

Opbrengst omgevingsdialoog

Op basis van de opgehaalde informatie tijdens de inloopavond en de vervolggesprekken is onderzocht of er aanpassingen aan het plan mogelijk zijn als verbeterslag op het ontwerp én om mogelijke zorgen vanuit de omwonenden weg te nemen. Hierna wordt puntsgewijs een beantwoording en toelichting op de ontvangen aan- en opmerkingen gegeven.

1 In het verleden zijn eerdere vergelijkbare initiatieven op deze locatie afgewezen

Ongeacht het aantal eerdere initiatieven op een locatie beoordeelt de gemeente elk plan zelfstandig en op z'n eigen waarde. Ter afstemming en principemedewerking van de gemeente is bovendien na ambtelijk overleg en advies door de initiatiefnemer eerst een principeverzoek ingediend en is het plan behandeld in de beoordelingscommissie woningbouwprojecten. Op basis van een positief advies van de beoordelingscommissie heeft het college van B&W op 12 januari 2021 besloten om in principe medewerking te verlenen.

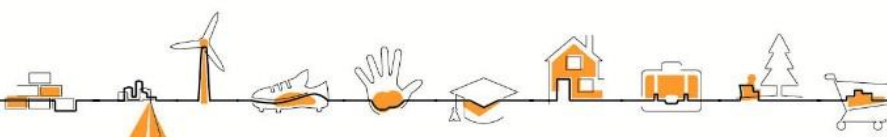
2 Reden voor eerdere afwijzingen in de periode voor het geldend bestemmingsplan was het voorkomen van het dichtslibben van de achtertuinen, grenzend aan het Stroomdalpad

Zoals terug te lezen is in het collegevoorstel wat behandeld is op 12 januari 2021 is een van de argumenten vanuit de gemeente om medewerking te verlenen juist het feit dat: "het huidige parkeerterrein zorgt voor een wat rommelige 'achterkant situatie'. De nieuwbouw zorgt voor een mooie overgangssituatie richting het aangrenzende park". Dit laat ook zien dat de gemeente dit plan niet ziet als aanzet voor een verdere woningbouwontwikkeling maar juist als afronding en overgang tot het aangrenzend park.

3 Aantasting groene karakter beschermd dorpsgezicht niet wenselijk

Het perceel heeft, als privé-parkeerplaats, nu helemaal geen groen karakter omdat dit volledig is bestraat. Dit neemt niet weg dat wij een zorgvuldig stedenbouwkundig plan binnen het beschermd dorpsgezicht zelf ook belangrijk vinden. Om deze reden is het stedenbouwkundig ontwerp reeds toegezonden aan de Monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk. De commissie staat positief tegenover het plan.

Een van de maatregelen die wij na aanleiding van de omgevingsdialoog hebben genomen, om het groene karakter en overgang naar de parkzone verder te versterken, is de toepassing van groene gevels aan beide zijanten van het gebouw. Om een groene gevel aan de zijde van het bestaand appartementencomplex te realiseren is wel medewerking van deze bewoners nodig omdat de bakken waarin de beplanting komt te staan over de perceelsgrens komt te hangen.



Verder is de bebouwing in lijn met de naastgelegen bebouwing waardoor er ook ruimte is voor groen op eigen terrein aan de voorzijde op de plaats waar nu een hekwerk staat.

4 Aantasting open karakter gebied

De herontwikkeling van het perceel van privé-parkeerterrein naar een gebouw voor twee appartementen, met parkeren op eigen terrein, betekent dat de situatie ter plaatse verandert. We zien dit echter niet als een aantasting van het karakter van het gebied maar een kwalitatieve verbetering die zorgt voor een mooie overgangssituatie richting het aangrenzende park

5 Negatieve en overmatige belasting van het gebied

Het initiatief vinden wij passend bij de schaal en omvang van deze plek en sluit aan op de hoogte van de omliggende bestaande bebouwing, zoals omschreven in het geldend bestemmingsplan. Om deze reden zien wij niet hoe dit plan een negatieve belasting voor het gebied vormt.

6 Inbreuk op privacy van aangrenzende bewoners door inkijk op terrassen en in tuinen

Het klopt dat met deze ontwikkeling de mate (en gevoel van) privacy voor de omwonenden verandert. Hierna lichten we kort toe wat daarbij onze afweging af en ronden we af hoe we hopen iets van de zorgen weg te kunnen nemen.

Op deze locatie maken wij gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van het gemeentelijk bestemmingsplan uit 2017 voor de realisatie van dit gebouw. Dit laat zien dat de gemeente nog niet zo lang geleden heeft afgewogen dat een woningbouwontwikkeling ter plaatse tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast is er ook niet zoiets in Nederland als een recht op blijvend uitzicht of privacy. Wij begrijpen echter dat omwonenden dit anders ervaren en hopen dat wij door het verkleinen van de balkons aan de achterzijde van het pand de zorgen over het verlies van privacy te kunnen weghalen. Ook menen wij dat er voordelen zijn in de vorm van veiligheid nu de toegankelijkheid aan de achterzijde bestaat uit een semi-afgesloten binnenterrein dat moeilijker toegankelijk is voor inbrekers.

7 Aantasting bezonning

Dat de lichtinval verandert met de komst van een nieuw gebouw op het perceel klopt maar is ons inziens geen onevenredige aantasting.

8 Toename parkeerdruk

Het plan voorziet volledig in het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Er ontstaat dus ook geen extra parkeerdruk in het openbaar gebied. Ook omdat openbaar parkeren ter plaatse niet toegestaan is in de bestaande situatie.

9 Planschade omliggende percelen

Als de omwonenden denken bent dat er een onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt heeft men altijd het recht om bij de gemeente te vragen om planschade.

10 Extra risico op veiligheid.

Hiermee wordt bedoelt het risico van fietsers die het fietspad verlaten en over de Verlengde Vloeiweg verder fietsen. Vanuit onze kant zijn wij geen tegenstander van een maatregel die de rijweg en het fietspad ruimtelijk van elkaar scheidt door bijvoorbeeld een haag. Dit is echter een ingreep in de openbare ruimte dus zal de gemeente dit ook moeten willen.

11 Precedentwerking voor het volbouwen van de achtertuinen van de percelen aan De Lind

Wij kunnen bevestigen dat doordat we gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Centrum-11' dit absoluut geen precedentwerking heeft i.r.t. de achtertuinen van de percelen aan De Lind. Dit omdat deze percelen een andere bestemming hebben waarop deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing op is.

12 Er wordt met twee maten gemeten in het beschermd stadsgezicht. Vlak bij de ontwikkellocatie mag nog geen overkapping worden gebouwd en nu komt hier nieuwbouw.

Of er met twee maten wordt gemeten kunnen wij niet beantwoorden. Hiervoor kan het beste met de gemeente Oisterwijk contact worden opgenomen.

13 Verkeersveiligheid op het Stroomdalpad zou minder worden door toelaten van dit plan

Het toevoegen van twee appartement aan een doodlopende straat is qua verkeersbewegingen te verwaarlozen en zal niet tot onveilige situaties leiden. Mocht hierin een relatie liggen met het fietsverkeer verwijzen wij naar onze reactie onder punt 10.

14 Tussen het perceel en het naastgelegen complex ligt een smalle strook grond die toegang biedt tot de fietsenstallingen voor het complex. Bewoner is bang dat als er een muur op de grens gezet wordt er een steegje ontstaat dat onveilige situaties aantrekt.

De toegang waar naar wordt verwezen ligt op de gronden in eigendom van het complex en niet van de initiatiefnemer. Dit signaal kan dus het beste met de eigen Vereniging van Eigenaren worden gedeeld. We willen er echter wel op wijzen dat de toegang nu ook al afsluitbaar is met een poort die, omdat die niet op het perceel van de initiatiefnemer ligt, zal blijven bestaan.

15 Het is lastig om de garageboxen in en uit te komen met de verkleining van het achterterrein

Met de standaard draaicirkels voor een auto heeft de architect gecontroleerd dat er voldoende ruimte overblijft om in en uit de garageboxen te komen. Bovendien heeft de initiatiefnemer aangeboden dat, in overleg met toekomstige bewoners, inspanning geleverd zal worden om de bewoner die vanwege minder validiteit moeite heeft om alleen de garage te gebruiken voor in - en uitstappen, de gelegenheid te geven (steeds) tijdelijk gebruik te maken van het open terrein.

16 Het is een fraai ontwerp maar niet op deze locatie

Bedankt voor het compliment maar vanzelfsprekend vinden wij dit plan wel passen bij deze plek. Hierin voelen we ons ook bevestigd door het standpunt van de gemeente op ons principeverzoek en het advies van de monumentencommissie.

Impressies aanpassingen aan het bouwplan

Verkleining van de balkons aan de achterzijde van het gebouw

Impressie vorig ontwerp



Impressie nieuw ontwerp



Impressies aanpassingen aan het bouwplan

Toepassing groene gevel aan zijde bestaand appartementencomplex

Impressie vorig ontwerp



Impressie nieuw ontwerp

