

Welstandscriteria

Broekstraat 11

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van
drie burgerwoningen aan de Broekstraat.
(betreft herontwikkeling perkplantenkwekerij aan de Broekstraat 11)

Juridische borging welstandscriteria

Met het bestemmingsplan 'Broekstraat 11, Best' wordt de herontwikkeling van de huidige perkplantenkwekerij aldaar mogelijk gemaakt. Hierbij wordt één bestaande bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning en worden er twee nieuwe (burger)woningen gerealiseerd. De bestaande kassen zullen in dit kader worden gesloopt.

Er is voor gekozen om het aspect beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. In paragraaf 3.2 is de *Landschappelijke inpassing* beschreven met daarbij onderstaande verbeelding van het inrichtingsplan.



Inrichtingsplan plangebied (bron: Orbis)

In paragraaf 4.4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is de *Beeldkwaliteit* opgenomen; de in deze paragraaf voorkomende welstandscriteria dienen, onder verwijzing naar de in paragraaf 3.1 omschreven 'Woningen' en 'Architectuur', 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 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

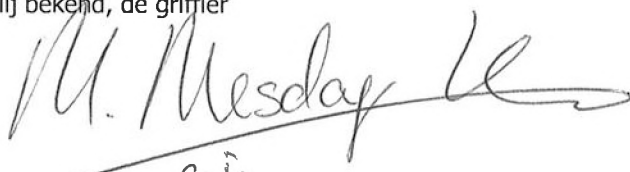


over de gekozen ontwerprichting (het ontwerp moet in ieder geval voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan). Hiermee wordt een snellere doorlooptijd van de definitieve aanvraag bereikt.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
'Welstandscriteria Broekstraat 11'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 7 oktober 2019

Mij bekend, de griffier


a.i.

BIJLAGE

Welstandscriteria uit de toelichting van het bestemmingsplan.



BIJLAGE

Welstandscriteria uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit paragraaf 3.1

Woningen

De drie oostelijk gelegen percelen, die aan de Broekstraat zijn gesitueerd, krijgen elk een woonbestemming. Zoals gesteld wordt de bedrijfswoning hierbij herbestemd als burgerwoning. Op de twee noordelijke gelegen kavels worden vrijstaande woningen gesitueerd. Hierbij wordt aangesloten op de stedenbouwkundige bouwlijn van de bestaande (bedrijfs-)woning. Daarnaast worden de woningen aangesloten bij de omliggende bebouwing waardoor er een toevoeging plaatsvindt aan het bebouwd lint van de Broekstraat. Landschappelijk gezien zorgen de woningen voor een zachte overgang naar het buitengebied waardoor de landschappelijke kwaliteiten worden versterkt.

Architectuur

Voor de nieuwe woningen is nog geen bouwplan gemaakt. De bedoeling is dat de vormgeving van de nieuwe woningen passend is in de omgeving. Dit betekent:

- Vrijstaande woningen;
- Maximaal 1 bouwlaag met kap;
- Traditioneel materiaal- en kleurgebruik, bijvoorbeeld rood/antraciet;
- Ligging van de woningen binnen de rooilijn van de bestaande woning Broekstraat 11.

Uit paragraaf 4.4.6

Welstandscriteria

Zoals uit de planbeschrijving in paragraaf 3 blijkt, voorziet het plan in het herbestemmen van een bedrijfswoning als burgerwoning en twee nog op te richten burgerwoningen.

Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de in paragraaf 3.1 omschreven 'Woningen' en 'Architectuur'. Aanvullend hierop geldt de eis van een hellend dak en 'baksteenarchitectuur' met toepassing van de kleurenwaaier van Best voor bakstenen, zoveel mogelijk geënt op de typologie van de dorpse burgerwoning overeenkomstig onderstaande referentiebeelden.

Dorpse burgerwoningen





Met zogenoemde 'dorpse burgerwoningen' worden woningen met een authentieke verschijningsvorm bedoeld zoals die van oorsprong zowel in het dorp als in het Buitengebied voorkomen.



