

Welstandscriteria Sonseweg I

**Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van
de bouw van een zestal woningen aan de Sonseweg I met naastgelegen gronden.**

Juridische borging welstandscriteria

Met het bestemmingsplan 'Sonseweg 1 met naastgelegen gronden' wordt de herontwikkeling van het perceel Sonseweg 1 mogelijk gemaakt. De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie nabij de kern van Best. In de bestaande situatie is er op het perceel aan de Sonseweg 1 een agrarisch bedrijf en ook een caravanstalling aanwezig. Het bedrijf is verouderd, een (her)ontwikkeling ligt voor de hand. Aangezien een ontwikkeling tot een duurzame agrarische locatie is uitgesloten, heeft de initiatiefnemer er voor gekozen te herontwikkelen tot een locatie met in totaal 6 woningen. Deze woningen worden ingepast in de omgeving waarbij de historische waarden van het gebied het uitgangspunt zijn.

Er is voor gekozen om het aspect beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. In paragraaf 2.2.1 is de *Landschappelijke inpassing* beschreven en in paragraaf 2.2.2 de *Stedenbouwkundige toelichting*. De in laatstgenoemde paragraaf voorkomende welstandscomponenten dienen te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet; paragraaf 2.2.2 is integraal overgenomen en te vinden in de bijlage van deze beleidsregel. Verder kan paragraaf 2.2.1 worden geraadpleegd voor de samenhang van de stedenbouwkundige aspecten met de landschappelijke inpassing.

Status van de welstandscriteria

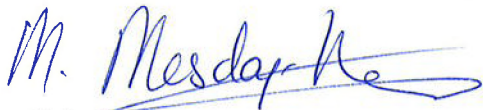
Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die tot stand komt door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, waarbij een ieder zijn zienswijze omtrent de voorgestelde criteria naar voren kan brengen. Deze systematiek is in de nota 'Welstand met 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 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 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 Sonseweg 1'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 27 januari 2020



Mij bekend, de griffier

a.i.

BIJLAGE

Stedenbouwkundige toelichting uit de:
toelichting bestemmingsplan 'Sonseweg 1 met naastgelegen gronden'



BIJLAGE

Stedenbouwkundige toelichting uit de:

toelichting bestemmingsplan 'Sonseweg 1 met naastgelegen gronden'



2.2.2 Stedenbouwkundige toelichting

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden randvoorwaarden gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavels van de projectlocatie. Het betreft een zestal vrijstaande woningen, al dan niet vergezeld van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. De randvoorwaarden gelden voor alle kavels, met de kanttekening dat twee kavels (nr. 2 en nr. 3) als één totaalontwerp moet worden ontworpen en beoordeeld. Daarnaast zijn de aspecten voor woningen en vrijstaande bijgebouwen op enkele onderdelen afzonderlijk beschreven. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief, bij eventuele strijdigheid met voorschriften kunt u zich daar niet op beroepen.

Hoofdaspecten

Woningtypologie, massa en vorm

De landelijke, agrarische omgeving vormt het belangrijkste uitgangspunt voor de gewenste uitstraling van de woningen en bijgebouwen. De boerderijen en schuren geven de streek identiteit en vormen de referentie voor deze woningen en bijgebouwen. Het is niet de bedoeling dat er verwijzingen zijn naar streekgebonden architectuur uit andere gebieden. Dit geldt voor alle kavels. In de directe omgeving van de Sonseweg is het landelijke karakter nog overduidelijk aanwezig en zijn diverse voorbeelden te vinden van fraaie schuren en typische (langgevel)boerderijen. De woningtypologie en massavorm van de vrijstaande woningen en bijgebouwen dient hierop afgestemd te worden met een eenvoudige, rechthoekige bouwmassa van 1 tot 1 ½ bouwlaag afgedekt met een kap. Een sprong in het volume ter plaatse van het 'stalgedeelte' met een lagere gootlijn is voorstelbaar.

De kavels met nummers 2 en 3 moeten in verschijning en uitstraling samen een geheel vormen. Voor deze twee woningen geldt dat ze gezamenlijk de uitstraling moeten hebben van één boeren erf. Hierbij is het voorstelbaar dat een woning als boerderijwoning uitgevoerd wordt en de andere woning als 'schuurwoning'. Voor de massavorm geldt 1 tot 1 ½ bouwlaag afgedekt met een hoge kap.

Situering, nokrichting en dakvorm

De hoofdgebouwen worden op de kavels gepositioneerd zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. De afstand tot de voorgevelrooilijn en de kaprichting zijn hierin opgenomen. In hoofdlijn geldt dat de woningen op de kavels 1, 2 en 4 evenwijdig en tegen de rooilijn op het perceel worden gepositioneerd. Op de kavels 3 en 5 dient het hoofdgebouw haaks en tegen de rooilijn te worden gesitueerd. Bij kavel 6 zijn twee gevellijnen opgenomen, hierdoor kan de woning op twee verschillende manieren gerealiseerd worden. Het dak van kavel 6 moet evenwijdig of schuinevenwijdig aan de weg lopen, dit is afhankelijk van welke gevellijn er gekozen wordt. Geborgd is dat de woningen op deze lijn gerealiseerd worden en er ruimte gecreëerd wordt tussen de woningen van de naastgelegen kavels. Om voor de kavels 1, 2, 4 en 6 de typerende langgevelboerderijen te borgen dient de frontbreedte van deze woningen worden vastgelegd. Met een frontbreedte van minimaal 14 meter zorgt er voor dat, in combinatie met de massavorm van 1 tot 1 ½ bouwlaag en maximaal 1.000 m³ inhoud, dat een langgevelboerderij wordt gerealiseerd. Dit wordt derhalve ook zo opgenomen in de regels. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat zij achter het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Een ondergeschikte aanbouw mag een flauwere dakhelling hebben.

Gevelopbouw

De opbouw van de gevel en de gevelindeling moeten afgeleid zijn van, of refereren aan de landelijke, agrarische omgeving en de traditionele bijbehorende agrarische bebouwing. De gevelopzet bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lagere gevel. In de gevelopbouw dient duidelijk afleesbaar te zijn of het gaat om een woonfunctie of dat er gerefereerd wordt aan een 'werkgedeelte' bestemd voor agrarische bedrijfsvoering.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

De hoofdkleurtoon en het materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. Hierbij valt te denken aan donkere rode, bruine of grijze tinten en geen harde kleuren of accenten. Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en/of hout, daken voorzien van gebakken pannen en/of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in antraciet of rood-oranje kleurstelling.



Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is de ambachtelijke en sobere uitstraling passend bij het landelijke, agrarische karakter van de omgeving.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing en verantwoord materiaalgebruik, maar ook aan flexibiliteit, toekomstwaarde, gebruikerskwaliteit en een gezond binnenmilieu.

Ook het gebruik van duurzame technieken wordt waar mogelijk aanbevolen. Toepassing van bijvoorbeeld een warmtepompsysteem is hiervan een mooi voorbeeld. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak betekent in de meeste gevallen een enorme verslechtering van de beeldkwaliteit. Hierdoor zou het plaatsen van zonneceldakpannen beter passen, deze vormen geen verslechtering van de beeldkwaliteit.

De hiervoor opgenomen aspecten zijn wenselijk bij de bouw van de 6 woningen, echter is het per woning af te wegen welke techniek het best passend is.

Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen en gevelindeling

Cultuurhistorisch gezien was er vroeger een boerderij met 'de deel'. In deze deel waren de ondergeschikte functies aanwezig zoals berging en garage. Hiermee wordt één hoofdmassa gerealiseerd. De voorkeur nu heeft ook een grotere bouwmassa zodat dit het cultuurhistorisch beeld versterkt wordt. Aan- en bijgebouwen dienen achter de achtergevel van de hoofdmassa gesitueerd te worden.

Indien gekozen wordt voor een aangebouwd bijgebouw in plaats van een vrijstaand bijgebouw dan dient dit in het grotere hoofdvolume bij de woning opgenomen te worden. Hierdoor ontstaat één grotere massavorm.

Het dakvlak van agrarische bebouwing is gesloten van karakter. Het is belangrijk de eenvoudige hoofdvorm van het dak te respecteren. Door bijvoorbeeld toepassing van dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dergelijke elementen zijn voorstelbaar maar dienen zorgvuldig toegepast te worden. Het achterdakvlak verdient de voorkeur en eventuele dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van één raam of deur. Het gesloten karakter van het dakvlak dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Gevelindeling

De traditionele verdeling tussen 'wonen' en 'werken' in een agrarisch bedrijf moet goed zichtbaar zijn in de gevelopbouw en gevelindeling. Deze verdeling moet in vorm en plaatsing van de gevelopeningen duidelijk naar voren komen. Een sprong in de bouwmassa met een lagere goollijn ter plaatse van het schuurdeel is voorstelbaar. Elementen als een schoorsteen komen alleen voor op het 'woongedeelte' en niet op het 'stalgedeelte'. Kenmerkend voor dit gedeelte zijn kleinere raamopeningen en grotere staldeuren. Een beëindiging van de kap in de vorm van een schildeind boven het 'stalgedeelte' is voorstelbaar.

Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Bij iedere woning wordt een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van vrijstaande bijgebouwen is achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd. Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen door een visuele en functionele verbondenheid een ensemble en voegen zich op logische wijze in het bestaande landschap.

Detailaspecten

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen. Gevels in baksteen in donkere rode of bruine kleurstelling, passend in de omgeving. Het voegwerk is grijs, variërend van antraciet tot lichtgrijs. Strakke stucwerk gevels worden als niet passend ervaren. Een plint in het metselwerk al dan niet afgesmeerd is voorstelbaar. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel donker of zwart afgewerkt te worden. Kunststof materialen of volkern plaatmateriaal is niet toegestaan.



Hemelwaterafvoeren bij voorkeur niet in PVC maar in zink of vergelijkbare materialen uit te voeren. Toegangsdeuren, 'stal'deuren en luiken uitvoeren in passende donkere kleurstelling. Kozijnen in lichtere kleurstelling. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling voorstelbaar. Indien luiken bij gevelopeningen toegepast worden dienen ze functioneel te zijn. Als dakbedekking is een rieten afdekking voorstelbaar evenals keramische dakpannen in Oud Hollands model in donkerblauw gesmoord, antraciet of rood-oranje kleurstelling.

Dakkapellen en dakramen en zonnepanelen

Dakkapellen en dakramen horen van origine niet thuis in het dakvlak van agrarische bebouwing als boerderijen en schuren. Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Bij een langgevelboerderij bijvoorbeeld is een dakkapel alleen toegestaan op het 'woongedeelte' van de boerderij. Plaatsing alleen op het hoofdgebouw, niet op een dakschild en niet op een aan-of uitbouw van de boerderij. Een dakkapel in de voorgevel is alleen boven de voordeur voorstelbaar met deurbreedte als maximale maat. In het achterdakvlak zijn ter plaatse van het woongedeelte (meerdere) dakkapellen voorstelbaar. Deze dienen dan echter wel op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. Bij de plaatsing dient ook een gepaste afstand tot de gootlijn aangehouden te worden. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekap. De materialisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw.

Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn.

Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. Op het stalgedeelte van de boerderij zijn alleen dakramen toegestaan. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak.

Zonnepanelen of zonnecollectoren in of op het dakvlak worden als niet passende elementen in het dakvlak ervaren. Een alternatief hiervoor is het plaatsen van zonneceldakpannen, deze zijn wel toegestaan. Deze zonneceldakpannen hebben verder geen inbreuk op de karakteristieke uitstraling.

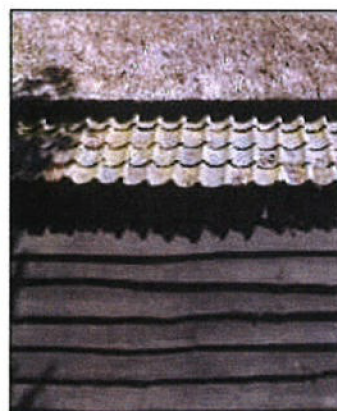
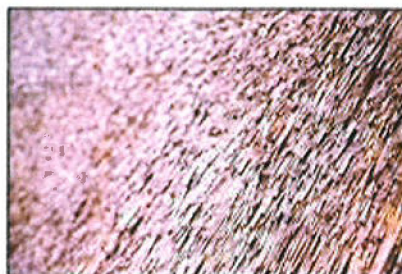
Detailering

De gemeente Best heeft een kleurenwaaier van de lokale (verf)kleuren. De nieuwe woningen dienen aan te sluiten aan deze kleurenwaaier.

Naast oorspronkelijke elementen refererend aan traditionele agrarische bebouwing wordt het wel mogelijk geacht moderne elementen in te brengen welke zich voegen naar de vorm(geving) van de agrarische bebouwing van (langgevel)boerderijen, oude stallen, schuren en hun landelijke karakteristieken. Indien hiervoor wordt gekozen is het de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten een balans te vinden. Bij de referentiefoto's zijn hier voorbeelden van gegeven. Uitgangspunt hierbij is dat recht gedaan wordt aan de vorm(geving) en typologie van deze landelijke bouwstijl zonder in te boeten aan de karakteristieke uitstraling.



REFERENTIEFOTO'S KLEUREN EN MATERIALEN



REFERENTIEBEELDEN UITSTRALING EN VORMGEVING

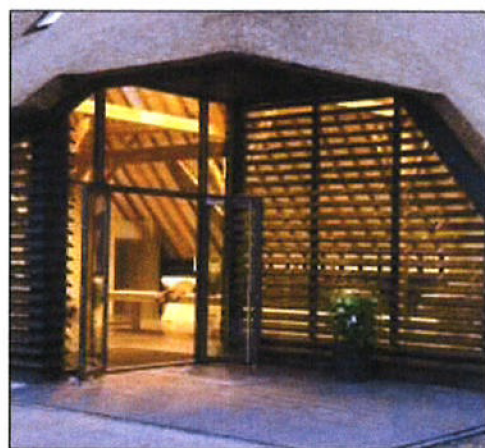


Foto: boerderij aan de Sint-Oedenrodeseweg





Vlaamse schuur te Gilze



Vlaamse schuur in moderne architectuur van Arend Groenewegen

