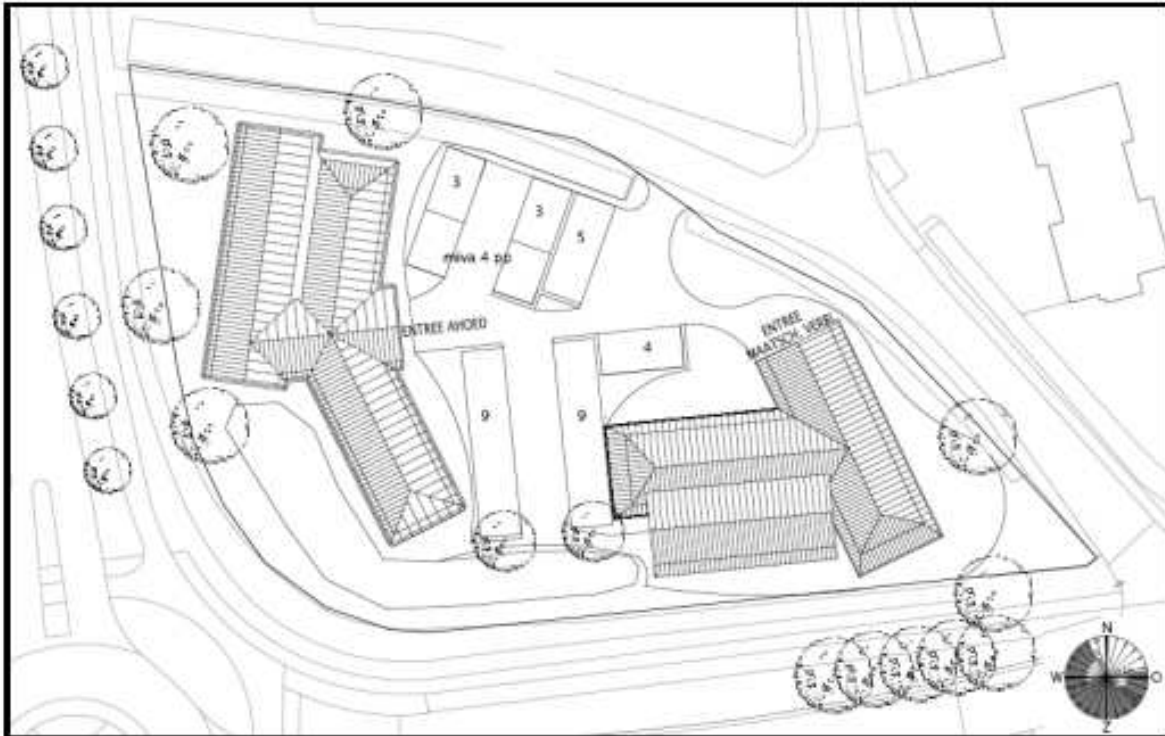
Overzicht beeldkwaliteit uit de:

toelichting bestemmingsplan "Gezondheidscentrum maatschappelijke voorzieningen Veldweg"



Inrichting plangebied

Op navolgende afbeelding is de beoogde inrichting van het gezondheidscentrum en de maatschappelijke voorzieningen voor verblijf weergegeven.



Inrichtingstekening toekomstig gezondheidscentrum. Bron: NBArchitecten, 2018.

Bovenstaand is de inrichtingstekening van de toekomstige situatie te zien. Er zullen twee bouwmassa's worden gerealiseerd, één op het westelijk deel van het kavel en één op het oostelijk deel. Navolgend een impressie van het bebouwingsensemble vanaf het zuidwesten. In de westelijke bouwmassa wordt het gezondheidscentrum ondergebracht, ook wel een AHOED genoemd (Apotheek met huisartsen onder een dak). Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een mansardekap, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9,5 meter. In de oostelijke bouwmassa, eveneens uitgevoerd met een mansardekap en een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10,5 meter, worden maximaal 24 maatschappelijke voorzieningen voor verblijf gerealiseerd. In dit gebouw worden gezamenlijke woonkamers, eetkeuken, en een ruimte waar zorg verleend wordt. Aansluitend wordt een buitenruimte aan de noordzijde met terras en tuin aangelegd.

Architectonische randvoorwaarden

- landelijk passend in de omgeving, zowel qua massa als materiaalgebruik);
- goothoogte tot 3,5 m, nokhoogte behorend bij 'boerderijtypes';
- kapvorm zadeldak of zogenoemde Franse kap;
- beperkt afwijkende materiaaltoepassing in verband met duurzaamheidsaspect.



Impressie ensemble vanaf de rotonde Veldweg – Oirschotseweg. Bron: NBArchitecten, 2018.

