

Beeldkwaliteitsplan Heiligenboom 6 Moergestel gemeente Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,
gelezen het voorstel van het college d.d. 18 februari 2025,
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 Heiligenboom 6, Moergestel voorziet in sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Heiligenboom 6 te Moergestel tot woning met aanhorigheden en in het kader van de beëindiging van de varkenshouderij in de realisatie van drie woningbouwkavels;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

besluit :

1. De zienswijzen conform de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligenboom 6, Moergestel' deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Heiligenboom 6, Moergestel, waarmee wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de varkenshouderij aan de Heiligenboom 6 te Moergestel tot woning met aanhorigheden en in het kader van de beëindiging van de varkenshouderij in de realisatie van drie woningbouwkavels, gewijzigd vast te stellen;
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. De uitgangspunten voor stedenbouw en beeldkwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan 'Heiligenboom 6 Moergestel', zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels en bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (negentiende 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 10 april 2025

de griffier,
Aletta van der Veen

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 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 bouw aanvragen 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 bouw aanvraag (van de hoofdbouw) 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 Oosterwijk 2015.

Welstandsnota Oosterwijk 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;

Achttiende wijziging d.d. 19 september 2024;

Negentiende wijziging d.d. 10 april 2025.

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte, Pannenschuur IV, gemeente Oosterwijk
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 Oosterwijk
6. Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot
7. Beeldkwaliteitsplan Roozendries
8. Beeldkwaliteitsplan Landgoed Rozephoeve deelgebied Oosterwijk
9. Beeldkwaliteitsplan Bosrand II
10. Alternatieve Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Lot;
11. Beeldkwaliteitsplan Villa's Oirschotseweg;
12. Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oosterwijk
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;
28. Beeldkwaliteitsplan 'locatie Driehoeven 25 te Haaren';
29. Beeldkwaliteitsplan Heiligenboom 6 Moergestel.

Beeldkwaliteitsplan Heiligenboom 6 Moergestel gemeente Oisterwijk

Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit van de woningbouwontwikkeling aan Heiligenboom 6 te Moergestel. Dit beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de toekomstige ontwerpen en dient als leidraad voor de beoordelingen van de omgevingsvergunningen.

De nieuwe woningen mogen niet conflicteren met de bestaande woning. De nieuwe woningen zijn allen in meer of mindere mate terug gelegen ten opzichte van de oorspronkelijke boerderijwoning. Voor de woning ten zuiden van Heiligenboom 6 geldt dat deze op ten minste 1 meter achter de voorgevel van de boerderijwoning wordt gebouwd. De twee woningen ten noorden van Heiligenboom 6 worden op grotere afstand van het lint geplaatst.

Beeldkwaliteit

Het gebied Heiligenboom maakt onderdeel uit van een oud akkerbouwcomplex. Van oudsher zijn hier kamptontginningen aanwezig begrensd door houtwallen. Kamptontginningen zijn vaak individuele ontginningen begrensd door een houtwal. Dit oude ontginningslandschap is tevens te herkennen aan het wegenpatroon. De oude wegen bevinden zich vaak op de beekdalflanken en volgen de hoogtelijnen in het landschap. Op historische kaarten is deze structuur nog goed herkenbaar.

Het akkerbouwcomplex, waarop het plangebied gelegen is, wordt begrensd door het beekdal van de Reusel in het westen en aan de oostzijde het beekdal van de Rosep. De beide beken stromen af in noordelijke richting en komen uiteindelijk, via de Essche stroom, uit in de Dommel. De beekdalen doorsnijden de hogere dekzandruggen waarop de akkerbouwcomplexen gelegen zijn. De ontginningsstructuur is te kenmerken als een kamptontginning en bestaat uit een kleinschalig akkerlandschap met houtwallen op de kavelgrenzen. Door schaalvergroting en egaliseren is het kamptontginningslandschap in de loop van de tijd genivelleerd. Het tot begin van de vorige eeuw kenmerkende kleinschalige karakter van deze kamptontginningen is, door het verdwijnen van de houtwallen, vervangen voor een opener en grootschaliger landschap. De historische kleinschalige kavelstructuur is rondom het plangebied wel nog enigszins herkenbaar aan de kavelvorm en de ligging van slootjes.

Onderstaand is een topografische kaart van het plangebied en omgeving omstreeks 1940 weergegeven. De vorm van het plangebied is nog herkenbaar. In de loop der tijd is de verkavelingsstructuur echter verdwenen.



De oostrand van Moergestel kenmerkt zich door een structuur van houtwallen en houtsingels. Veel van deze traditionele houtstructuren zijn verdwenen of nog maar fragmentarisch aanwezig. Ten oosten en ten noorden van het plangebied zijn nog fraaie houtwallen en houtsingels aanwezig, met name ook richting het Allemansven en de Oisterwijkse bossen.

Omdat het kleinschalige landschap nagenoeg verdwenen is resteert er een grootschaliger akkercomplex. Er wordt er voor gekozen de kleinschaligheid niet te reconstrueren maar wel middels een begeleidende houtsingel aan de zuidzijde van de bebouwing om te refereren aan de historische situatie. Het doorzicht naar achter blijft bewaard door openheid te borgen tussen de bestaande woning en de nieuwe kavels ten noorden. Ook wordt een gedeelte aangeduid als 'openheid' tussen deze kavels en de bestaande woning. Op basis van dit verkavelingsplan is onderstaande inrichtingsschets gemaakt.



Het erf wordt begeleid door een houtsingel, passend bij de houtsingels in de omgeving. Deze groene omlijsting vormt daarbij direct de begrenzing voor de bouwkaavel ten zuiden. Er blijven zichtassen naar achter om doorzichten naar de akker te behouden.

Voor de nieuwe bebouwing gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Algemeen

- De woningen zijn allen georiënteerd op de Heiligenboom,
- de voorgevels dienen in de daartoe bestemde gevellijnen te worden gebouwd, of maximaal 1 meter daarachter;
- Iedere woning is gebaseerd op een referentie die passend is binnen het buitengebied, er kan aansluiting worden gezorgd bij een landarbeiderswoning, schuurwoning of type boerderijwoning. Een moderne interpretatie hierop is mogelijk mits de basale karakteristieken gehandhaafd blijven;
- Uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan aan de achtergevel, mits ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Massa en hoogte

- De woningen kennen een eenvoudig volume van maximaal anderhalve bouwlaag met kap;
- De inhoud van de woningen bedraagt maximaal 900 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- De dakhelling moet tussen de 35° en 55° bedragen;

Kapvorm

- De vorm van het dak is in de basis een zadeldak, een ondergeschikte dwarskap is toegestaan behoudens aan de straatzijde;

- Dakkapellen zijn aan de straatzijde niet toegestaan, lichttoetreding onder de kap dient plaats te vinden middels dakramen;
- Dakbedekking met (snij)riet, dakpannen, leipannen of metalen geprofileerde platen;
- Indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze ingepast te worden in het architectonische totaalbeeld.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels dienen voor het grootste deel uit metselwerk te bestaan of te worden uitgevoerd in hout (beplanking);
- Indien hout wordt toegepast dient de kleur van het gevelhout bij voorkeur donker te zijn (zwart of donker grijs) of naturel geolied hout;
- De steenkleur dient in het scala 'aardetinten' te liggen; Daarmee worden gele metselstenen, alsmede beigetinten zoals deze in de jaren '70 en '80 werden toegepast en stenen met grijstinten uitgesloten;
- Gevels dienen in een ander materiaal te worden uitgevoerd dan de daken zodat de dominantie van het dak in stand blijft. Robuuste en eenvoudige detaillering van de gevels passend bij de architectuur.
- Dakbedekking zwarte, donkergrijze of blauwgrijze tint.

Bijgebouwen

- De totale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt max. 150 m².
- De bijgebouwen kennen eveneens een zadeldak.
- Het bijgebouw past qua materiaalgebruik en uitstraling bij de woning.

Navolgend zijn enkele referentiebeelden van passende beeldkwaliteit weergegeven

Type schuurwoning



Boerderijwoning



Landarbeiderswoning

