

## Welstandsnota Oisterwijk 2015, veertiende wijziging

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 5 maart 2024,  
domein Fysieke Leefomgeving;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende overwegingen:

- Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 8 grondgebonden woningen en 19 appartementen en 2 studio's op de percelen tussen de Baerdijk en de Rodebrugstraat in Oisterwijk. De bestaande gebouwen worden gesaneerd;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.BPbaerdRodebrugstr-ON01] heeft van 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode vijf zienswijzen ingediend.

besluit :

1. De zienswijzen conform de bijgevoegde nota van zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en in te stemmen met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat" gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zoals opgenomen in paragraaf 3.3.3 van de toelichting het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (veertiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op  
11 april 2024*

*de griffier,  
Daniëlle Robijns*

*de voorzitter,  
Hans Janssen*

### Welstandsnota Oisterwijk 2015

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 van 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 re-

delijke 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;

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;

Elfde wijziging d.d. 29 september 2022;

Twaalfde wijziging d.d. 02 februari 2023;

Dertiende wijziging d.d. 06 juli 2023;

Veertiende wijziging d.d. 11 april 2024;

### **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
9. Beeldkwaliteitsplan Bosrand II
10. Alternatieve Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot;
11. Beeldkwaliteitsplan Villa's Oirschotseweg;
12. Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk
13. Beeldkwaliteitplan 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;
21. Beeldkwaliteitsplan Heuvelstraat 30-32, Haaren;
22. Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte 't Stokske Moergestel;
23. Beeldkwaliteitsplan Scheepersdijk 97, Oisterwijk;
24. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit zoals opgenomen in paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat"

### **Ondertekening**

Aldus vastgesteld en besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op  
11 april 2024

de griffier  
Danielle Robijns

de voorzitter  
Hans Janssen

## STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

De locatie van de voormalige kartonnagefabriek en de woningen aan de Rodebrugstraat en Kerkstraat vormen onderdeel van het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk. De herontwikkeling van deze locatie vraagt om een zorgvuldige en contextuele uitwerking die er voor moet zorgen dat de herontwikkeling als 'vanzelfsprekend' wordt ervaren. Op basis van ruimtelijk onderzoek zijn een aantal kernwaarden vastgesteld die te maken hebben de historische structuren en de ligging richting het beekdal. Deze waarden zijn uitgewerkt in stedenbouwkundige principes die te maken hebben met architectuur, massa en compositie en de relatie tussen straat, erf en gebouw. Deze stedenbouwkundige principes zijn vervolgens uitgewerkt in stedenbouwkundige kaders, die de leidraad hebben gevormd bij het maken van de ontwerpen in het plangebied. De stedenbouwkundige kenmerken van de drie deelgebieden in het plangebied (dorpswoningen Kerkstraat, loftwoningen Rodebrugstraat en het appartementencomplex Rodebrugstraat-Vloeiweg-Baerdijk) zijn in het vervolg beschreven.

### *Dorpswoningen Kerkstraat*

De aansluiting van de Baerdijk op het centrum van Oisterwijk, voorheen via de Rodebrugstraat, is in de jaren zeventig rechtstreeks aangesloten op de Kerkstraat. Om deze aansluiting mogelijk te maken zijn voor de doorbraak aan de Kerkstraat een aantal monumentale panden gesloopt. Eén van deze panden was een pand met een klokgevel die toen als één van de oudste panden van Oisterwijk bekend stond. Het onderhavige planvoornemen houdt onder andere in dat het pand met klokgevel wordt teruggebouwd en dat het bestaande hoekpand wordt vervangen door een nieuwe dorpswoning met eveneens historische architectuur.

Zoals reeds beschreven worden aan de Kerkstraat twee woningen met in elke woning twee wooneenheden gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd met historische architectuur die aansluit op het monumentale karakter van de Kerkstraat, behorend tot het beschermd dorpsgezicht. Herstel van het voormalige woonhuis met klokgevel draagt bij tot het herstel en het beeld van de straatwand aan de Kerkstraat. Detailleringen van het gevelmetselwerk van de woningen zijn gebaseerd op de voormalige bakkerij en de bebouwing die er voorheen heeft gestaan, het huis met de klokgevel. De bebouwing vindt qua kleur aansluiting bij de bebouwing aan de Rodebrugstraat en de Vloeiweg. Het dak bestaat uit een eenvoudig schilddak met gebakken pannen. Globaal worden de woningen aan de Kerkstraat vormgegeven zoals afgebeeld in figuur 5. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen (iets) afwijken van de weergegeven impressie in figuur 5.



figuur 5. Beoogde woningen aan de Kerkstraat.

### *Loftwoningen Rodebrugstraat*

Aan de Rodebrugstraat komt aaneengesloten bebouwing in een industrieel ogende architectuur. De bebouwing bestaat uit acht loftwoningen afgedekt met schuine daken die toegang geven tot het dakterras. De entrees van de loftwoningen liggen aan de Rodebrugstraat. De woningen zijn aan de Rodebrugstraat duidelijk geleed. De woningen worden voorzien van een goot op ca. 7,4 meter hoogte en de nok is ca. 9,2 meter hoog. Aan de Rodebrugstraat gaat de bebouwingskorrel van de nieuwbouw loftwoningen niet onnodig concurreren met de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat. In figuur 6 zijn impressies van het beoogde ontwerp weergegeven. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen (iets) afwijken van de weergegeven impressies in figuur 6.

De groene ruimte aan de Baerdijk, gelegen achter de loftwoningen, wordt als een gezamenlijke en openbare tuin ingericht. Het erf wordt parkachtig ingericht met gras, water, solitaire bomen en individuele heesters. Het groene erf wordt vanuit de Rodebrugstraat en de Kerkstraat met een voetpad ontsloten.



figuur 6. *Principeschets loftwoningen.*

#### *Appartementencomplex*

Aan de Vloeiweg/Rodebrugstraat komt een bescheiden appartementencomplex dat opgebouwd is uit een (deels ondergrondse) parkeerkelder, twee bouwlagen met zeven appartementen met daarop drie terugliggende penthouses. Maximaal twee derde van de oppervlakte van de tweede verdieping is beschikbaar voor de realisatie van penthouses op de derde verdieping. De overige oppervlakte van de derde verdieping is een open daktuin, mogelijk wordt deze ingericht met een klimaatadaptief sedumdak. De architectuur van het appartementencomplex heeft een industrieel karakter met een knipoog naar de voormalige kartonnagefabriek. Balkons aan de Baerdijk kragen op de eerste en tweede bouwlaag maximaal 0,75 meter uit. Aan de Rodebrugstraat zijn op de tweede bouwlaag uitkragende balkons tot maximaal 1,5 meter voorzien. De zuidkant van het appartementencomplex vormt architectonisch gezien een markante gevel die zich oriënteert op het beekdal. De entree van het appartementencomplex ligt aan de Rodebrugstraat, de toe-/uitgang van de parkeerkelder sluit aan op de Vloeiweg. In figuur 7 is een impressie van het beoogde appartementencomplex weergegeven. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen (iets) afwijken van de weergegeven impressie in figuur 7.



figuur 7. *Impressie van het appartementencomplex.*

Door de beschreven woningen te realiseren wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving door het ontstaan van een aangenaam woon- en verblijfsklimaat. Het zorgt ervoor dat dit deel van Oisterwijk een positieve uitstraling krijgt zodat het aansluiting kan vinden bij het overige deel van het centrum. In figuur 8 is een impressie van het totale plangebied weergegeven. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen (iets) afwijken van de weergegeven impressie in figuur 8.



figuur 8. *Situatieschets planvoornemen.*