

17e wijziging Welstandsnota Oisterwijk 2015

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 april 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 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan' wordt voorzien in de realisatie van 13 nieuwbouwwoningen op de hoek Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan in Oisterwijk;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-VA01] heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode zes zienswijzen ingediend.

besluit :

1. In te stemmen met de beantwoording van de nota van zienswijzen en daarmee met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', opgenomen in de bestandenset [NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-VA01], elektronisch en analoog vast te stellen;
3. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan' zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan', Oisterwijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (zeventiende 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 30 mei 2024.

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 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 hoofdbebouwing) gerealiseerd, dan hoeft een vervolgaanvraag niet langer aan de criteria voor redelijk 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;

Vijftiende wijziging d.d. 30 mei 2024;

Zestiende wijziging d.d. 30 mei 2024;

Zeventiende wijziging d.d. 30 mei 2024.

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte, Pannenschuur IV, gemeente Oisterwijk
2. Park Heerengood 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";
25. Beeldkwaliteitsplan Beekdalpark;
26. Beeldkwaliteitsplan Pannenschuurlaan 211;
27. Beeldkwaliteitsplan Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan.

*Aldus vastgesteld en besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
30 mei 2024*

*de griffier
Danielle Robijns*

*de voorzitter
Hans Janssen*

Beeldkwaliteitsplan Kerkhovenbaan / Pannenschuurlaan Oisterwijk

BEELDKWALITEITSPLAN

1 december 2023

1. Inleiding

De inbreidingslocatie is gelegen aan het kruispunt van de Pannenschuurlaan en Kerkhovenbaan in Oisterwijk. De locatie is reeds bekend bij de gemeente Oisterwijk als gevolg van eerdere ruimtelijke verkenningen. Op 26 februari 2019 heeft het College van B&W een positief principe besluit genomen voor de realisatie van 5 vrijesectorkoopwoningen op een deel van het perceel.

Initiatiefnemer heeft de locatie eind 2020 verworven en heeft daarbij tevens het aangrenzende perceel aan de Bieslook 2 verworven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot een ruimtelijk optimalere inbreiding. De locatie ligt aan de doodlopende straat Bieslook en biedt een kans om een betere afronding van de buurt te maken. Door een pleintje te creëren aan deze straat kan er een ontwikkeling ontstaan van maximaal 13 woningen (10 vrijesectorwoningen en 3 in de sociale categorie)

Het initiatiefplan speelt in op de behoefte aan woningen voor senioren, door middel van levensloopbestendige woningen. Door de woningen ook op de verdieping voldoende ruimte te geven biedt het plan kansen voor zowel senioren als gezinnen.

In dit document wordt de beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan toegelicht en verbeeld. Hiermee geven we inzicht in de organisatie en opzet van het hofje, de routing, groenstructuren en bouwvelden, die hierin worden vastgelegd (zie plankaart op p. 7). De inrichting van de bepalende groenstructuur wordt in het hoofdstuk beeldkwaliteit verder uiteen gezet.

Een kader met spelregels en inspiratiebeelden is opgesteld om de ontwikkeling te toetsen, zodat de voorgestelde dorpsvariantie en diversiteit in het plan gewaardborgd blijft bij verdere uitwerking.

De afbeelding rechts geeft de locatie weer van het omschreven plangebied.

situering



historische context



1930



1960



1990

plangebied context



2. Stedenbouwkundig

DE OPGAVE

De ontwikkeling bestaat uit maximaal 13 woningen. Er is een grote behoefte aan woningen die een uitgebreider woonoppervlak hebben op de begane grond dan in de standaard woningbouw wordt voorzien. Voor senioren om op de begane grond te kunnen slapen (nu of in een latere fase in het leven). Voor gezinnen om ofwel een thuiswerkplek te hebben, een woonkeuken, of een speelruimte voor de kinderen.

Deze plek biedt een uitgelezen kans om de straat Bieslook 'af te ronden' met grondgebonden woningen in het groen. De levensloopbestendige woningen kunnen daarnaast ook bijdragen aan een grotere doorstroom van de woningmarkt in Oisterwijk.

Om eenheid te creëren in het plan worden de woningen in samenhang ontworpen, die per kavel inspelen op de extra te realiseren woonruimte op de begane grond. Per kavel wordt ook zorgvuldig afgewogen hoe en waar de parkeerplaatsen op eigen erf gesitueerd worden.

TOEGANKELIJKHEID

Het centrale plein is aangehaakt op Bieslook. Vanuit Bieslook zijn de woningen aan het plein toegankelijk voor automobilisten, hulp- en gemeentelijke diensten. In basis zullen bewoners parkeren op eigen erf conform de geldende parkeernorm. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied vormen samen een vriendelijk en half open bebouwingsfront gericht op de Pannenschuurlaan en de Laagvennen-Noord. De woningen hebben voortuinen afgeschermd met de bestaande haag die op deze manier grotendeels kan worden gehandhaafd. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied zijn bereikbaar vanaf de bestaande ventweg naast de Pannenschuurlaan.

Voor bezoekers zijn extra parkeerplaatsen aan het plein voorzien, haaks op het verlengde van Bieslook. Tevens is het centrale plein met een pad aangesloten op Laagvennen-Noord. Dit pad is enkel bedoeld voor voetgangers en fietsers, maar kan in geval van calamiteiten ook gebruikt worden door hulpdiensten.



principe schets stedenbouwkundige opzet

Plankaart



PLANKAART

De verkaveling opgenomen in deze plankaart is ter indicatie.
Wanneer deze wijzigt zullen de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit niet veranderen.

oriëntatie bebouwing



— oriëntatie bouwblok

ORIËNTATIE BEBOUWING

De donkerblauwe lijn geeft aan naar welke zijde een bouwblok zicht oriënteert. Deze gevels zijn gelijk aan de voorgevels. Een blinde gevel is aan deze zijde niet toegestaan.

Dit houdt in dat de gevel in ieder geval wordt voorzien van gevelopeningen op de begane grond en bij voorkeur ook op de verdieping. De geleding wordt doorgezet in de zijgevels.

principeverkaveling



- Sociaal
- Levensloopbestendig
- Vrijstaand
- Tweekapper

PRINCIPEVERKAVELING

Het gebied bevat maximaal 13 woningen, waarvan 10 vrije sector woningen en 3 in de sociale categorie. De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor de doelgroep senioren, dit doormiddel van levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen worden voorzien van een woon-slaapprogramma op de begane grond.

Alle vrije sector woningen zijn voorzien van 2 eigen parkeerplaatsen op het perceel. De 3 woningen in de sociale categorie hebben gezamenlijk 3 parkeerplaatsen op het perceel. In de openbare ruimte zijn nog 5 parkeerplaatsen gesitueerd om aan de parkeernorm te voldoen.

In totaal worden er 28 parkeerplaatsen gerealiseerd, waar we er minimaal 27 moeten realiseren.

Parkeernormen wonen

Woning	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten gebied	Aandeel bezoekers ¹
Koop, vrijstaand	1,8	2,1	2,3	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,0	2,2	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	2,0	2,0	
Koop, etage, goedkoop tot € 185.000,-	1,3	1,4	1,6	1,6	
Koop, etage, midden, tussen € 185.000,- en € 275.000,-	1,4	1,7	1,9	1,9	
Koop, etage, duur, vanaf € 275.000,-	1,6	1,9	2,1	2,1	
Huur, etage, midden/goedkoop, tot € 900,- per maand	1,1	1,2	1,4	1,4	
Huur, etage, duur, vanaf 900,- per maand	1,4	1,7	1,9	1,9	
Huurhuls, sociale huur	1,3	1,4	1,6	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	1,8	2,0	2,0	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,2	1,2	

tabel 4: Parkeernormen woningen

Gehanteerde parkeernorm

erfafscheidingen



ERFAFSCEIDING

De in de verbeelding aangegeven erfafscheidingen werden meegenomen in de planontwikkeling. De inrichting van de openbare ruimte en de keuze voor materialen en beplanting worden vormgegeven door de landschapsarchitect. Zie het hoofdstuk openbare ruimte aan het einde van dit document.



referentiebeeld hagen als erfafscheiding

bestaande en nieuwe bomen



BESTAANDE EN NIEUWE BOMEN

Het plangebied kenmerkt zich door de groene aanblik van aanwezige bomen. Deze groene kwaliteit wordt geborgd door het behouden van bomen waar mogelijk en waar nodig aanvullen met nieuwe bomen.

bestaande en nieuwe bomen (civiel technischetekening)

- Goot / hwa zink
- Daken keramisch kleur, mat antraciet (mogelijke voorzien van zonnepanelen)

Referenties architectuur



Beeldkwaliteit spelregels

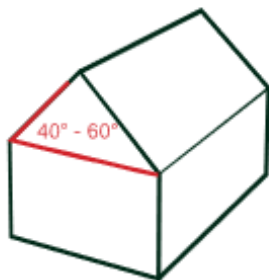
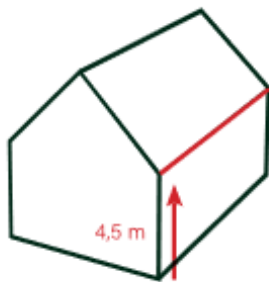
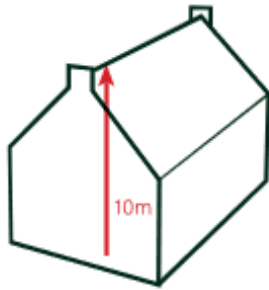
SPELREGELS

Op het gebied van beeldkwaliteit zijn er spelregels voorzien voor de plaatsing van de bouwwerken. De regels zijn er ten behoeve van een samenhangende uitstraling van de woningen in het plangebied.

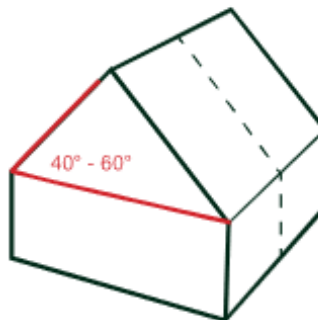
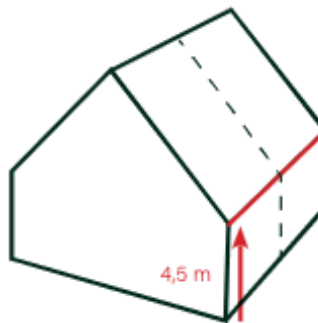
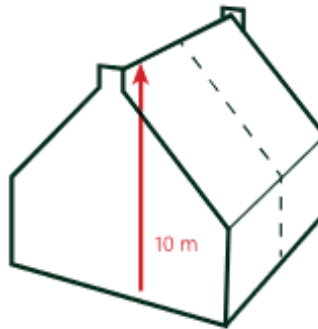
BIJGEBOUWEN

Een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping worden ook binnen het bouwvlak gebouwd en zijn maximaal 4,5 meter hoog met een platdak. Ze liggen terug ten opzichte van de voorgevel.

VRIJSTAANDE WONING



TWEE-ONDER-EEN-KAP



BOUWHOOGTE

Met het oog op de molenbiotoop bedraagt de maximale bouwhoogte 10 meter (nok van de woning). Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen verstoring zal optreden.

GOOTHOOGTE

Er wordt een goothoogte van c.a. 4,5 meter aangehouden

DAKVORM

Voor een uitstraling passend bij het karakter van het gebied, zijn de hoofdgebouwen voorzien van een kap, bij voorkeur van een zadeldak. De hoek bedraagt bij voorkeur 45° maar mag variëren tussen de 40° en 60°

referenties open verharding voor infiltratie hemelwater

INFILTRATIE HEMELWATER

De GHG is door de gemeente en het Waterschap aangegeven op ca. 80 cm beneden maaiveld. Door deze hoge GHG zal de wateropgave in openbaar gebied word en ingevuld door het toepassen van een waterbergende fundering. De overstort van deze voorziening vindt plaats op het gemeentelijke HWA-riool in de Bieslook.

Alle woningen dienen op eigen terrein infiltratievoorziening aan te leggen waarin 60 mm (wateropgave) moet worden opgelost. De woningen krijgen vanuit deze infiltratievoorziening op eigen terrein een bovengrondse overstortvoorziening (exfiltratievoorziening).

Voor alle waterbergingen (op eigen terrein alsmede in het openbaar gebied) bedraagt de leeglooptijd 48 uur

Wadi's worden gebruikt voor oppervlakkige waterberging. De wateropgave in het gebied moet 37m3 zijn wat zich vertaalt naar 611 m2 verharde ondergrond in de openbare ruimte.



referenties natuur inclusieve maatregelen

groene daken op garages met optionele zonnepanelen; natuur inclusief bouwen; omzoming plangebied met (deels reeds aanwezige) hagen



zonnepanelen op groendaken



biodiverse groendaken



hagen als afscheiding



hagen als afscheiding



nestkasten in muren



broedkamers in muren



biodiverse groendaken



broedkamers in muren