

Welstandscriteria ontwikkeling Oirschotseweg 88

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling van bouwplannen inzake de ontwikkeling Oirschotseweg 88.

Juridische borging welstandscriteria

Met het bestemmingsplan Oirschotseweg 88 wordt de ontwikkeling van een vijftal grondgebonden woningen mogelijk gemaakt nadat de bestaande bedrijfsvoering aldaar is beëindigd.



Ligging plangebied

Er is voor gekozen om het aspect beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen; zie het betreffende onderdeel in paragraaf 3.2. De aldaar vermelde welstandscriteria, althans de als zodanig aan te merken componenten, dienen te worden beschouwd als criteria zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. De welstandscriteria zijn tezamen met de daarbij behorende referentiebeelden als bijlage bij deze beleidsregel opgenomen.

Beoordeling

De stadsbouwmeester hanteert de welstandscriteria bij de beoordeling van de bouwplannen waarbij ook wordt gelet 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. 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.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: 'Welstandscriteria ontwikkeling Oirschotseweg 88'

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

Mij bekend, de griffier

BIJLAGE

welstandscriteria met referentiebeelden

IN19-03499/



BIJLAGE

Welstandscriteria met referentiebeelden



Welstandscriteria

De ontwikkeling voorziet in maximaal 5 vrijstaande woningen. Langs de Zessprong is daarbij ruimte voor maximaal 2 woningen en aan de Oirschotseweg is ruimte voor maximaal 3 woningen. De welstandscriteria voor de woningen aan de Oirschotseweg en Zessprong verschillen van elkaar. De woningen aan de Zessprong moeten een moderne, sobere uitstraling krijgen, terwijl de woningen aan de Oirschotseweg juist van meer detail mogen worden voorzien. Om die reden worden de criteria voor de locaties hieronder apart benoemd, te beginnen met de woningen aan de Zessprong.

Welstandscriteria Zessprong.

De locatie voor de inritten aan de Zessprong is vrij te bepalen en het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De Zessprong kent een sterke rooilijn, de nieuwe woningen dienen dan ook in deze rooilijn te worden gepositioneerd. De woningen mogen qua hoogte van elkaar verschillen (zie nok- en goothoogte op de verbeelding) om zodoende enige dynamiek te voorzien.

Richtlijnen voor het hoofdgebouw:

- Het hoofdgebouw is smal en hoog, de voorgevel is $\leq 9\text{m}$ breed.
- De goot- en nokhoogte verschilt met 4 tot 5 meter (met 10% marge) en respectievelijk 8 tot 9 meter (met 10% marge). Zie verbeelding.
- De kaprichting is enkel verticaal georiënteerd op de Zessprong.
- De bouwdiepte is maximaal 14 meter.
- De kapvorm betreft een zadeldak, voorzien van antraciet keramische dakpannen, zodat eventuele zonnepanelen aansluiten bij de kleurtint van de dakpannen.
- De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

Richtlijnen voor het bijgebouw:

- Het bijgebouw sluit aan bij de stijl van het hoofdgebouw.
- Het bijgebouw heeft een zadeldak of plat dak.
- Het bijgebouw ligt ten minste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en is daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De oppervlakte van het bijgebouw is max. 70m^2 .
- De goothoogte en nokhoogte worden bepaald aan de hand van het hoofdgebouw en is daarmee variërend. In de toelichting worden de nok- en goothoogte specifiek benoemd.

Richtlijnen architectuur:

- Baksteenarchitectuur in roodachtige tinten, passend bij de omgeving. (Wit gekeimde woningen passen niet in dit gebied, ondanks er één wit gekeimde woning staat).
- Eenvoudige gevelpartij (geen erkers), sobere uitvoering zonder detaillering in de gevel en raampartijen.
- Rustieke architectuur met een moderne invulling.

Referentiebeelden Zessprong



Ingetogen architectuur, antraciete pannen



Eenvoud en strakke uitstraling



Eenvoudige gevelpartij, bijgebouw passend bij hoofdgebouw



Sobere uitstraling, roodtint baksteen, antraciete pan met zonnepanelen



Welstandscriteria Oirschotseweg.

De opritten van de woningen aan de Oirschotseweg zijn niet vrij te bepalen en dienen vanuit verkeersveiligheid de bestaande opritten gebruikt te worden. De woningen kennen een enigszins verspringende rooilijn en er zijn meer vrijheden voor het hoofdgebouw.

Richtlijnen voor het hoofdgebouw:

- Het hoofdgebouw is smal en hoog, de voorgevel is $\leq 9\text{m}$ breed.
- De goot- en nokhoogte varieert (zie verbeelding).
- De kaprichting van de linker en middelste woning zijn verticaal op de Oirschotseweg georiënteerd, de kaprichting van de rechter woning is horizontaal op de Oirschotseweg georiënteerd..
- De bouwdiepte is maximaal 14 meter.
- De kapvorm betreft een zadeldak voor de linker en de rechter woning. De middelste woning dient voorzien te worden van een schilddak aan de kant van de Oirschotseweg, om zodoende de horizontale lijn te behouden aan de Oirschotseweg en te voorkomen dat er 2 kopgevels worden gebouwd.
- Kappen worden voorzien van antraciet keramische dakpannen, zodat eventuele zonnepanelen aansluiten bij de kleurtint van de dakpannen.
- De dakhelling bedraagt minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

Richtlijnen voor het bijgebouw:

- Het bijgebouw sluit aan bij de stijl van het hoofdgebouw.
- Het bijgebouw heeft een zadeldak of plat dak.
- Het bijgebouw ligt ten minste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en is daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De oppervlakte van het bijgebouw is max. 70m^2 .
- De goothoogte en nokhoogte worden bepaald aan de hand van het hoofdgebouw en is daarmee variërend. In de toelichting worden de nok- en goothoogte specifiek benoemd.

Richtlijnen architectuur:

- Baksteenarchitectuur in roodachtige tinten, passend bij de omgeving. (Wit gekeimde woningen passen niet in dit gebied, ondanks er één wit gekeimde woning staat).
- Detaillering in de gevel en raampartijen is wenselijk, zoals erkers, roedeverdeling raampartijen, kozijnen, luiken, voordeur, detail in de kap.
- Rustieke architectuur met een moderne invulling.

Referentiebeelden Oirschotseweg



Vrijstaande woning met lage goot en hoge kap



Accenten aan de straatzijde



Schilddak voor de middelste woning



Moderne architectuur, asymmetrische details gevel

