

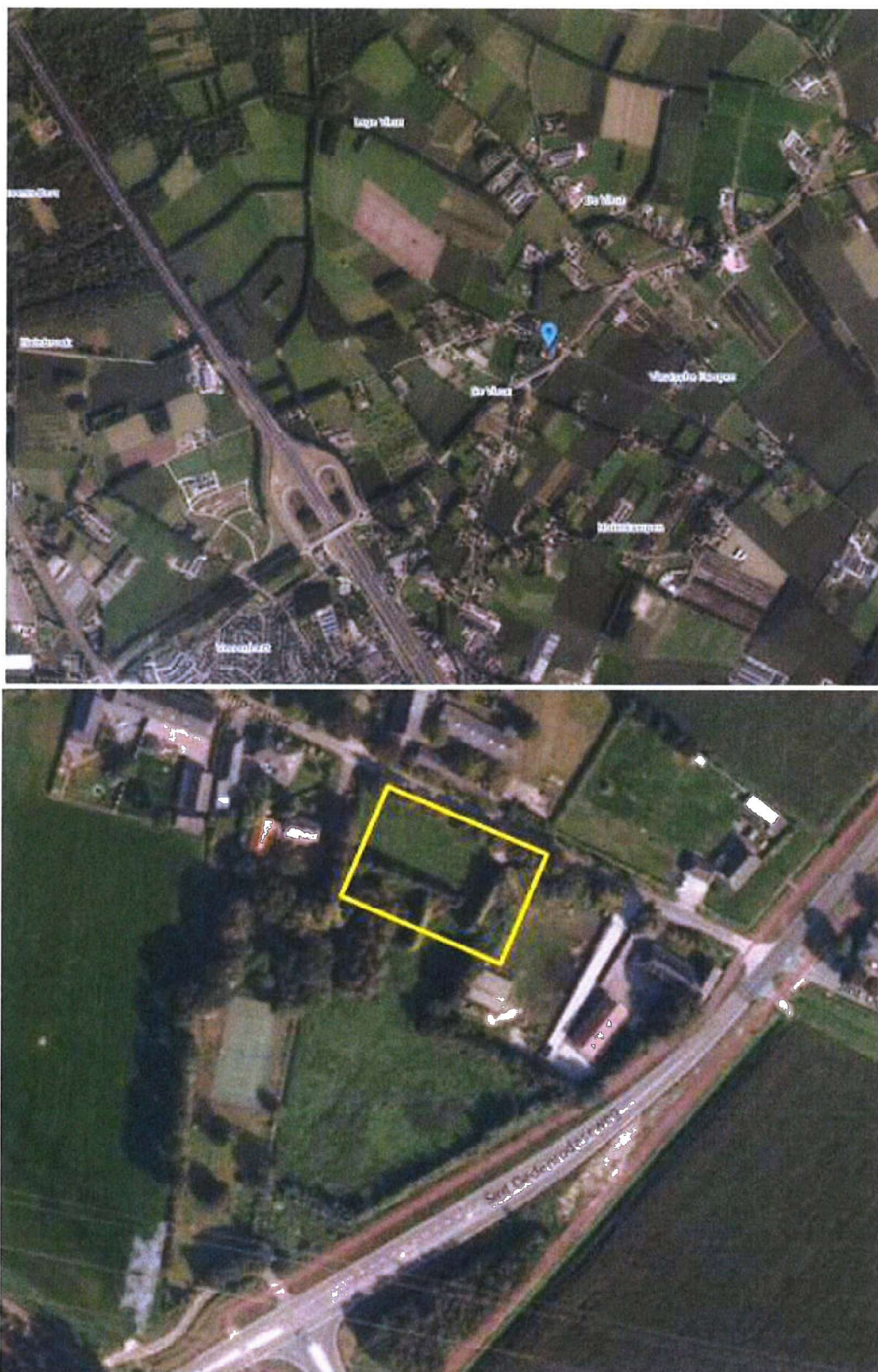
Welstandscriteria

Molenkampseweg ong.

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van
het bouwplan voor een woonboerderij aan de Molenkampseweg ong. te Best

Juridische borging welstandscriteria

Met het bestemmingsplan 'Molenkampseweg ong., Best' wordt het mogelijk gemaakt om middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling een burgerwoning (woonboerderij) aan de Molenkampseweg te realiseren.



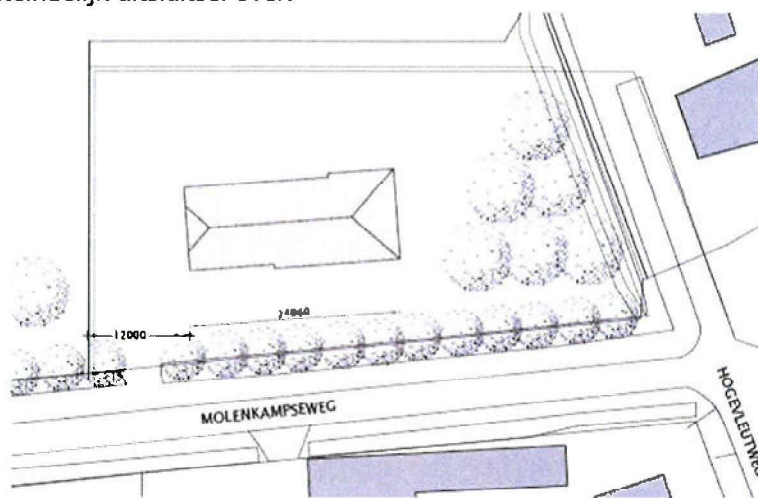
Figuur 1.1: Ligging plangebied in omgeving en close-up plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Er is voor gekozen om het aspect beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. In paragraaf 2.4 Beeldkwaliteit, is de architectuur beschreven; 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.



Figuur 2.2: Impressie toekomstige situatie (Bron: NBArchitecten)

Beoordeling

Aangezien de beeldkwaliteitseisen voor een deel bestaan uit open criteria, 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 Molenkampseweg ong.'

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


Mij bekend, de griffier
a.i.

BIJLAGE

Overzicht architectuurbeschrijving met welstandscriteria



Overzicht architectuurbeschrijving met welstandscriteria

De hoofdbebouwing bestaat uit één laag met kap. Onder hoofdbebouwing wordt verstaan het logiesgebouw, de bestaande boerderij en de nieuw te bouwen woning. De hoofdbebouwing oriënteert zich naar de straat. De bebouwing heeft een karakteristieke prominente eenduidige kap, zadeldak of Franse kap, waarbij deze zowel parallel als haaks op de weg kan worden geplaatst.

Bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Het bijgebouw/ de bijgebouwen vormgevel als ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, als een schuur overeenkomstig de boerderijtypologie.

Materialisering:

Zowel de hoofdbebouwing als het bijgebouw/de bijgebouwen vormen samen een ensemble van typische Brabantse boerderijvormen. Het bijgebouw/ de bijgebouwen vormen één architectonisch geheel met het woongebouw maar kunnen in materialisering afwijken. Hierbij staat ingetogen kleurgebruik voorop en kunnen de volgende materialen en kleuren worden toegepast:

Gevels:

- Baksteen (roodbruintint, mangaan zwart)
- Hout (horizontale houten potdekseldelen zwart / antraciet)
- Hout (naturel)
- Keimwerk
- Schilderwerk

Daken:

- Antraciet (gesmoorde) keramische holle dakpan
- Rood keramische holle dakpan
- Riet (geen kunstriet)
- Combinatie van bovengenoemde materialen

Dakkapellen:

- Zink
- Hout antraciet
- Platdak
- Zogenaamde Kattenogen zijn toegestaan in een rieten dak

Dakranden, windveren en boeidelen:

- Antraciet bij antracietkleurige dakpan
- Witgrijs bij rode dakpan

Kozijnen:

- Hout, kleur wit of grijstinten en antraciet

Deuren en ramen:

- Donkere zogenaamde standkleuren uit de monumentenwaaier, donkerblauw, donkerrood en antraciet

Detaillering:

- Gesmeerde cementplint
- Schoorsteen in baksteen
- Baksteen detaileringen in de vorm van vlechtwerk, muizentanden etc.
- Natuursteen accenten
- Luiken in hout in donkere standkleuren uit de monumentenwaaier.
- Wolfseind op hoofdbebouwing is toegestaan

