



Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	29 september 2015	Agendapunt:	9.	R 15-50
Datum B&W	4 augustus 2015	Portefeuillehouder	CTÖ	
Document-nr	15.12187	Opsteller	bjoo01	

Onderwerp

Bestemmingsplan Schadewijkstraat ong.

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Schadewijkstraat ong." van april 2015 en kenmerk NL.IMRO.0770.BPEschong2023-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen met:
 - a. het identificatienummer NL.IMRO.0770. BPEschong2023-VAST;
 - b. de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-05-04);
 - c. in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opnemen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. paragraaf 3.2 van de plantoelichting vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;

Inleiding/aanleiding

Het verzoek om een woning te mogen realiseren op een kavel ten oosten van het plan Hoogstraat, ruimte-voor-ruimte.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 mei tot en met 29 juni 2015, gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

- Toekomstvisie 2030, Kempisch wonen in een wereldregio.
- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Woningwet

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

De geplande woning sluit aan bij de ontwikkeling van het plan Hoogstraat. Hierdoor wordt een afronding van de bebouwing aan de Schadewijkstraat gerealiseerd.

1.2 Elke ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De Verordening ruimte schrijft voor dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied moet voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door landschappelijke inpassing. Hiervoor wordt een bosstrook van 4 meter over de volle lengte van de oostzijde van het perceel aangelegd met streekeigen beplanting.

1.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar.

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan op de locatie Schadewijkstraat ong. gerealiseerd kan worden.

1.4 Landschappelijke inpassing moet publiekrechtelijk geregeld worden.

De landschappelijke inpassing is een voorwaarde voor de medewerking aan het bouwplan. Het betreft een publiek belang dat een plek moet krijgen in het bestemmingsplan om de aanleg en het behoud te borgen.

2.1 *Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.*

Ten behoeve van het kostenverhaal (plankosten en planschade), is een overeenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

3.1 *Een goede beeldkwaliteit voor de bouwplannen (het 'rood') en de landschappelijke inrichting (het 'groen') van het plangebied zijn voorwaarde voor de realisatie van het bouwplan.*

De woning moet een bepaalde verschijningsvorm krijgen, die aansluit bij de ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan de Hoogstraat. De beeldkwaliteit is beschreven in artikel 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een beeldkwaliteitplan vast te stellen.

De gewenste uitstraling van een langgevelboerderij is geïnspireerd op de architectuur van de historische, karakteristieke langgevelboerderijen zoals deze in ruime mate aanwezig is in de Kempen. De vormtaal dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het oorspronkelijke type. Hierbij wordt vooral de verhouding tussen dakvlak en gevel van belang geacht voor de verschijningsvorm van deze woning. Typische stijkenmerken kunnen een extra accent geven in de architectuur, zoals luiken, spatranden, levensbomen boven de deuren, muurankers, metselverbanden etc. Maar ook meer 'sobere' varianten zijn denkbaar met moderne toepassingen. De woningen moeten verbondenheid met de cultuurhistorie uitstralen.

Alternatieven

Geen.

Risico's

Niet van toepassing.

Financieel

De initiatiefnemer betaalt de plankosten en koopt een ruimte-voor-ruimtetitel van de gemeente Eersel.

Communicatie/Participatie

Geen andere dan wettelijk verplicht is.

Planning

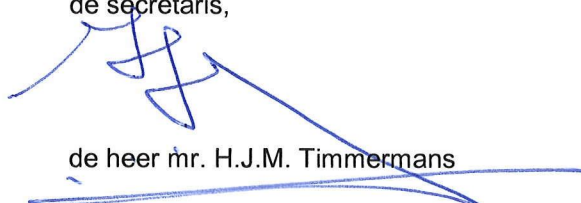
Het bestemmingsplan wordt 2 weken na vaststelling gepubliceerd, vervolgens is het gedurende zes weken mogelijk om beroep in te stellen. Na deze termijn is het plan onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

Bestemmingsplan Schadewijkstraat ong.

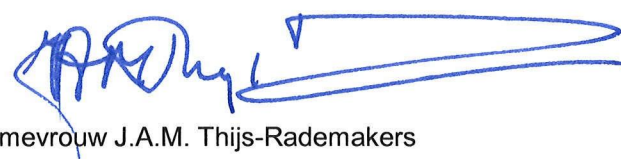
Eersel, 4 augustus 2015

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Aangepast na de commissievergadering

Tijdens de commissiebehandeling is duidelijk geworden dat het gewenste bebouwingstype niet juist is. Hierom wordt uw raad nu een gewijzigd voorstel gedaan. Tevens is een aanpassing in de regels nodig ten behoeve van de goot- en bouwhoogte om de beeldkwaliteit aan te laten sluiten bij de regeling in het bestemmingsplan.

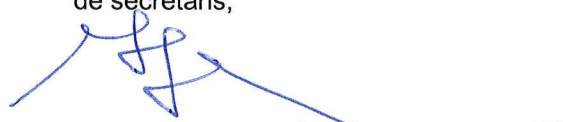
Het gewijzigde voorstel is besproken met de verzoeker.

Nieuw voorstel

1. het bestemmingsplan "Schadewijkstraat ong." van april 2015 en kenmerk NL.IMRO.0770.BPEschong2023-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen met:
 - a. het identificatienummer NL.IMRO.0770. BPEschong2023-VAST;
 - b. de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-05-04);
 - c. in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opnemen;
 - d. in artikel 4.2.3 onderdeel b de goot- en bouwhoogte te verhogen naar respectievelijk 4,5 en 10 meter;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. als beeldkwaliteitsplan ex artikel 12a van de Woningwet, de bij dit besluit behorende bijlage te hanteren in plaats van paragraaf 3.2. van de plantoelichting.

Eersel, 15 september 2015

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R 15-50

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 augustus 2015;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 september 2015;

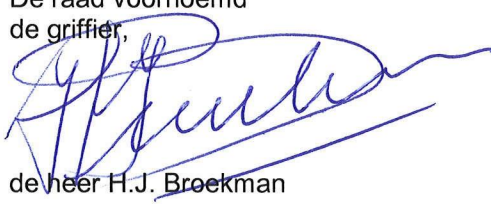
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Woningwet

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Schadewijkstraat ong." van april 2015 en kenmerk NL.IMRO.0770.BPEschong2023-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen met:
 - a. het identificatienummer NL.IMRO.0770. BPEschong2023-VAST;
 - b. de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-05-04);
 - c. in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opnemen;
 - d. in artikel 4.2.3 onderdeel b de goot- en bouwhoogte te verhogen naar respectievelijk 4,5 en 10 meter;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. als beeldkwaliteitsplan ex artikel 12a van de Woningwet, de bij dit besluit behorende bijlage te hanteren in plaats van paragraaf 3.2. van de plantoelichting.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 29 september 2015
De raad voornoemd
de griffier,


de heer H.J. Broekman

de voorzitter,


mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

W2 Grote dorpswoning

Het type grote dorpswoning is gedacht langs Schadewijkstraat en het noordelijke deel Hoogstraat en komt overeen met de grote dorpswoningen in Eersel. De bedoelde woningen onderscheiden zich van de herenhuizen die ook in Eersel voorkomen. Een herenhuis is relatief groot en monumentaal in twee lagen plus een grote kap. Een dorpswoning is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 à 1,5 laag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel.

De architectuur van de dorpswoningen moet eigentijds zijn maar geënt zijn op de traditionele vormtaal. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden.



afb 5.6 sfeerimpressies dorpswoningen

Voor de typologie grote dorpswoning gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: de architectuur is eigentijds maar sluit aan op de traditionele baksteenarchitectuur. Historiserend bouwen is niet aan de orde. Monumentaliteit moet worden vermeden. De basisopbouw is 1 of 1,5 laag plus verplicht schuine kappen.
- Kap: er dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast. De nokrichting bij een zadeldak of schilddak is evenwijdig aan de weg/voorgevelrooijlijn.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: baksteen is dominant, combinaties met andere materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de hedendaagse vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten en grijs tinten dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van de kozijnen is gebroken wit, de deuren zijn donker.

- Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar dakpannen in een blauwgrijze of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan, evenmin als een rieten kap.
- Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.
- Dakkapel: een dakkapel is aan straat- en achterzijde toegestaan.
- Detaillering: een zorgvuldige hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van natuursteen, bijzondere metselverbanden, een plint afwijkend in materiaal of kleur, het toepassen van luiken, een verbijzonderde ingangpartij (trap), etc.