

# Welstandscriteria

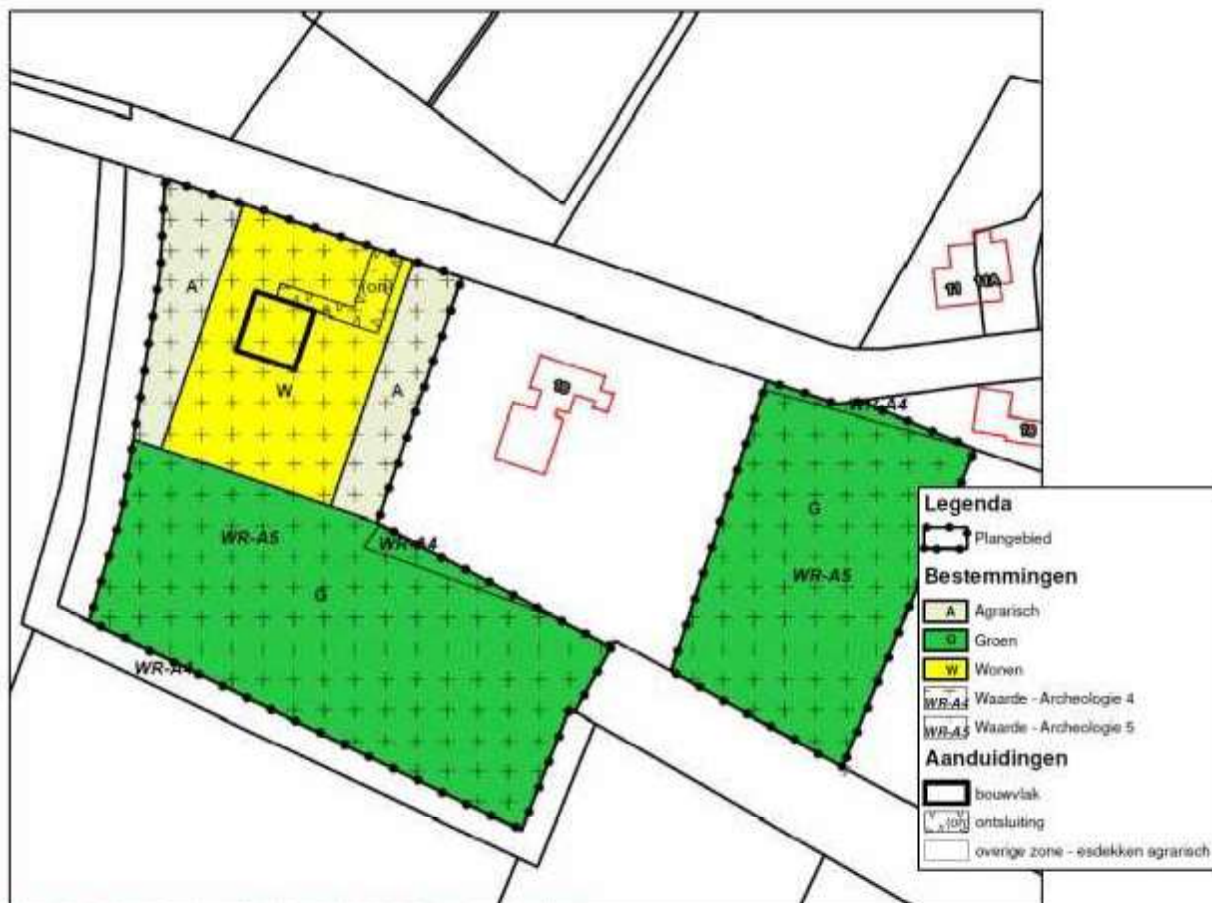
## Klaverhoekseweg nabij 16

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van  
een burgerwoning aan de Klaverhoekseweg nabij nummer 16  
(betreft herontwikkeling voor het oprichten van een vrijstaande woning)

## Juridische borging welstandscriteria

Met het bestemmingsplan 'Klaverhoekseweg nabij 16' wordt de herontwikkeling van percelen aan de Klaverhoekseweg 16 mogelijk gemaakt. De locatie is op dit moment in gebruik als agrarisch grasland. Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen naar een locatie voor een burgerwoning waarbij een vrijstaande woning wordt opgericht.

Er is voor gekozen om het aspect beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. In paragraaf 2.2.2 is de *Stedenbouwkundige inpassing* beschreven met daarbij onderstaande verbeelding van de beoogde planologische situatie na herontwikkeling.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

In deze paragraaf is eveneens de voorgestane bouwstijl en architectuur omschreven; de hierin voorkomende welstandscriteria dienen te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet; zie de bijlage van deze beleidsregel voor een overzicht hiervan. Aanvullend hierop geldt de eis van een hellend dak en 'baksteenarchitectuur' met toepassing van de kleurenwaaier van Best voor bakstenen.

## 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 het bouwplan 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 daar uiteindelijk uitsluit 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 Klaverhoekseweg nabij 16'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 9-3-2020

Mij bekend, de griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Mesdag', with a long, sweeping horizontal stroke underneath.

### **BIJLAGE**

Overzicht van de stedenbouwkundige inpassing met welstandscriteria.



# BIJLAGE

*Uit de toelichting van het bestemmingsplan*

## Stedenbouwkundige inpassing

De nieuw op te richten woning zal een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup> met daarbij bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 120 m<sup>2</sup>. De woning wordt georiënteerd en ontsloten op de Klaverhoekseweg. Qua bouwstijl en architectuur zal worden aangesloten op woningen gelegen in directe omgeving van het plangebied. Navolgend worden woningen uit de directe omgeving van de Klaverhoekseweg nabij 16, gelegen binnen de betreffende bebouwingsconcentratie, weergegeven.



Figuur 6: Beeld woningen in de bebouwingsconcentratie 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg'

Voorgaande figuur laat een verscheidenheid aan bouwstijlen en architectuur zien die typerend is voor de bebouwingsconcentratie. De woningen verschillen in grootte, hoogte, kleur en bouwstijl. Een deel van de woningen is op zeer korte afstand van de weg gelegen, andere woningen, zoals de woning aan de Klaverhoekseweg 16 liggen wat verder van de weg af. Eén van de overeenkomsten tussen de woningen is dat voor bijna alle woningen geldt dat ze met de kap evenwijdig aan de weg georiënteerd zijn. Ook de uitstraling van de woningen is uiteenlopend. Een deel van de woningen heeft een landelijk karakter terwijl andere woningen te typeren zijn als meer stedelijk. De nieuw op te richten woning zal, conform de woningen in de omgeving, in ieder geval met de nokrichting evenwijdig aan de weg gesitueerd worden. Tevens zal worden qua stijl, karakter en situering worden aangesloten op de woning aan Klaverhoekseweg 16. Navolgende figuur geeft een beeld van deze woning.





Figuur 7: Foto woning aan Klaverhoekseweg 16

In samenhang met de woningen in de omgeving, die qua uitstraling, stijl en vorm erg variëren en thans qua volume veelal ruim en groots zijn opgezet, zal ter plaatse een ruime, vrijstaande woning worden opgericht. Er wordt daarmee aangesloten op de stedenbouwkundige inrichting van de omgeving waarbij vrij grote woningen op ruime kavels zijn geplaatst. Door de plaatsing van een vrijstaande woning wordt tevens de openheid tussen de woningen behouden doordat aan beide zijden van de woning open ruimte behouden blijft.

De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald, en dan met name gericht op aansluiting bij de naastgelegen woning aan Klaverhoekseweg 16.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde woning zal ingezet worden op een landelijke woning. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, dakleien of riet. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen dient te bestaan uit natuurlijke aardtinten. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Tevens zal de kleurenwaaier Best voor bakstenen worden toegepast.

