

Negende wijziging van de Welstandsnota Oisterwijk 2015

[Deze bekendmaking is slechts een tekstplaatsing. De oorspronkelijke publicatie is op 2 augustus 2022 bekendgemaakt, beschikbaar via [Gemeentebblad 2022, 351414.](#)]

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 14 december 2021,

afdeling Ruimte,

raadsvoorstel nr. 21-135;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

met inachtneming van de volgende overwegingen:

1. Het bestemmingsplan "Helvoirtseweg 11a en 23, Haaren" voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij op de locaties Helvoirtseweg 11a en 23 in Haaren, de herbestemming van locatie Helvoirtseweg 11a naar agrarische cultuurgrond met een wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'Wonen' en de functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning tot reguliere burgerwoning en realisatie van twee ruimte-voor-ruimteluwoningen op locatie Helvoirtseweg 23;
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2021 tot en met 08 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
3. Er zijn binnen de genoemde termijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Beide zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is een ambtshalve wijziging nodig;
4. Voor de exploitatie van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is derhalve niet nodig.

BESLUIT :

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de bijgaande "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Helvoirtseweg 11a en 23, Haaren" en met de benodigde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Helvoirtseweg 11a en 23, Haaren";
2. Het bestemmingsplan "Helvoirtseweg 11a en 23, Haaren" met identificatienummer NL.IM-RO.0824.BPHlvrtswg11aen23-ON01 met inachtneming van de onder 1 bedoelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen als versie NL.IMRO.0824.BPHlvrtswg11aen23-VA01;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
4. het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 toe te voegen en deze welstandsnota als zodanig gewijzigd vast te stellen en deze direct na publicatie in werking te laten treden;
5. Gedeputeerde staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 7 februari 2022

de griffier,
Daniëlle Robijns

de voorzitter,
Hans Janssen

Welstandsnota Oisterwijk 2015

Intitulé

Welstandsnota Oisterwijk 2015

De raad van de gemeente Oisterwijk,

Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 12, tweede lid van de Woningwet en in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het gehele grondgebied van Oisterwijk besloten dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, streeft de gemeente een bijzonder ruimtelijke kwaliteit na. Voor deze ruimtelijke ontwikkelingen stelt de raad een beeldkwaliteitsplan en/of stedenbouwkundig plan vast. Om aan deze plannen te kunnen toetsen dienen zij als onderdeel van een welstandsnota vastgesteld worden.

Op het moment dat de raad een beeldkwaliteitsplan en/of stedenbouwkundig plan vaststelt, wordt/worden zij direct gezien als onderdeel van deze Welstandsnota en daarmee als criteria voor redelijke eisen van welstand. Op die manier wordt bij de bouw aanvragen in de ontwikkelfase van dit project getoetst aan de criteria uit deze plannen.

De door de raad vastgestelde beeldkwaliteits- en/of stedenbouwkundige plannen met hun criteria voor redelijke eisen van welstand zijn opgenomen als bijlagen en maken onderdeel uit van deze nota.

Weer welstandsvrij

Wanneer de laatste woning van een project is gebouwd, komt het beeldkwaliteitsplan en/of stedenbouwkundig plan voor dit project als onderdeel van de welstandsnota te vervallen en zijn er voor het gebied geen redelijke eisen van welstand meer van toepassing. Is op een bouwperceel de eerste bouw aanvraag (van de hoofdbouwing) gerealiseerd, dan hoeft een vervolgvraag niet langer aan de criteria voor redelijke eisen van welstand getoetst te worden. Op deze manier is een eigenaar niet afhankelijk van de bouw van de andere woningen/gebouwen in het project.

Commissie van advies

Een commissie van advies adviseert over de redelijke eisen van welstand. De manier waarop de advisering over redelijke eisen van welstand tot stand komt, staat omschreven in de Bouwverordening gemeente Oisterwijk 2015.

Welstandsnota Oisterwijk 2015 d.d. 16 april 2015;

Eerste wijziging d.d. 4 februari 2016;

Tweede wijziging d.d. 21 april 2016;

Derde wijziging d.d. 5 oktober 2017;

Vierde wijziging d.d. 28 juni 2018;

Vijfde wijziging d.d. 12 december 2019;

Zesde wijziging d.d. 22 april 2021;

Zevende wijziging d.d. 12 juli 2021;

Achtste wijziging d.d. 12 juli 2021;

Negende wijziging d.d. 7 februari 2022;

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte, Pannenschuur IV, gemeente Oisterwijk
2. Park Heerengoed Moergestel, Beeldkwaliteitsplan
3. Mozaïek, Ontwerpschets en beeldkwaliteit
4. Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimtekavels Heuvelstraat
5. De Leerfabriek, Masterplan – Beeldkwaliteitsplan - stedenbouwkundig plan KVL-terrein Oisterwijk
6. Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot
7. Beeldkwaliteitsplan Roozendries
8. Beeldkwaliteitsplan Landgoed Rozephoeve deelgebied Oisterwijk
9. Beeldkwaliteitsplan Bosrand II
10. Alternatieve Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot;
11. Beeldkwaliteitsplan Villa's Oirschotseweg;
12. Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk
13. Beeldkwaliteitsplan Wijngaart III, Haaren;
14. Beeldkwaliteitsplan Hopveld II, Haaren;
15. Beeldkwaliteitsplan Vogelenzang, Haaren;

16. Beeldkwaliteitplan Kerkeind 21, Haaren;
17. Beeldkwaliteitplan Langeweg 10-10a, Haaren;
18. Beeldkwaliteitplan Nemelaerstraat ong. (naast 35), Haaren;
19. Beeldkwaliteitsplan Helvoirtseweg 11a en 23, Haaren;

Ondertekening

Aldus vastgesteld en besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 07 februari 2022

de griffier,
Danielle Robijns,

de voorzitter,
Hans Janssen

BEELDKWALITEIT

De uitstraling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient te passen binnen de omgeving. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit.

1. HELVOIRTSEWEG 23

Inleiding

De planlocatie aan de Helvoirtseweg 23 is gelegen in een jong bebouwingslint. De uitstraling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient te passen binnen de omgeving. In de omgeving staan forse bouwvolumes op ruime percelen. De woningen in de omgeving van de planlocatie staan met de lange gevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt derhalve parallel met de weg. De woningen zijn gedekt met kap en in deze kapvorm bestaat weinig variatie. Vrijwel alle woningen zijn gedekt met een zadeldak. De meeste woningen bestaan uit woningen met één tot anderhalve woonlaag met kap.

Gelet op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied dienen de Ruimte voor Ruimte woningen te refereren aan generieke landelijke bebouwingstypen, al dan niet met een eigentijds accent.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen refereert enerzijds aan een 'boerderijwoning' (meest oostelijke woning) en een 'schuurwoning' (meest noordelijke woning). De meest oostelijke woning wordt gezien als de hoofdmassa. Deze massa is direct georiënteerd aan de erftoegangsweg en ligt parallel aan de Helvoirtseweg. De noordelijke woning die achter de boomgaard gelegen is, wordt bestempeld als schuurwoning. Deze woning kent een sobere karakteristiek.

Boerderijwoning

De boerderijwoning kent een rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak, welke afgewolfd mag zijn. Deze bouwstijl sluit aan bij het boerderijtype. Dit type woning vereist naast een ruimer, rechthoekig grondplan een forse kap. In deze kap zit relatief veel volume.

De bijgebouwen zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In haar materialisering en detaillering dient de nieuwe woning te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing. Gebouwde erfafscheidingen op de kavelgrenzen zijn niet passend.

De woning dient te voldoen aan navolgende beeldkwaliteitseisen:

- *rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen;*
- *zadeldak (mogelijk afgewolfd);*
- *dakbedekking van rode of blauw gesmoorde gebakken pannen, riet, zink, al dan niet in combinatie;*
- *dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt;*
- *gevels overwegend in baksteen, hout of glas;*
- *kleur baksteen: natuurtint (rood, bruin, zand);*
- *informeel gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;*
- *kozijnen en deuren van hout;*

- indien van toepassing luiken in donkere uitvoering van hout en witte kozijnen;
- felle kleuren zijn uitgesloten.

Voor de nieuw op te richten woning gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- De inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Schuurwoning

Ten noorden van de bestaande woning Helvoirtseweg 23 wordt een hoogstamboomaard gerealiseerd. Deze boomgaard refereert aan beplanting bij historische boerderijen. Achter deze boomgaard wordt een woning gerealiseerd refererend aan een boerenschuur. De woning zal qua situering en uitstraling overkomen als een schuur bij de woning oostelijk gelegen woning. De minder prominente ligging van deze schuurwoning achter een boomgaard benadrukt de ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw. De lagere nokhoogte benadrukt eveneens de ondergeschikte functie.

De schuurwoning kent eveneens een rechthoekig grondplan. De woning is eenvoudig qua detaillering en heeft een fors zadeldak. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter. In de kap mogen geen dakpellen geplaatst worden.

De bijgebouwen moeten herkenbaar zijn als apart gebouw achter de woning. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen zijn niet toegestaan. Ook in de materialisering en detaillering dient de schuurwoning te verwijzen naar een boerenschuur. Gebouwde erfafscheidingen op de kavelgrenzen zijn niet passend.

De woning dient te voldoen aan navolgende beeldkwaliteitseisen:

- *hoofdgebouw met een prominente bouwmassa met een rechthoekige plattegrond;*
- *zadeldak (niet afgewolfd);*
- *dakbedekking van zwarte (of rode) gebakken pannen of riet of zink, al dan niet in combinatie;*
- *dakramen mogelijk zolang ondergeschikt, Geen dakkapellen;*
- *gevels overwegend in hout of glas;*
- *kleur hout: zwart of natuurlijke houtkleur;*
- *gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;*
- *kozijnen en deuren. Grote vlakken met weinig detaillering.*

Voor de nieuw op te richten woning gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- De inhoud van de woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van schuurwoningen die zouden passen in het plangebied.



Boerenerf

Het boerenerf kent één centrale inrit bestaande uit een toegangsweg uitmondend in een pleintje. De beide woningen zijn aan dit pleintje gelegen. De schuurwoning staat in dit geval voor de hoofwoning en staat haaks op de weg. De hoofdwoning is prominent aanwezig vanaf de Helvoirtseweg en is vanaf deze weg goed zichtbaar. De oprit en het pleintje dienen met de zelfde materialen in een sobere stijl uitgevoerd te worden. Bij voorkeur met gebakken klinkers. Een betonklinker is mogelijk maar verlangt een hoogwaardige kwaliteit. Onderstaand zijn enkele passende voorbeelden van klinkers weergegeven. Qua kleurstelling wordt een boerenerf als referentie genomen. Dit betekent een kleurstelling in de range van oud rood, paars naar bruinzwart of antraciet. Combinaties in wildverband zijn mogelijk.



2. HELVOIRTSEWEG 11A

De locatie aan Helvoirtseweg 11a is gesitueerd in een uitloper van een beekdalnederzetting. De bebouwing in de uitlopers bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. De dynamiek in deze uitlopers met gemengde bebouwing is relatief hoog. Functieveranderingen en ruimtelijke ingrepen komen hier veelvuldig voor. Omdat in deze gemengde gebieden nog veel traditionele historische bebouwing (waaronder (langgevel)boerderijen) staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst.

De uitstraling van de nieuwe woning dient te passen binnen de omgeving. In de omgeving staan relatief veel forse bouwvolumes op ruime percelen. De woningen in de omgeving van het plangebied staan met de lange gevel naar de weg gericht. De nokrichting loopt derhalve parallel met de weg. De woningen zijn gedekt met kap en in deze kapvorm bestaat weinig variatie. Vrijwel alle woningen zijn gedekt met een zadeldak. De meeste woningen bestaan uit woningen met één tot anderhalve woonlaag met kap.

Langs dit deel van de Helvoirtseweg wordt ingezet op het vervolmaken van het woonlint. Nieuwe woonkavels worden aangevuld met nieuwe vrijstaande woningen, variërend één en twee lagen met een kap, zodat een continue lintbebouwing ontstaat als afronding van het dorp. De maat, schaal en korrel van deze nieuwe woningen is hetzelfde als die van de bestaande woningen en daarmee uitgesproken kleinschalig en dorps. Elke woning is anders dan de woning daarnaast, bijvoorbeeld doordat de kapvorm of richting varieert, of doordat het basisvolume van de woning anders is. De woningen verschillen derhalve, maar zijn wel één herkenbare familie, door een samenhangend materiaal- en kleurgebruik; een pallet van rode bakstenen en grijze pannenkappen. De architectuur van de woningen kan variëren, maar zoekt duidelijk en ingetogen aansluiting bij de architectuur van de bestaande woningen.

Voor de nieuw op te richten woningen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- *De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.*
- *De woning heeft een landelijk of dorps karakter en zoekt aansluiting bij de architectuur van de bestaande woningen aan het lint.*
- *Toepassen van eenvoudige bouwmassa's zoals staafvormig (liggend) en blokvormige bouwmassa's.*
- *Toepassen van duidelijke kappen zoals zadeldak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen.*
- *De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.*
- *Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden.*

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen op de locatie.



