

## Tiende wijziging van de Welstandsnota Oisterwijk 2015

[Deze bekendmaking is slechts een tekstplaatsing. De oorspronkelijke publicatie is op 2 augustus 2022 bekendgemaakt, beschikbaar via [Gemeenteblad 2022, 351416](#).]

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 19 april 2022,

afdeling Ruimte,

raadsvoorstel nr. 22-58;

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

met inachtneming van de volgende overwegingen:

1. Het bestemmingsplan "Holleneind 12, Haaren" voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij, het omzetten van een deel van het voormalige agrarische bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf en statische opslag, de splitsing van de bestaande (woon)boerderij en de realisatie van drie ruimte-voor-ruimteloninngen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 03 december 2021 tot en met donderdag 12 januari 2022 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 zijn ambtshalve wijzigingen 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 ontwerpbestemmingsplan Holleneind 12, Haaren" en met de benodigde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Holleneind 12, Haaren";
2. Het bestemmingsplan "Holleneind 12, Haaren" met identificatienummer NL.IMRO.0824.BPHolleneind12Hrn-ON01 met inachtneming van de onder 1 bedoelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen als versie NL.IMRO.0824.BPHolleneind12Hrn-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 4 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 bekendmaking 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 9 juni 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 bouwaanvragen 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 bouwaanvraag (van de hoofdbouwing) gerealiseerd, dan hoeft een vervolgaanvraag 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;

Tiende wijziging d.d. 9 juni 2022.

### **Bijlagen:**

1. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte, Pannenschuur IV, gemeente Oisterwijk
2. Park Heerengod 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. Beeldkwaliteitplan Hopveld II, Haaren;
15. Beeldkwaliteitplan 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;
20. Beeldkwaliteitsplan Holleneind 12, Haaren.

### **Ondertekening**

Aldus vastgesteld en besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 09 juni 2022

de griffier,  
Danielle Robijns,

de voorzitter,  
Hans Janssen

### **Beeldkwaliteitscriteria**

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden randvoorwaarden gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavels van deze locatie. Het betreft een te splitsen langgevelboerderij en een drietal vrijstaande woningen al dan niet vergezeld van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief.

#### **1.1 Te behouden beeldkwaliteit van de te splitsen langgevelboerderij**

Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft een onderbouwing van de cultuurhistorische waarden opgesteld voor de woning aan Holleneind. De woning aan Holleneind 12 betreft langgevelboerderij welke dateert uit 1885. De langgevelboerderij aan Holleneind 12 kenmerkt zich door de relatief forse dakgedeeltes en relatief lagere gevels. Daarnaast is het onderscheid tussen wonen en werken duidelijk af te lezen in de gevel. De gevelindeling is authentiek. Het woongedeelte kenmerkt zich door grotere raampartijen, terwijl het werkgedeelte zich kenmerkt door relatief kleine raampartijen en grote staldeuren. Ook zijn er nog houten spanten aanwezig. Daarmee is Holleneind 12 van cultuurhistorische waarde voor de voormalige gemeente Haaren. In de beoogde situatie blijven deze cultuurhistorische waardevolle kenmerken behouden.

#### **1.2. Hoofdaspecten**

##### *Woningtypologie, massa en vorm*

Het buitengebied van Haaren is opgebouwd uit diversen bebouwingslinten. Deze linten kenmerken zich door de ruimtelijke continuïteit en eenvoudige inrichting van de route, al dan niet met laanbomen. Uitgangspunt is deze linten te behouden al dan niet te versterken. De bestaande boerderijen en schuren afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën geven de linten en de streek in zijn geheel identiteit en vormen voor de nieuw te bouwen woningen en (al dan niet vrijstaande) bijgebouwen de referentie.

Uitgangspunt van de nieuw te bouwen woningen vormt de agrarische en landelijke omgeving, woningtypologieën zoals de langgevelboerderij en een moderne schuurwoning is voorstelbaar. In de directe omgeving van het Holleneind is het landelijke karakter nog overduidelijk aanwezig en zijn diverse voorbeelden te vinden van fraaie schuren en typische (langgevel)boerderijen afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën. De woningtypologie en massavorm van de vrijstaande woningen en bijgebouwen dient hierop afgestemd te worden met een eenvoudige, rechthoekige bouwmassa van 1 tot 1 ½ bouwlaag met een maximum goothoogte van 3,5 meter, afgedekt met een kap met een minimale dakhelling van 45 graden. Aanbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar, mits op passende wijze aangekapt. Tuinen worden sober ingericht met een enkele solitaire boom.

##### *Situering, nokrichting en dakvorm*

De hoofdgebouwen worden op de kavels gepositioneerd als vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. De afstand tot de voorgevelrooilijn evenals de kaprichting zijn hierin opgenomen. In hoofdlijn geldt dat de woningen die op de verbeelding op kavel 1 en 2 zijn weergegeven parallel aan de rooilijn dienen te worden gepositioneerd. De woning, die op de verbeelding op kavel 3, hoek Holleneind Kreitweg, is weergegeven dient daarentegen haaks op de rooilijn, Holleneind, te worden gepositioneerd. De kapvorm bestaat uit een zadeldak van 45 tot 60 graden. De kap is in verhouding tot het gehele bouwvolume fors. Het dak is al dan niet voorzien van wolfseinden en een schildeind. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat zij terugliggend ten opzichte van de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Een ondergeschikte aanbouw mag een flauwere dakhelling hebben.

### *Gevelopbouw*

De gevelopzet bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lagere gevel. Voor de typologie van de langgevelboerderijen geldt dat de opbouw van de gevel en de gevelindeling afgeleid moeten zijn van of refereren aan de landelijke, agrarische omgeving en de traditionele bijbehorende agrarische bebouwing. Voor andere woningtypologieën die voorstelbaar zijn binnen het landschap geldt dat de gevelindeling refereert aan de desbetreffende typologie. Uitgangspunt is altijd een landelijke uitstraling, waarin, mits met zorg ingepast, moderne/hedendaagse elementen verwerkt kunnen worden.

### *Kleuren en materialen (hoofdvlakken)*

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap. Hierbij valt te denken aan rode, aarde, bruine of grijze tinten en geen harde kleuren of accenten. Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en/of hout, daken voorzien van gebakken pannen en/of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in een antraciet of donkerblauw gesmoorde kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal-en kleurgebruik is het landelijke en agrarische karakter van de omgeving.

### *Duurzaam bouwen*

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing en verantwoord materiaalgebruik, maar ook aan flexibiliteit, toekomstwaarde, gebruikerskwaliteit en een gezond binnenmilieu. Ook het gebruik van duurzame technieken wordt waar mogelijk aanbevolen. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak betekent in de meeste gevallen een enorme verslechtering van de beeldkwaliteit. Om die reden zijn dergelijke beeldbepalende elementen alleen toegestaan indien deze op gepaste manier in het dakvlak verwerkt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen.

## **1.3. Deelaspecten**

### *Compositie massa-onderdelen en gevelindeling*

Aan-en uitbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. Dergelijke aan-en uitbouwen dienen wel beperkt te worden tot de achtergevel.

Het dakvlak van agrarische en landelijke bebouwing is gesloten van karakter. Het is belangrijk de eenvoudige hoofdvorm van het dak te respecteren. Door bijvoorbeeld toepassing van dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dergelijke elementen zijn voorstelbaar maar dienen zorgvuldig toegepast te worden. Het achterdakvlak verdient de voorkeur en eventuele dakkapellen aan de voorzijde dienen met zorg ingepast te worden in het dakvlak. Het gesloten karakter van het dakvlak dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

### *Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf*

Bij iedere woning wordt een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van vrijstaande bijgebouwen is terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zoals weergegeven op de verbeelding. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd. Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen door een visuele en functionele verbondenheid een ensemble en voegen zich op logische wijze in het bestaande landschap.

## **1.4. Detailspecten**

### *Materiaal en kleurgebruik*

Toepassing van natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen. Gevels in baksteen in rode of bruine kleurstelling, passend in de omgeving. Het voegwerk is grijs, variërend van antraciet tot lichtgrijs. Een plint in het metselwerk al dan niet afgesmeerd is voorstelbaar. Houten gevelvlakken dienen natureel dan wel donker of zwart afgewerkt te worden. Hemelwaterafvoeren bij voorkeur niet in PVC maar in zink of vergelijkbare materialen uit te voeren. Toegangsdeuren, 'stal' deuren en luiken uitvoeren in passende donkere kleurstelling. Kozijnen in lichtere kleurstelling. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling voorstelbaar. Indien luiken bij gevelopeningen toegepast worden dienen ze functioneel te zijn. Als dakbedekking is een rieten afdekking voorstelbaar evenals keramische dakpannen donkere blauw gesmoord of in antraciet kleurstelling.

### *Dakkapellen en dakramen en zonnepanelen*

Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Dakkapellen in de voor- en achtergevel zijn ondergeschikt aan het dakvlak en dienen zorgvuldig ingepast te worden. Deze dienen op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. Bij de plaatsing dient ook een gepaste afstand tot de gootlijn aangehouden te worden. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekapt. De mate-

realisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofgebouw. Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn.

Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak. Zonnepanelen of zonnecollectoren zijn alleen toegestaan als deze op een gepaste manier in het dakvlak verwerkt worden. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen.

#### *Detailering*

Naast oorspronkelijke elementen refererend aan traditionele landelijke/agrarische bebouwing wordt het wel mogelijk geacht moderne elementen in te brengen die zich voegen naar de vorm(geving) van de betreffende woningtypologie. Indien hiervoor wordt gekozen is het de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten (agrarisch/landelijk en modern) een balans te vinden. Bij de referentiefoto's zijn hier ook voorbeelden van aangegeven. Uitgangspunt hierbij is dat recht gedaan wordt aan de vorm(geving) en typologie van deze landelijke bouwstijl zonder in te boeten aan de karakteristieke uitstraling.

### **1.5. Referentiebeelden uitstraling en vormgeving**







### 1.6. Referentiebeelden kleuren en materialen



