



Datum besluitraad	: 27 februari 2018	Datum oordeelraad	: 30 januari 2018
Agendapunt	:	Datum B en W	: 9 januari 2017
Volgnummer	: 18.021/17bs00270	Programma begroting	: 8.0
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 908500
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

## Adviesnota raad

### Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Huysackers

#### Samenvatting

Voor het dorp Huysackers is een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee beoogt de gemeente regie te voeren op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in Huysackers. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor door het bevoegde gezag, te weten de gemeenteraad, worden vastgesteld.

#### Beslispunten

1. Het beeldkwaliteitsplan Huysackers vast te stellen.

#### Inleiding

De Drie Dorpen is, na Oerle-Zuid, de volgende woningbouwontwikkeling in Zilverackers. Oerle-Zuid is nagenoeg gereed en de plannen voor de volgende fases worden uitgewerkt. De eerste fase betreft het 'dorp' Huysackers. In 2016 is het document 'Programma van Eisen De Drie Dorpen' herzien en verwoord in een ambitiesdocument.

De gestelde ambities zijn ruimtelijk vertaald in het stedenbouwkundig plan, dat door het college B&W in juni 2017 is vastgesteld. Parallel daaraan is ook het bestemmingsplan Huysackers opgesteld en door uw gemeenteraad in oktober 2017 vastgesteld.

Om als gemeente regie te voeren op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in Huysackers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast het inspireren van particulieren, ontwikkelaars en/of architecten bevat het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en uitgangspunten om de bouwplannen te kunnen toetsen. Het beeldkwaliteitsplan is kort toegelicht tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 12 december 2017.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 11 november 2017 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. In de inzageperiode zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook ambtelijk zijn er geen redenen om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Het beeldkwaliteitsplan leggen we daarom zonder wijziging aan u voor

#### Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ♦ Masterplan Zilverackers, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 22-05-07;
- ♦ Structuurvisie Zilverackers, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 07-04-09;
- ♦ Welstandsnota 2008, 4e wijziging, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 20-12-2011;



- ◆ Keuzes maken woonvisie 2016 en verder, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 11-10-16;
- ◆ Bouwbesluit 2012;
- ◆ Ambitiedocument De Drie Dorpen, vastgesteld door college d.d. 06-06-16;
- ◆ Kadernota grondbeleid 2017, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 28-03-17;
- ◆ Stedenbouwkundig Plan Huysackers, vastgesteld door college d.d. 14-06-17;
- ◆ Bestemmingsplan Huysackers, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 24-10-2017.

## **Beoogd effect**

Realiseren van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in Huysackers.

## **Argumenten**

### *1.1 Een beeldkwaliteitsplan zorgt dat de gemeente vanuit een regierol kan toezien op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in Huysackers.*

Bouwplannen in Huysackers worden getoetst aan het bestemmingsplan, bouwbesluit en beeldkwaliteitsplan. In het verleden werd gewerkt met gedetailleerde bestemmingsplannen, waarin bebouwingsvoorschriften waren opgenomen waaraan een omgevingsvergunning werd getoetst. Het bestemmingsplan van Oerle-Zuid is hier een voorbeeld van. Het huidige bestemmingsplan is flexibeler en kent deze voorschriften niet. Om deze reden krijgt het beeldkwaliteitsplan een belangrijkere rol. Met het beeldkwaliteitsplan als vastgesteld kader kan een onafhankelijke supervisor: 1) toezien of de plannen voldoen aan de gestelde eisen en uitgangspunten en 2) in gesprek met de betrokken initiatiefnemers en architect bouwplannen (beter) aan laten sluiten bij de gemeentelijke ambities. In Oerle-Zuid heeft deze aanpak gezorgd voor een wijk met overwegend historiserende bebouwing met de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

### *1.2 Beeldkwaliteitseisen waarborgen kwaliteiten stedenbouwkundig plan.*

In het stedenbouwkundig plan voor Huysackers zijn de typische dorpse structuur, de ruimtelijke opbouw, de kenmerkende openbare ruimte en de dorpse variatie, maat en schaal vertaald naar een 'nieuw' Brabants dorp. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Huysackers geeft als aanvulling op dit stedenbouwkundig plan een inspiratiekader met betrekking tot het gewenste Brabantse dorpsbeeld. Dit beeld is vastgelegd in criteria voor de beeldkwaliteit van de stedenbouw, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte, waarbij een goede balans ontstaat tussen het gewenste dorpse beeld en de hedendaagse ambities op het gebied van duurzaamheid.

### *1.3 Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de gestelde kaders in het ambitiedocument De Drie Dorpen.*

Uw gemeenteraad heeft op 6 juni 2016 kennis genomen van het ambitiedocument De Drie Dorpen (middels raadsinformatienota 16bs00378). Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de gestelde ambities.

### *1.4 Er zijn geen zienswijzen ontvangen.*

De inzagetermijn is verlopen en er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook ambtelijk is er geen aanleiding om het ontwerp-beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Het voorstel is dan ook om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Duurzaamheidsambities hebben een grote invloed op de bebouwde omgeving.*

Een gasloze wijk betekent voorsnog dat elektriciteit de basis is voor elke woning, met een groot aantal zonnepanelen (zo niet volledige dakbedekking) op het dak als gevolg. Dit beeld staat haaks op de romantische 'dorpse' beelden met verspringende



daken en kleurrijke dakpannen. Desondanks biedt het beeldkwaliteitsplan voldoende aanknopingspunten dit op een verantwoorde wijze uit te voeren. De marktpartijen hebben nog geen definitief uitgewerkt plan om alle woningen in Huysackers nul-op-de-meter te krijgen, maar zijn hiermee bezig. In het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is daarom uitgegaan van aannames t.a.v. duurzaamheid en hoeveelheden zonnepanelen. Mochten deze aannames niet kloppen dan kan dit gevolgen hebben voor de beeldkwaliteit van Huysackers.

### *1.2 Gestelde uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan zijn ambitieus.*

Marktpartijen moeten naast beeldkwaliteit ook voldoen aan andere ambities uit het 'Ambitiedocument De Drie Dorpen'. Dit zijn onder andere ambities op het gebied van volkshuisvesting, grondbeleid en duurzaamheid. Deze ambities beïnvloeden elkaar en zijn soms in strijd met elkaar. Omdat marktpartijen vanaf het begin betrokken zijn in dit traject, gaan we ervan uit dat dit risico klein is.

## **Financiën**

De bouwgrondexploitatie voor Huysackers is onderdeel van BGE De Drie Dorpen. Een globale doorrekening van het stedenbouwkundig plan op basis van actuele grondprijzen geeft voor de BGE Huysackers een positief resultaat. Deze doorrekeningen zijn meegenomen in de begroting 2018. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het beeldkwaliteitsplan dit resultaat negatief beïnvloedt.

## **Communicatie en samenspraak**

De ter inzage legging van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is bekend gemaakt via analoge (gemeentenuws in het Veldhovens Weekblad) en digitale middelen (DROP, website, Facebook). Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan was te raadplegen op de gemeentelijke website en lag ter inzage in de burgerhal. In de inzageperiode zijn geen zienswijzen ontvangen.

In de beeldvormende raadsvergadering van 12 december 2017 is het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kort toegelicht.

## **Uitvoering / planning**

In 2018 worden de volgende stappen verwacht:

- Sluiten van een realisatieovereenkomst met Floreffe BV (kwartaal 1 2018).
- Start verkoop eerste vrije kavels door gemeente (kwartaal 2 2018).
- Start bouw eerste fase Huysackers (kwartaal 4 2018).

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Huysackers

Bijlage 2: Raadsbesluit 17bs00271

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 27 februari 2018.

Bespreekpunt is o.a. de aankondiging van Samenwerkend Veldhoven te komen met een voorstel rondom schoorstenen/ houtkachels die in hun ogen niet aansluiten op de duurzaamheidsambities voor Huysackers.

De portefeuillehouder geeft aan dat er een totale mix komt van woningen. Van de 430 te bouwen woningen zijn 129 sociale huurwoningen. Daarnaast worden nog sociale



koopwoningen gebouwd. Daarmee komt de sociale woningbouw in Huysackers boven de 30%.

De portefeuillehouder licht toe dat er toetsing plaatsvindt van bouwplannen op o.a. het beeldkwaliteitsplan, en daarmee de beeldkwaliteit geborgd wordt.

De portefeuillehouder geeft aan dat de andere twee dorpen in het verlengde van de plannen van Huysackers worden gebouwd, maar dat de plannen hiervoor nog in ontwikkeling zijn.

De portefeuillehouder geeft aan dat er geen concessies worden gedaan ten aanzien van duurzaamheidseisen zoals 'nul-op-de-meter'.

### **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Huysackers is bedacht als een eigentijds dorp. Woningen in dit dorp verwijzen naar traditionele bouwstijlen. In de architectuur en beeldkwaliteit van deze bouwstijlen spelen deze 'schoorstenen' een rol. In de hedendaagse bouwpraktijk hebben deze bouwelementen vaak geen functie als rookkanaal.

Huysackers wordt duurzaam en gasloos, dus komen er geen gaskachels. Bij de energievoorziening en verwarming is de basis een all-electric energie-systeem in combinatie met een warmtepomp. Verwarmen met een houtpelletkachel kan voor vrijstaande woningen een duurzaam alternatief zijn. Deze nieuwe generatie houtkachels hebben een beperkte emissie naar de buitenlucht. De gemeente zal bij alle toekomstige woningen in Huysackers vooraf op duurzaamheid, gezondheid en milieubelasting toetsen.

Houtkachels en open haarden zijn vanwege de emissie van stof en verbrandingsgassen naar de buitenlucht niet duurzaam en kunnen leiden tot hinder bij omwonenden. De gemeente kent (nog) geen beleid dat leidt tot het verbieden van dergelijke kachels. Het beeldkwaliteitsplan Huysackers is hiervoor niet het juiste instrument.

Met betrekking tot de sociale woningbouw. Van de 430 te bouwen woningen zijn 95 sociale huurwoningen en 34 sociale koopwoningen. Daarmee komt de sociale woningbouw in Huysackers uit op 30%.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest  
burgemeester