

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Rozephoeve deelgebied Oisterwijk' ten behoeve van de ontwikkeling van een landgoed op de grens van Oisterwijk en Oirschot, waarbij het beeldkwaliteitsplan opgenomen wordt in de Welstandsnota 2015

[Deze bekendmaking is slechts een tekstplaatsing. De oorspronkelijke publicatie is op 23 november 2017 bekendgemaakt in de Nieuwsklok.]

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 18 juli 2017,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 17/40;

gelet op Wro Woningwet, Wabo en Awb;
met inachtneming van de volgende overwegingen:

Op het Landgoed Rozephoeve is, samen met een deelplan voor de gemeente Oirschot, een plan opgesteld om op Oisterwijks grondgebied naast de natuurontwikkeling de bouw van een landgoedwoning en een hoofdmoment met zes landgoed-wooneenheden met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Op 6 maart 2017 heeft het college ingestemd met het plan dat voor de locatie is opgesteld. Op 28 juni 2016 is het conceptplan gepresenteerd aan omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart 2017 tot en met 27 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijze ingediend. Er wordt voorgesteld om enkele (ambtshalve) aanpassingen door te voeren in het plan.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Gelet op: de reactie van het college op het advies van de commissie

besluit:

- I. Geen exploitatieplan als bedoeld in art 6.12 Wro vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. De Welstandsnota 2015 gewijzigd vast te stellen, waarbij het beeldkwaliteitsplan Landgoed Rozephoeve deelgebied Oisterwijk onderdeel wordt van de Welstandsnota Oisterwijk 2015;
- III. Deze gewijzigde nota op 24 november 2017 in werking te laten treden;
- IV. In te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Rozephoeve - deelgebied Oisterwijk', waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - A. Het beeldkwaliteitsplan wordt in overeenstemming gebracht met de regels ten aanzien van inhoudsmaat en hoogte van de woningen;
 - B. Het beeldkwaliteitsplan heeft alleen betrekking op de gemeente Oisterwijk;
 - C. Enkele kleine onvolkomenheden in de digitale weergave van de verbeelding worden gecorrigeerd zodat de bestemmingen aansluiten zoals beoogd.
 - D. Art 4.2.2. onder c verval;
 - E. Aan de regels wordt een artikel toegevoegd:
'Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b ten behoeve van het aanbrengen van een hoogte accent van ondergeschikte aard. De bouwhoogte mag maximaal 18 meter bedragen over maximaal 15% van het bebouwd oppervlak van het woongebouw, met dien verstande dat de afwijking slechts wordt verleend op basis van een positief advies van een aan te wijzen supervisor.'
- V. De naamgeving van het plan te wijzigen in NL.IMRO.0824.BPlandgoedRozephv-VA01;

- VI. Het plan en de nota op gebruikelijke wijze te publiceren en ter inzage te leggen t.b.v. beroep, in samenspraak met het deelplan in de gemeente Oirschot.
- VII. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 5 oktober 2017

*de griffier
Nelleke van Wijk*

*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 beeldkwaliteitplan 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 beeldkwaliteitplan 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 beeldkwaliteit- 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 beeldkwaliteitplan 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 hoofdbebouwning) 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;

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 – Beeldkwaliteitplan - stedenbouwkundig plan KVL-terrein Oisterwijk
6. Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot
7. Beeldkwaliteitsplan Roozendries
8. Beeldkwaliteitsplan Landgoed Rozephoeve deelgebied Oisterwijk

Ondertekening

Aldus vastgesteld en besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 05 oktober 2017

de griffier
Nelleke van Wijk

de voorzitter
Hans Janssen