

BEELDKWALITEITPLAN BATADORP 2.0



BEELDKWALITEITPLAN BATADORP 2.0

Gemeente Best, september 2014

I N H O U D S O P G A V E

INLEIDING	7
------------------	---

HOOFDSTUK 1 Visie en Verleiding

1.1 RUIMTELIJKE OPZET	13
1.2 ERFSCHEIDINGEN	17
1.3 GROEN	19
1.4 STRAATMEUBILAIR	20
1.5 PARKEREN	21

HOOFDSTUK 2 Planologische randvoorwaarden en Welstandscriteria

2.1 ALGEMEEN	25
2.2 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	27
2.3 WELSTANDSCRITERIA	31

BIJLAGE 1: QUICK WINS	41
------------------------------	----

BIJLAGE 2: GERAADPLEEGDE BRONNEN	43
---	----



Luchtfoto van Batadorp gezien vanuit het zuidwesten. Rechtsboven de fabriek anno 2014. Links in het midden de woningen.
Bron: www.bing.com/maps

INLEIDING

CONTEXT

Batadorp is een unieke fabrieksnederzetting uit de jaren dertig van de twintigste eeuw. Niet alleen de schoenenfabriek maar ook het aangrenzende dorp met woningen is destijds door de fabrikant zelf opgezet. Een aantal woningen en fabrieksgebouwen worden beschermd als rijksmonument. Bovendien is het Rijk voornemens het complex aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Een dergelijke aanwijzing maakt het opstellen van een 'beschermd' bestemmingsplan noodzakelijk waarin de cultuurhistorische waarden worden geborgd.

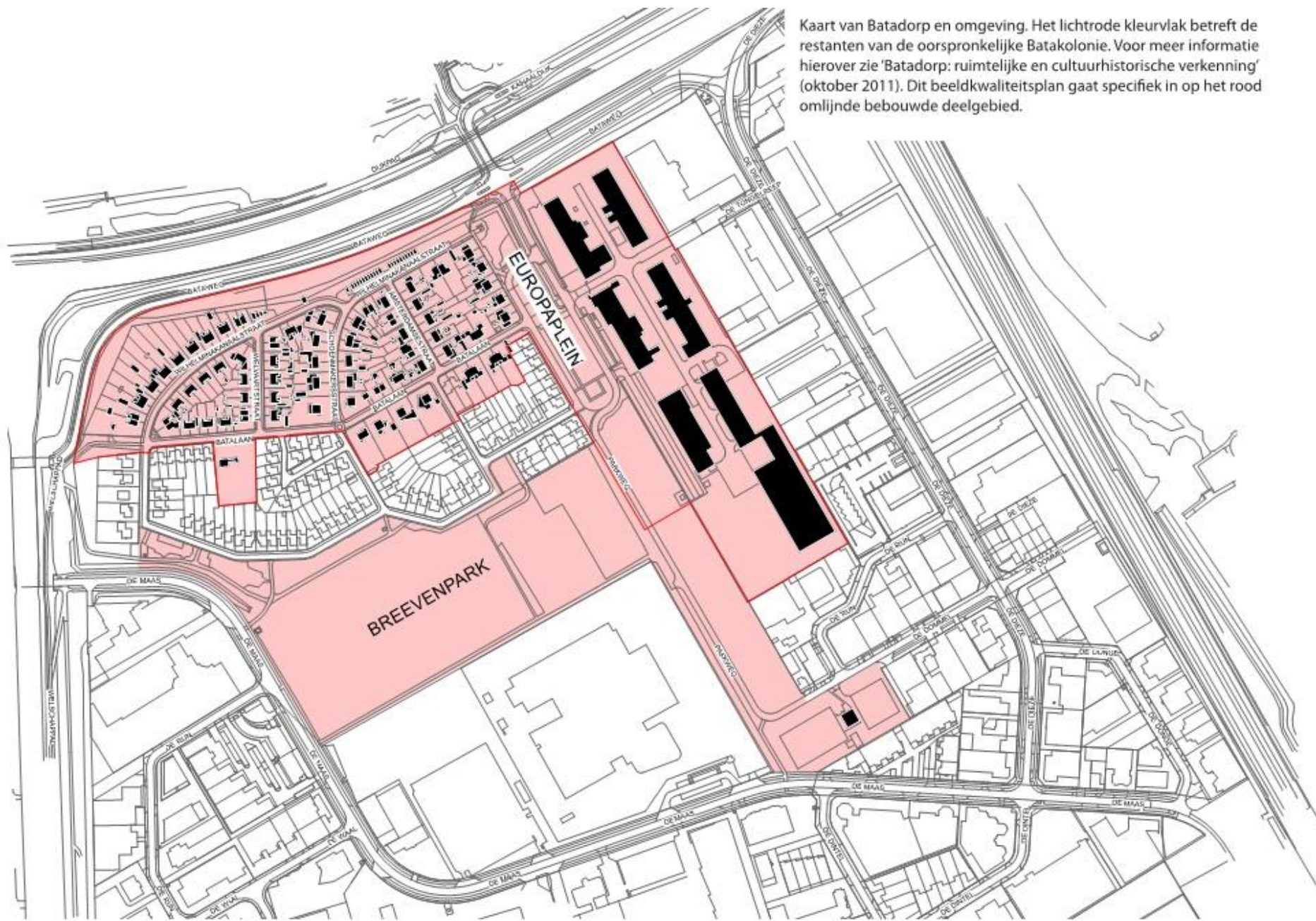
Om te achterhalen wat die waarden precies zijn, heeft de Gemeente Best een ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning laten uitvoeren. In dit document uit 2011 staat de ontwikkelingsgeschiedenis van Batadorp beschreven en komt de filosofie van de Batakolonie tot uiting. Op grond hiervan zijn aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot het dorp, de fabriek en de sportvoorzieningen. Op basis hiervan is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

BEELDKWALITEITPLAN BATADORP 2.0

In het beeldkwaliteitplan wordt een algemeen ontwikkelperspectief geschetst. Concrete voorstellen over de inrichting van de openbare ruimte zullen pas worden gedaan wanneer deze in het kader van inrichtingsvoorstellen vanuit beheer actueel worden. De bewoners worden bij deze plannen betrokken en in de gelegenheid gesteld om hun inbreng te leveren.

Verder worden in dit plan planologische uitgangspunten (o.a. rooilijnen, bouwhoogte) beschreven die naar het bestemmingsplan zullen worden doorvertaald. In samenhang hiermee worden de welstandscriteria geformuleerd die bij de beoordeling van bouwplannen zullen worden gehanteerd voor de toetsing van het uiterlijk (o.a. toegepaste materialen, kleuren en detailleringen), niet voor elk woningtype afzonderlijk, maar op hoofdlijnen. Het doel wat wordt nagestreefd is een acceptabel niveau voor het behoud van de karakteristieke waarden van Batadorp te bereiken zonder daarbij al te veel beperkingen op te leggen.

Het beeldkwaliteitplan heeft als zodanig geen juridische status. Eerst nadat het college van burgemeester en wethouders zich aan het plan heeft geconformeerd, zullen de planologische randvoorwaarden naar het bestemmingsplan worden doorvertaald om tezamen met de welstandscriteria door de gemeenteraad worden vastgesteld. Vanzelfsprekend met de daarvoor geldende procedures.



Kaart van Batadorp en omgeving. Het lichtrode kleurvlak betreft de restanten van de oorspronkelijke Batakolonie. Voor meer informatie hierover zie 'Batadorp: ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning' (oktober 2011). Dit beeldkwaliteitsplan gaat specifiek in op het rood omlinnende bebouwde deelgebied.

AFBAKENING EN KADER

Het accent van dit beeldkwaliteitplan ligt op het dorp en de fabriek. De begrenzing staat aangegeven op het kaartje hiernaast. Bij het schetsen van de streefbeelden staan in zijn algemeenheid de volgende punten voorop:

- De herkenbaarheid van Batadorp als een bijzondere, enigszins geïsoleerde plek.
- De collectieve en modernistische uitstraling van het complex.
- De samenhang tussen structuur, openbare ruimte en architectuur.
- De hiërarchie in het stratenplan en de daaraan gekoppelde bebouwing.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 van het beeldkwaliteitplan is de ruimtelijke opzet beschreven met daarbij enkele suggesties voor de inrichtingsplannen van de openbare ruimte als die te zijner tijd vanuit het oogpunt van beheer actueel worden. Verder is van een aantal voorzieningen een beeld geschetst ter inspiratie voor de bewoners, onder meer voor het aanbrengen van erfscheidingen. Deze suggesties zijn niet dwingend voorgeschreven; vandaar de titel Visie en Verleiding.

In hoofdstuk 2 zijn de planologische uitgangspunten en de welstandscriteria beschreven die een juridische doorvertaling krijgen in het bestemmingsplan en de welstandscriteria.



HOOFDSTUK 1

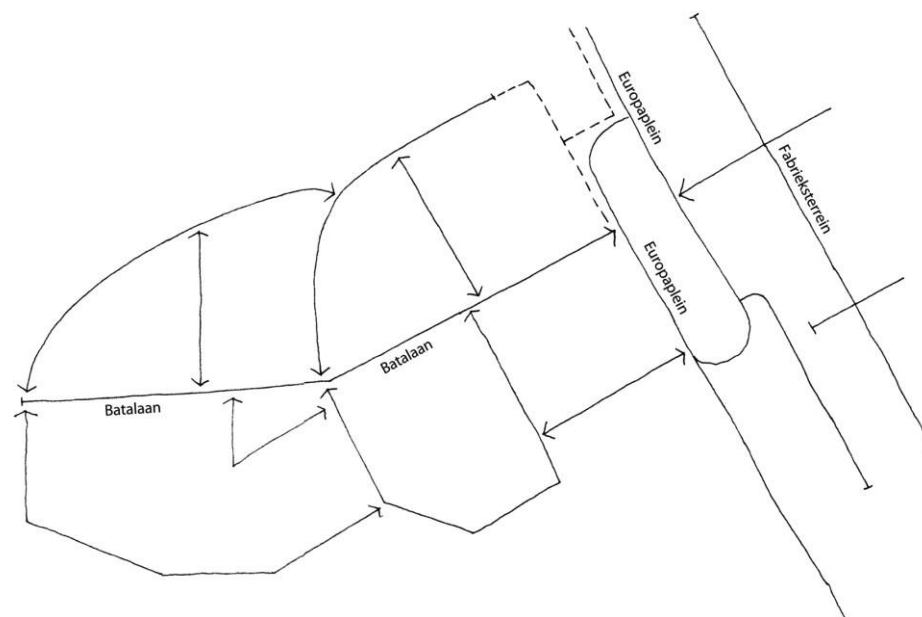
Visie en Verleiding



1.1 RUIMTELIJKE OPZET

situatie anno 2014

Het geïsoleerde en autonome Batadorp van weleer maakt tegenwoordig integraal deel uit van de bebouwde kom van Best en is ingebed door nieuwbouw. De oorspronkelijke drie-eenheid van werken, wonen en recreëren is weliswaar in omvang geslonken, maar als bijzonder concept nog steeds intact. Het Bataterrein als geheel is evenwel niet herkenbaar als bijzondere historische plek. Een herkenbare markering ontbreekt aan de randen en bij de entrees. Verder zijn het Batadorp, het Europaplein, de Batafabriek en het sportterrein in de huidige ruimtelijke opzet van elkaar gescheiden. Het doorknippen van de Batalaan als rechtstreekse verbinding van het dorp naar de fabriekspoort werkt verstorend omdat de navelstreng tussen deze samenhangende eenheden is verbroken. Bovendien wordt in het huidige Batadorp geen duidelijk onderscheid meer gemaakt tussen hoofd- en subwegen. De Batalaan is onvoldoende herkenbaar als hoofdas in het gebied. Daarnaast is de oorspronkelijke contour van Batadorp moeilijk leesbaar, doordat ten zuiden van de Batalaan enkele oorspronkelijke gebouwen zijn gesloopt en nieuwbouw woningen zijn toegevoegd. Het Europaplein is opgeknipt door de huidige verkeersstructuur, vormt een buffer tussen het Batadorp en het fabriekscomplex en mist een sterke ruimtelijke relatie met de omliggende bebouwing.



^

In het stratenpatroon anno 2014 ontbreekt een hiërarchie in hoofd- en subwegen, waardoor alle straten als min of meer even belangrijk overkomen. De centrale Batalaan is onvoldoende herkenbaar als ruggengraat en loopt bovendien niet meer door tot op het fabrieksterrein.

<

Batadorp ligt anno 2014 geïsoleerd ingesloten door kanalen en een groene zoom van bomen zonder herkenbare markeringen. De contour van het dorp is rafelig aan de zuidzijde omdat daar oorspronkelijke bebouwing is gesloopt en een nieuwe woonbuurt is toegevoegd. De weg tussen dorp en fabriek is ter plaatse van het Europaplein doorgesneden. Het Europaplein fungeert als voorplein voor slechts een deel van het fabrieksfront.



Markeringen van de aanbevelingen.

Suggestie

Bij concrete ontwerpogaven in de toekomst onderstaande aanbevelingen betrekken.

1. De toegangen tot het Batadorp opener maken en duidelijker markeren om zo de passant en de bezoeker meer bewust te maken van Batadorp als een bijzondere historische plek.
2. De Batalaan visueel doortrekken door het plaatsen van een aantal bomen in het groen van het Europaplein, in het verlengde van de bomenrij in de Batalaan. Hierdoor wordt de oorspronkelijke betekenis van deze laan als stedenbouwkundige ruggengraat enigszins herkenbaar. Dit neemt niet weg dat op termijn nog gezien kan worden in hoeverre het fysiek doortrekken van de Batalaan haalbaar is.

Verder kan daarbij worden overwogen om bij de (her)inrichting van de straten, bijvoorbeeld door verschillend kleurgebruik, duidelijker onderscheid te maken tussen hoofd- en subwegen (hiërarchie) en tussen gebogen en rechte straten (perspectief), om zo de verschillen in status en sfeer sterker te laten uitkomen. Zie verder de quickwins in Bijlage 1.



Op een markante plek in de wijk zou een informatiebord geplaatst kunnen worden die iets vertelt over de historie van Batadorp zodat ook passanten daar geïnteresseerd in raken.



Anno 2014 zijn de entrees van het Batadorp niet duidelijk gemarkeerd. Door de groene zoom zie je niets van de bijzondere plek daarachter (foto boven: zicht op het Europaplein vanaf de Batabrug, foto onder: kruispunt fietspad Bataweg vlakbij de Beatrixbrug).



^
Mooi voorbeeld van hagen als erfscheiding.



^^
Situaties waarbij hagen aan de voorzijde ontbreken waardoor private en openbare ruimte vlak in elkaar overvloeien zonder markering.

1.2 ERFSCHEIDINGEN

erfscheiding openbaar - privé

Batadorp heeft de opzet van een tuindorp. Een belangrijke karakteristiek van dit type woonwijken is, dat voortuinen en straat in samenhang met elkaar zijn ontworpen. De erfscheiding speelt hierbij een belangrijke rol. Oorspronkelijk waren de voortuinen omzoomd door een lage ligusterhaag (1 meter hoog). Anno 2014 is deze samenhang verloren gegaan door de individuele inrichting en afscheiding van de meeste voortuinen. Erfscheidingen zijn in alle soorten en maten aanwezig: groene hagen in verschillende soorten, gemetselde tuinmuren en schuttingen, maar ook het ontbreken van erfscheidingen. Het doel van dit thema is het terugbrengen van samenhang in het straatbeeld. Meer samenhang in de soort, uitstraling en hoogte van de erfscheidingen leidt tot een betere uitstraling en een mooi en rustig (straat)beeld.

Die samenhang kan worden bereikt door het (terug) plaatsen van hagen als erfscheiding tussen de openbare straat en de private tuin. Daardoor wordt de visuele samenhang aanzienlijk versterkt.

Vanuit praktisch oogpunt (onderhoud / slechte kwaliteit ondergrond / privacy) wordt er echter vaak voor gekozen om, net als tussen de scheidingen privé-privé, 'gebouwde' erfscheidingen te plaatsen. **Gebouwde erfscheidingen zijn daarom ook toegestaan.** Voor de uitvoering daarvan wordt verwezen naar het bestemmingsplan (waar en tot welke hoogte) en de welstandscriteria in hoofdstuk 2 (uiterlijke verschijningsvorm). Uiteindelijk is de keuze om al dan niet een haag als erfscheiding te plaatsen aan de bewoners.



^^

Ideaalbeeld van hagen als erfscheiding zoals dat oorspronkelijk het geval was.



Anno 2014 staan er veel hoge planten en bomen in de voortuinen die het zicht op de karakteristieke woningen onttrekken waardoor de herhaling van de kubusvormige massa's minder zichtbaar wordt.

1.3 GROEN

beplanting in de voortuin

In de situatie anno 2014 staat er veel hoge beplanting (bomen) in de voortuinen. Hierdoor zijn voorgevels vanaf de straatzijde soms moeilijk zichtbaar. Dit gaat ten koste van de onderlinge architectonische samenhang tussen de woningen. De rijtjeswoningen zijn niet meer als reeks in de straat herkenbaar. Daarnaast heeft de hoge beplanting in de voortuinen consequenties voor de beeldkwaliteit van de straat. Bomen in de voortuin zijn niet meer te onderscheiden van straatbomen (klonten samen), waardoor een onduidelijk straatbeeld ontstaat. Uitgangspunt is het creëren van een helder straatbeeld met een open doorzicht in de lengterichting waarin straatbomen, voortuinen en bebouwing afzonderlijke elementen zijn en samen een ruimtelijk geheel vormen. Daardoor wordt de unieke architectuur en de samenhang in de verschijningsvorm van de woningen beter zichtbaar in het straatbeeld.

Om de onderlinge samenhang tussen de woningen te blijven ervaren, is het belangrijk dat de beplanting in de voortuinen niet te hoog is. Dat wil zeggen, niet hoger dan de eerste bouwlaag zodat de tweede bouwlaag en de dakrand in het zicht blijven. Bomen in de voortuinen concurreren qua omvang en hoogte bij voorkeur niet met de straatbomen, een solitaire boom daargelaten.

straatbomen

In het straatbeeld van Batadorp spelen volwassen bomen een belangrijke rol. Mede daardoor oogt het dorp groen en hebben alle straten een eigen sfeer. Zo wordt het beeld van de Bataalaan in belangrijke mate bepaald door de monumentale zuilvormige eiken (*Quercus Robur Fastigiata*). Deze bijzondere kwaliteit kan nog versterkt worden. De condities waarin de bomen verkeren zijn namelijk niet ideaal. De boomspiegels zijn vaak te krap met als gevolg dat de bomen ziektesymptomen vertonen, zoals kale plekken in de kruinen. Bovendien zijn er in de boomrijen gaten gevallen en is de boomedichtheid in de rechte straten laag.



Krappe en volledig door steen omringde boomspiegels verhinderen een gezonde groei van bomen.

Suggestie

Bij toekomstige herinrichtingsplannen in de openbare ruimte aandacht schenken aan de bomenstructuur.

1.4 STRAATMEUBILAIR

algemeen

Anno 2014 is het straatmeubilair weinig specifiek, zeer verschillend aan elkaar (geen familie) en sluit qua vormgeving niet aan bij het beeldkarakteristiek van Batadorp. Daarnaast oogt het meubilair 'versleten'.

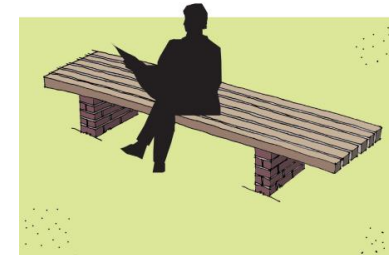
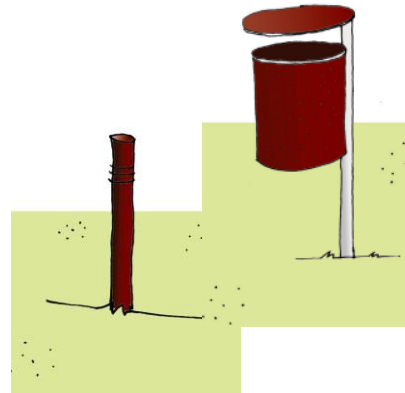


De beeldkwaliteit van Batadorp kan worden versterkt met meer specifieke inrichtingselementen. Uitgangspunt is eenduidig straatmeubilair dat past bij het karakteristieke beeld van Batadorp en dat kostentechnisch haalbaar is.

Suggestie

Kleur- en materiaalgebruik van het straatmeubilair afstemmen op de materialen en kleuren van de omliggende bebouwing en die consequent gebruiken, bijvoorbeeld:

- Eenvoudige zitbanken met bakstenen voet geïnspireerd op de gevelbankjes voor de Batawoningen.
- Standaard assortiment afvalbakken in een specifieke Batakleur.



1.5 PARKEREN

parkeren in de straat

Geparkeerde auto's zijn vaak zeer beeldbepalend in de straat. Anno 2014 zit er geen duidelijke lijn in het parkeren in Batadorp. Er wordt aan weerszijden van de straat geparkeerd ook al wordt er maar aan één zijde een parkeervak aangegeven. De inrichting van de straat biedt voldoende ruimte om buiten de vakken te parkeren. Het willekeurig parkeren geeft een rommelige indruk en dat gaat ten koste van de beeldkwaliteit van de straat. Uitgangspunt is meer duidelijkheid te verschaffen in waar wel en waar niet geparkeerd kan worden en het versterken van de groene uitstraling van de straten.

Suggestie

Bij herinrichtingsplannen in de openbare ruimte onderstaande voorstellen betrekken:

- Duidelijker markeren van de parkeervakken.
- Bij herinrichting een goede balans vinden tussen verkeersdoorstroming, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Voldoende parkeerruimte en een groen en rustig straatbeeld staan daarbij voorop.

parkeren op eigen terrein

Oorspronkelijk had alleen het hogere kader van het personeel een auto en ook de mogelijkheid om hun auto te parkeren op het erf of een eigen garage. Die huizen en tuinen waren hiervoor specifiek ontworpen. Tegenwoordig heeft waarschijnlijk elk huishouden één of meer auto's. Anno 2014 wordt daarom op veel erven geparkeerd. Dat is in de zone langs de zijgevel van het huis tot aan de weg, op een oprit, geen probleem. Maar er wordt op enkele plekken die daar oorspronkelijk niet voor bedoeld zijn, vóór de voorgevel van het huis, ook geparkeerd. Deze wijze van parkeren, waarbij de 'voortuin' als parkeerterrein is ingericht, is erg storend omdat voortuinen zeer beeldbepalend zijn voor de straat.



In de situatie anno 2014 is met vakken in een donkere kleur klinker aangegeven waar geparkeerd mag worden, namelijk aan één zijde van de straat. In de praktijk wordt aan beide zijden van de straten geparkeerd.

De 'voortuin' gebruiken als parkeerterrein gaat ten koste van de beeldkwaliteit van de straat.

Suggestie

- Auto's alleen parkeren op het erf zijdelings van het huis tot aan de weg zodat er voor het huis zelf voldoende ruimte overblijft voor een (voor)tuin met groen; zie ook doorvertaling bestemmingsplan.



DOEL: het behoud van karakteristieke waarden waaronder de kubusvormige massa's met oorspronkelijke gevelopeningen, dakranden en detailleringen

HOOFDSTUK 2

Planologische randvoorwaarden en Welstandscriteria

2.1 ALGEMEEN

uitgangspunten

Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp worden in dit tweede hoofdstuk randvoorwaarden en criteria opgesteld voor:

- De uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing; de ruimtelijk relevante randvoorwaarden krijgen een doorvertaling naar het bestemmingsplan.
- De uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing; de architectonische relevante welstandscriteria dienen als kader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

Bij het opstellen van de randvoorwaarden en criteria is rekening gehouden met de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals verwoord in de Ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning Batadorp. Bij uitbreidingen is een eigentijdse vormgeving als ook een historiserende (oorspronkelijke) vormgeving toegestaan, zolang de karakteristiek van de authentieke (oud)bouw maar voorop blijft staan.

Het is raadzaam om altijd vooroverleg te plegen op basis van een globaal ontwerp alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

waarderingssystematiek

Omdat niet alle beoordelingsaspecten bij een bouwwerk even belangrijk zijn, wordt bij de formulering rekening gehouden met de hardheid ervan. Streng en dwingend geformuleerde aspecten bieden relatief weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en hebben vaak een conserverende werking. Daarentegen bieden andere aspecten juist meer flexibiliteit, ontwikkelingsvrijheid en speelruimte. Om dat verschil in benadering en prioritering helder te maken, is bij de formulering onderscheid gemaakt in behouden versus nastreven.

BEHOUDEN

Bij dit begrip gaat het om handhaven, dat wil zeggen behouden van bestaande karakteristieken bij verbouw, renovatie of wijzigingen. Beeldbepalende en authentieke kenmerken kunnen zo worden geborgd. Dit hoeft niet altijd te betekenen dat men nauwgezet eigenschappen in zijn oorspronkelijke vorm dient terug te laten komen, maar wel dat in

hoge mate gestreefd moet worden naar een op de oorspronkelijke situatie gelijkende vormgeving. Kortom, de afwijkingmogelijkheden zijn zeer beperkt.

NASTREVEN

Bij dit begrip gaat het om iets dat nastreving verdient, dat wil zeggen een gewenst beeldaspect mogelijk maken om de bestaande of gewenste kwaliteit te verbeteren. Deze benadering laat relatief veel interpretatievrijheid.



Nog aanwezige originele elementen, zoals dak overstekken, luifels en bankjes, in tact laten.



Voorbeeld van een authentieke kubusvormige massa en een aanbouw in een eigentijdse uitvoering.



Voorbeeld van een authentieke kubusvormige massa en een aanbouw in een historiserende uitvoering.

2.2 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

ter doorvertaling naar het bestemmingsplan

algemeen

Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn planologische randvoorwaarden opgesteld voor de uitbreidingsmogelijkheden en enkele andere voorzieningen. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de hierna volgende welstandscriteria. De planologische randvoorwaarden krijgen een doorvertaling en een nadere uitwerking in het bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid: al hetgeen reeds is gebouwd -met andere woorden de 'actuele status' van woningen, bijgebouwen en erfscheidingen- mag blijven. Dit geldt ook voor de aangebrachte rolluiken.

hoofdgebouwen

Om de karakteristiek van Batadorp te behouden mogen de woningen en de fabrieken niet worden uitgebreid met een extra bouwlaag of dakopbouw; de bestaande bouwhoogtes worden in het bestemmingsplan geborgd.

aanbouwen

Karakteristiek voor de verkaveling van de woningen zijn de voortuinen, de verspringende rooilijn als ook de open intervallen tussen de woonblokjes. **Behoud** van deze karakteristiek staat voorop. Om dat te bewerkstelligen zijn uitbreidingen alleen mogelijk aan de achterzijde en aan de zijkant mits een bepaalde afstand tot de voorgevel in acht wordt genomen. Op hoofdlijnen geldt dat de diepte van de aanbouw tot aan de achtergevel maximaal 4 m mag bedragen; voor percelen die daartoe aanleiding geven zal in het bestemmingsplan maatwerk worden opgenomen, bijvoorbeeld voor grote percelen en percelen met een afwijkende vorm. De afstand van de aanbouw aan de zijgevel tot aan de straatgevel dient ten minste 4 m te bedragen. Voor wat betreft de hoogte geldt dat de aanbouw, zowel aan de achter- als aan de zijgevel, niet hoger wordt dan de hoogte van de woning. Een tweelaagse uitbreiding is dus toegestaan, voor zover er sprake is van een volwaardige bouwlaag. In het bestemmingsplan zal een en ander verder worden uitgewerkt waarbij zonodig met maatwerk wordt ingespeeld op specifieke locaties zoals de woningen op hoekpercelen en de vrijstaande woningen. Aanbouwen aan de voorgevel zoals erkers worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt omdat dit ten koste gaat van de oorspronkelijke kubusvormige massa. De oorspronkelijke erkers die destijds bij de bouw van diverse woningen zijn

gerealiseerd, worden vanzelfsprekend wel in het bestemmingsplan opgenomen. De later aangebouwde erkers zullen onder het zogenoemde overgangsrecht vallen.

vrijstaande bijgebouwen

Bij het realiseren van nieuwe vrijstaande bijgebouwen moet worden voldaan aan de voorwaarden die staan omschreven in het document: Aan- en bijgebouwenbeleid 2013, Gemeente Best. **Behoud** van de karakteristiek van platte daken staat voorop. Daarom geldt aanvullend dat alle bijgebouwen gerealiseerd worden met een plat dak. Omdat het maken van een kap wordt uitgesloten, wordt voor de maximale hoogte aansluiting gezocht bij de hoogte van een eerder gerealiseerd bijgebouw waarvan de hoogte 3,80 m bedraagt.

carports

Carports kunnen het (overhoekse) vooraanzicht van de kubusvormige woningen verstoren. **Behoud** van deze kubusvormige karakteristiek staat voorop. Daarom zijn carports alleen mogelijk in het bouwvlak waar aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd.

erfscheidingen

In het oorspronkelijke Batadorp werden ligusterhagen als erfscheiding toegepast. **Nastreven** van het zetten van hagen als erfscheidingen is wenselijk. Onder verwijzing naar Hoofdstuk 1 van dit beeldkwaliteitplan worden gebouwde erfscheidingen in het bestemmingsplan echter wel mogelijk gemaakt. Maximaal 1 m hoog voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan en maximaal 2 m hoog daarachter (ook op hoekpercelen).

installaties

Steeds vaker worden installaties zoals zonnecollectoren op daken geplaatst. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid een goede ontwikkeling. **Nastreven** van de karakteristiek van platte daken zonder al te veel verstoringen in het beeld is wenselijk. Om de installaties vanaf straatniveau enigzins aan het zicht te onttrekken, dient een zekere afstand tot dakrand in acht te worden genomen (ook voor de nodige loopruimte). In het bestemmingsplan zal hiervoor een regeling worden opgenomen in relatie tot de hellingshoek van zonnecollectoren.

rolluiken

Het aanbrengen van rolluiken voor ramen en deuren wordt in het bestemmingsplan niet uitgesloten.

fabrieken

Karakteristiek voor de verkaveling van het fabrieksterrein is het rationele grid bestaande uit een patroon van haaks kruisende langs- en dwarsstraten met identieke bouwvelden aan weerszijden van de binnenstraat waaraan de langgerekte rechthoekige gebouwen zijn gesitueerd. Van dit organisatieschema is als restant de kleinst mogelijke eenheid bewaard gebleven, namelijk drie fabrieks- gebouwen aan weerszijden van een binnenstraat. **Behoud** van het karakteristieke structuurbeeld staat voorop. Wanneer zich een nieuwe ontwikkeling met betrekking tot de fabrieken gaat voordoen, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevolgd.

parkeren

In Hoofdstuk 1 is al een uiteenzetting gegeven over het parkeren in de voortuin. Hiermee wordt in het kader van 'Visie en Verleiding' geappelleerd aan het gevoel van de bewoners voor beeldkwaliteit met de bedoeling om niet in de 'voortuin' (vóór de voorgevel van de woning) te parkeren. In de zone langs de zijgevel van het huis tot aan de weg kan wel worden geparkeerd, tenminste als daar een oprit aanwezig is. Dat parkeren voor de voorgevel van de woning zeer storend is mag blijken uit bijgaande foto. **Behoud** van de karakteristieke beeldkwaliteit van de straat staat in dit verband voorop. Daarom is het verboden te parkeren in de 'voortuin' (het gedeelte vóór de voorgevel van de woning).

slopen

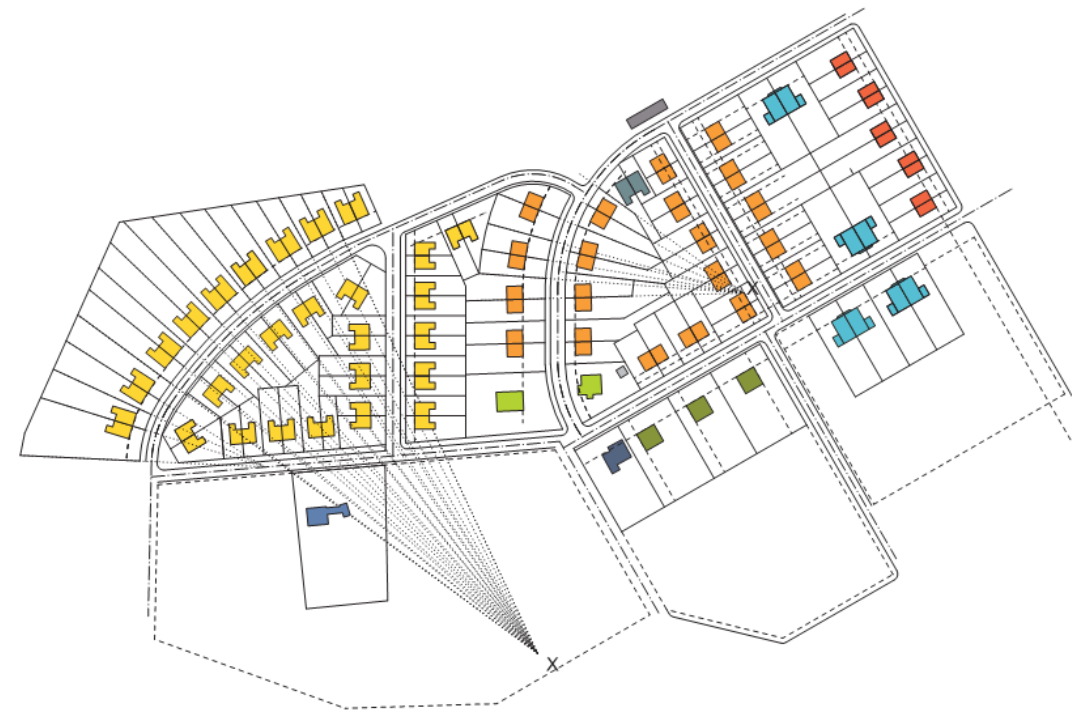
In hoofdstuk 1 is de ruimtelijke opzet van Batadorp beschreven. De oorspronkelijke drie-eenheid van werken, wonen en recreëren is als bijzonder concept nog intact. De karakteristieke bebouwing draagt hier voor een groot deel aan bij. **Behoud** van de architectonische kwaliteit in Batadorp staat voorop. Daarom is het zonder vergunning verboden om woningen en/of daarbij behorende karakteristieke elementen zoals dak overstekken, luifels en bankjes te slopen. Dit verbod is ook van toepassing op de fabrieken.



Een willekeurige situatie ergens in Brabant waarop het storende effect van parkeren in de voortuin tot uitdrukking komt

Ter illustratie: overzicht van de woningtypen in Batadorp

- Woningtypen
- 1. ■ Type I 1933
 - 2. ■ Type II 1935
 - 3. ■ Type III 1935
 - 4. ■ Type IV 1935
 - 5. ■ Type V 1935
 - 6. ■ Type II 1935
 - 7. ■ Type VI 1938
 - 8. ■ Type VII 1939
 - 9. ■ Type VIII 1939
 - 10. ■ 1940
 - 11. ■ Type IX 1941
 - 12. ■ Type X
- Overig
- Garage 1938
 - Garage 5 auto's 1940
- X Uitzetpunt verkaveling



2.3 WELSTANDSCRITERIA

ter vaststelling door de gemeenteraad

algemeen

Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn welstandscriteria opgesteld die bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning in het kader van welstand zullen worden gehanteerd. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de planologische randvoorwaarden.

WONINGEN

woningtypologie

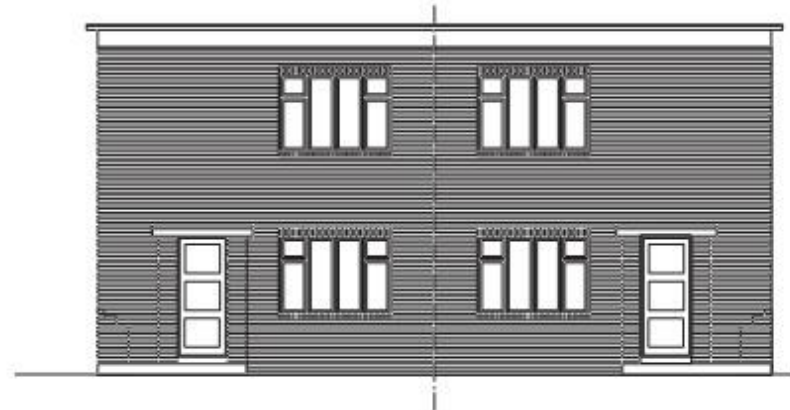
In Batadorp zijn overeenkomstig het hiernaast opgenomen overzicht een tiental woningtypen te onderscheiden. Op de navolgende pagina's geven tekeningen per woningtype de situatie weer zoals aangegeven op de oorspronkelijke bouwtekeningen. Omdat er geen complete en duidelijke fotoserie bestaat van kort na de bouw, en er anno 2014 geen enkele volledig originele woning meer is, dienen deze tekeningen – bij gebrek aan ander betrouwbaarder historisch materiaal – als inspirerende referentie voor het wensbeeld dat met de welstandscriteria wordt nagestreefd. Dit wensbeeld mag worden gerealiseerd, maar de feitelijke lat van de welstandscriteria ligt minder hoog.



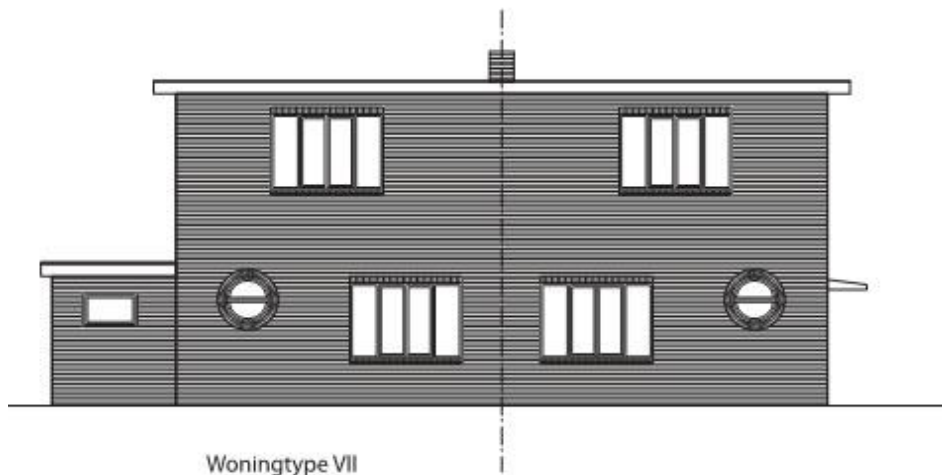
Eén van de voorkomende woningtypes in Batadorp



Woningtype I



Woningtype II



Woningtype VII



Woningtype VIII a & VIII b



Woningtype III, IV, V



Woningtype VI



Woningtype IV



Woningtype X



Woningen met een dak overstek



Woningen zonder dak overstek

gevelkarakteristiek

Kenmerkend is het gesloten en vlakke karakter van de gevel waarin ramen en deuren als rechthoekige gaten zijn uitgespaard, de symmetrische indeling en de hiërarchische opbouw zoals die tot uitdrukking komt in de in hoogte afwijkende vensters beneden en boven. Deze karakteristiek is leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder geldt het volgende uitgangspunt;

- **Behoud** van de gevelopeningen in het metselwerk en deze niet wijzigen; ook niet bij het vervangen van de 'ronde' raamkozijnen.

detaillering, kleur en materiaal

Karakteristiek is het eenvoudige metselwerk van roodbruine stenen in halfsteensverband met donkere voegen en rollagen bovenlangs de gevelopeningen en langs de dakrand als enige 'versiering'. Eveneens kenmerkend zijn de driedelige vensterindeling met (veelal) houten kozijnen en ramen en de eenvoudige raamdorpelstenen. Opvallend detail is de betonnen luifel boven de entree. Deze overwegend eenvoudige karakteristiek is leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- **Behoud** van het oorspronkelijke metselwerk (gevelopeningen niet wijzigen) en nog aanwezige authentieke onderdelen zoals betonnen luifels en gemetselde bankjes bij de entrees. Bij uitbreiding van de woning in historiserende stijl zoveel mogelijk het oorspronkelijke formaat en metselverband toepassen. Het schilderen van het metselwerk is **niet toegestaan**.
- **Behoud** van de oorspronkelijke dak overstekken voorzien van daktrimmen in zink met een kraal dan wel in aluminium. Bij uitbreiding in twee bouwlagen het dak overstek doortrekken waarbij gebruik gemaakt mag worden van andere materialen dan oorspronkelijk als het uiterlijk aanzien maar zoveel mogelijk hetzelfde blijft. In deze tijd worden er vanwege koudebruggen geen betonnen dakranden meer toegepast, maar kan met een getimmerde dakrand voorzien van houten boeidelen het visueel effect toch nagenoeg gelijk zijn als de stuiknaden worden weggewerkt. Om die reden is het toepassen van (geschroefde)

kunststof platen van een bepaalde lengte, waarbij stuiknaden meestal zichtbaar zijn, **niet toegestaan**.

- **Behoud** van de oorspronkelijke metselwerkbeëindigingen als dakrand bij de woningen zonder dak overstek, voorzien van daktrimmen in zink met een kraal dan wel in aluminium; bij uitbreiding in twee bouwlagen het metselwerk op dezelfde hoogte en met dezelfde detaillering beëindigen.
- **Nastreven** van het oorspronkelijk materiaal van de kozijnen, ramen en deuren (of een ander materiaal met dezelfde uitstraling).
- **Nastreven** van een collectief wit kleurbeeld voor kozijnen en ramen; voordeuren in afwijkende, bij voorkeur in oorspronkelijke, kleur (aan eventuele rolluiken worden geen specifieke eisen gesteld).
- **Nastreven** van de oorspronkelijke vensterindeling. Bij wijzigingen in de vensterindeling zo mogelijk symmetrie met de woning onder dezelfde kap zien te bereiken.



Voorbeeld van houten daklijst bij aanbouw die visueel één geheel vormt met oorspronkelijk dak overstek.

erfscheidingen

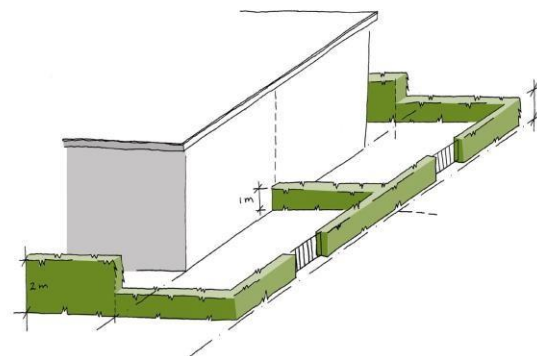
Zoals reeds vermeld werden in het oorspronkelijke Batadorp ligusterhagen als erfscheiding toegepast en wordt in hoofdstuk 1 de suggestie gedaan om in het kader van de beoogde samenhang in het straatbeeld hagen terug te plaatsen als erfscheiding tussen de openbare straat en de private voortuin.

Vanuit praktisch oogpunt is het toegestaan om, net als tussen privé-privé, hier een 'gebouwde' erfscheiding te plaatsen waarbij de in het bestemmingsplan voorgeschreven hoogtes in acht moeten worden genomen. Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm **nastreven** om de erfafscheidingen te laten harmoniseren met de kubische karakteristiek van Batadorp:

- uitsluitend erfscheidingen toe te passen met een rechte beëindiging (dus geen afgeronde bovenzijde);
- geen samengestelde erfscheidingen toe te passen (dus geen verschillende materialen voor palen en pilasters);
- voor natuurlijke materialen te kiezen (bijvoorbeeld klimop tegen een gazen frame, òf hout in een gedekte kleur, òf metselwerk in de kleur van de woning, maar geen staal in de vorm van damwand, golfplaat en dergelijke).

Bij de lage erfscheidingen in de voortuin is een samengestelde erfscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van penanten van metselwerk in combinatie met een stalen buis denkbaar.

Het betreft hier geen dwingend voorgeschreven welstandscriteria, er is ruimte voor keuzevrijheid. Het is daarom raadzaam om voorstellen voor een erfscheiding tussen openbaar en privé eerst ter beoordeling van welstand voor te leggen alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.



Suggestie voor het terug plaatsen van hagen als erfscheidingen tussen openbaar-privé

Bij gebouwde erfscheidingen:



- geen afgeronde bovenzijde



- geen samengestelde erfscheiding

GARAGEBOXEN

algemeen

Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn welstandscriteria opgesteld voor de architectonische verschijningsvorm van de garageboxen die bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning in het kader van welstand zullen worden gehanteerd. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de planologische randvoorwaarden.

gevelkarakteristiek

Kenmerkend is het gesloten, eenvoudige karakter van de gevels waarin opvallende garagedeuren als rechthoekige vlakken zijn uitgespaard. Deze karakteristiek is leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:

- **Behoud** van het gesloten, eenvoudige karakter van de gevels waarin opvallende garagedeuren als rechthoekige vlakken zijn uitgespaard.

detaillering, kleur en materiaal

Karakteristiek zijn de donkerrode bakstenen penanten en de horizontale, witgeschilderde betonnen bovenband (latei). Eveneens kenmerkend zijn de scharnierpunten van de oorspronkelijke houten, groen/wit geschilderde garagedeuren. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:

- **Behoud** van de oorspronkelijke donkerrode bakstenen penanten en de horizontale witgeschilderde betonnen bovenband.
- **Behoud** van de oorspronkelijke dimensies, kleur- en materiaalgebruik en het U-vormige patroon van het lattenwerk van de garagedeuren.



Gevelkarakteristiek garageboxen



Kleurstelling garagedeur



Representatieve foto van het vooraanzicht van de fabriek anno 2014

FABRIEKEN

algemeen

Uitgaande van de cultuurhistorische kwaliteiten van Batadorp zijn welstandscriteria opgesteld voor de architectonische verschijningsvorm van de fabrieksgebouwen aan het Europaplein die bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning in het kader van welstand zullen worden gehanteerd. Deze moeten altijd in samenhang worden gezien met de planologische randvoorwaarden.

gevelkarakteristiek

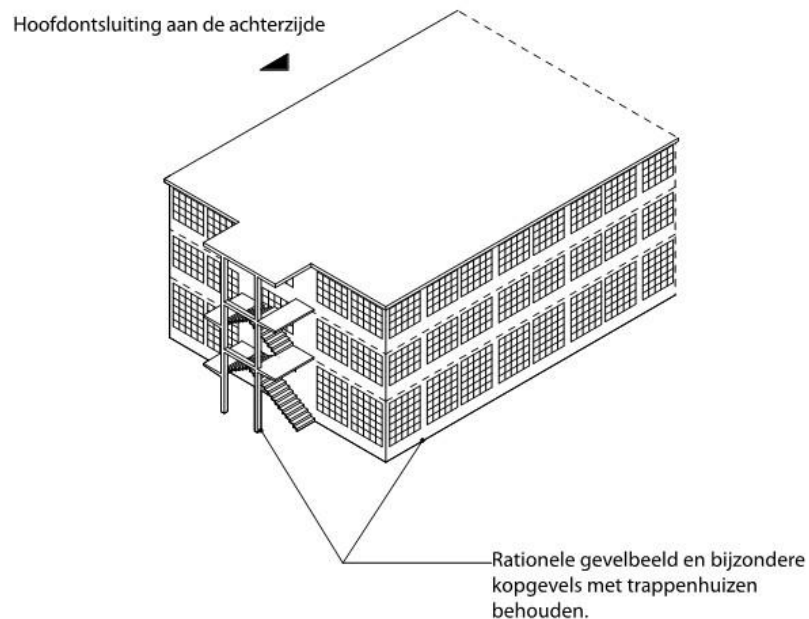
Kenmerkend zijn het transparante, vlakke en rationele karakter van de gevels, bestaande uit een raamwerk van (betonnen) stijlen en balken, gevuld met grote stalen vensterpuien, de hoofdontsluiting aan de achterzijde van het gebouw, de kopgevels met expressieve vluchttrappen en de geprononceerde daklijst van hout. Deze karakteristieken zijn leidend bij verbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de oorspronkelijke gevels. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:

Behoud van de transparantie, vlakheid en het rationele karakter van de gevels, de rechthoekige vormen en formaten van de ramen, de ontsluiting aan de achterzijde van het gebouw, de kopgevels met expressieve vluchttrappen en de houten uitkragende daklijst.

detailering, kleur en materiaal

Karakteristiek is het witgeschilderde geveloppervlak. Eveneens kenmerkend zijn de meerruits (oorspronkelijk stalen) ramen. Meer in het bijzonder gelden de volgende bepalingen:

- **Behoud** van het wit geschilderde geveloppervlak en de vensterindeling.
- **Nastreven** van de oorspronkelijke dimensies, het kleur- en materiaalgebruik bij de vensters.



Opmerking

Wanneer zich een nieuwe ontwikkeling met betrekking tot de fabrieken gaat voordoen, zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevolgd waarbij ook de beoogde beeldkwaliteit wordt geformaliseerd.

BIJLAGE 1: **QUICK WINS**

Dit document is opgesteld vanuit het besef dat voorstellen uit hoofdstuk 1 pas op (langere) termijn gerealiseerd kunnen worden. Bijvoorbeeld op het moment dat vernieuwing van de riolering aan de orde is. Het is kortom een ambitie die een lange adem vergt. Om niet lang te hoeven wachten op eerste concrete stappen én om te enthousiasmeren, is ook een aantal voorstellen geformuleerd die mogelijk op korte termijn, afhankelijk van financiële middelen, gestalte kunnen krijgen; zogeheten quick wins die de grootse ambitie nu al meteen concreet in beweging kunnen zetten.

Daarbij kan gedacht worden aan de volgende punten:

- Aanbrengen van een aantal bomen in de openbare ruimte, in het verlengde van de Batalaan.
- Verwijderen van enig groen bij de entrees tot Batadorp, zodat er van buitenaf meer zicht komt op deze bijzondere nederzetting.
- Herplaatsen van de wijkborden Batadorp bij de entrees.
- Plaatsen informatiebord met historische weetjes over Batadorp.
- Nieuw straatmeubilair plaatsen.
- Plaatsen van schildjes op de rijksmonumenten.

BIJLAGE 2: **GERAADPLEEGDE BRONNEN**

- BATADORP ruimtelijke en cultuurhistorische verkenning, Nijmegen, oktober 2011
(onderzoek door L. van Meijl en T. Bouma in opdracht van de gemeente Best waarin een literatuurlijst is opgenomen)
- BEELDKWALITEITPLAN BATADORP, Delft, juni 2013
(Beeldkwaliteitplan van Teake Bouma architectuur / stedenbouw, Delft en Van Meijl - adviseurs in cultuurhistorie, Nijmegen waarin een colofon is opgenomen)