Zaaknummer: 33422-2023

Documentnummer: 33422-2023:882182

Nota van wijzigingen – bestemmingsplan Mariastraat 21-23, Mariahout

Notitie met betrekking tot de aangebrachte wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Overzicht wijzigingen	
Regels	
Art. 3.5.2 Afwijken voor woningen op de begane grond	Was: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder a en artikel 3.1.2 onder a. voor het toestaan van maximaal 6 woningen op de begane grond met dien verstande dat; a. er niet eveneens een horecafunctie op de begane grond wordt uitgeoefend; b. de woningen passen binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid; c. er geen stedenbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan; d. er wordt voldaan aan het artikel 3.4.2. Wordt: (sub a. vervalt) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder a en artikel 3.1.2 onder a. voor het toestaan van maximaal 6 woningen op de begane grond met dien verstande dat; ~~a. er niet eveneens een horecafunctie op de begane grond wordt uitgeoefend;~~ a. de woningen passen binnen het actuele gemeentelijke woonbeleid; b. er geen stedenbouwkundige en milieukundige bezwaren bestaan; c. er wordt voldaan aan het artikel 3.4.2.
Toelichting	
Par. 2.2 Toekomstige situatie	Wordt onderaan aangevuld met de volgende tekst: "De bovenstaande afbeeldingen zijn sfeerimpressies, en geven aan hoe het pand er ongeveer komt uit te zien. Het is uitdrukkelijk geen *exacte* weergave van het toekomstige pand.

Voor de invulling van de locatie is deze beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota Laarbeek 2012. De criteria hierin zijn bedoeld om het plangebied te integreren met de bestaande, dorpse en groene omgeving, en om recht te doen aan de historische context van het gebied.

<u>De locatie</u>
De locatie langs de Mariastraat, tegenover het processiepark met de Lourdesgrot en de kerk, is een belangrijk herkenningspunt aan de lintbebouwing. De functie van pleisterplaats werd jarenlang vervuld door het café De Pelgrim. Een nieuwe bebouwing op deze hoek zal opnieuw een herkenningspunt worden.

<u>Het ontwerp</u>
Het plan bestaat uit een bouwmassa in twee lagen met daarboven een steile kapvorm, die zich duidelijk onderscheidt van de omliggende grondgebonden woningen. De bouwmassa is geleed in een tweetal hoofdonderdelen: een massa aan de Mariastraat en een massa aan de Bernadettestraat, die met een verspringing de lijn van de Bernadettestraat volgt. De hoek wordt op een duidelijke manier gemarkeerd en geaccentueerd.
In het gebouw is op de begane grond ruimte voor een horecafunctie. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich twaalf appartementen, die aan de achterzijde worden ontsloten. De woonfunctie richt zich naar de Mariastraat en de Bernadettestraat.

<u>Architectuur en materialisatie</u>
Het gebouw is gedacht in natuurlijke materialen: baksteen voor de gevels en dakpannen voor het dak. Voor de gevels is dit metselwerk in een roodbruine kleur voor de hoofdmassa's, die zal harmoniëren met de omliggende bebouwing, en een witte baksteen, die het accent op de hoek zal versterken. Het metselwerk zal zorgvuldig gedetailleerd worden om een duurzaam en hoogwaardig beeld te bereiken. De steile kap zal worden uitgevoerd in vlakke, antraciet grijze dakpannen. De kapvorm wordt voortgezet aan de kopgevels grenzend aan de belendende panden, zodat hier een vriendelijke overgang naar de tweelaagse woningen met kap wordt bereikt.
De kap wordt voorzien van een aantal dakkapellen die voor de lichttoetreding in de appartementen op de bovenste laag zorgen en tevens het gebouw een karakteristiek uiterlijk geven. De dakkapellen worden uitgevoerd in zink, net als de goot.
De woningen en de begane grond worden voorzien van grote gevelopeningen met Franse balkons, zodat een open en levendig beeld zal ontstaan, zowel aan de Mariastraat als aan de Bernadettestraat."

Bijlagen bij de regels	
Bijlage 1 ontwerp Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder	Was: Ontwerp besluit Wordt: Definitief besluit (inhoudelijk geen wijzigingen)