

Nota van Zienswijzen

Wijzigingsplan 'Verlengde Vloeiweg'

d.d. 22 augustus 2023

Inhoud

Inleiding	2
Beantwoording zienswijzen.....	3
Zienswijze: 1	4
Zienswijze 2	8
Zienswijze 3	13
Ambtshalve wijzigingen	19
Bijlage	20

Inleiding

Het plangebied omvat het perceel gesitueerd aan de Vloeiweg te Oisterwijk, welke onderdeel is van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'. Op het perceel is op dit moment een parkeerplaats gesitueerd en het vormt de toegang tot drie garageboxen.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van 2 appartementen met een onderdoorgang richting het achtergelegen parkeerterrein aan de Vloeiweg in Oisterwijk. Hierdoor zal de achterkant situatie worden opgeheven en een afronding van de bestaande bebouwing in de centrumbestemming ontstaan.

Het ontwerpwijzigingsplan 'Verlengde Vloeiweg' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 17 maart tot en met donderdag 27 april 2023. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen.

Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. De zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze: 1

Ontvangen op 23 april 2023

1.1 Recht van overpad

Uitvoering van het bouwplan zorgt ervoor dat ik mijn recht van overpad niet meer kan gebruiken. Ik heb een recht van overpad op de grond waarop het appartementencomplex komt. Met de komst van het appartementencomplex kan ik niet meer met mijn voertuig naar de garage. In zowel de verbeelding als in de planregels is met geen woord gerept over het recht van overpad.

Volgens de algemene richtlijnen is een minimumafstand van 6 meter geschikt als manoeuvreerruimte. Het bouwvlak staat tussen de 6 meter en 5 meter van de bestaande garageboxen af. De garagebox in het oosten heeft een afstand van 4,5 meter. Het is onmogelijk om op een afstand van 4,5 meter een garage in en uit te manoeuvreren.

Reactie:

Zoals indiener zelf aangeeft is het recht van overpad privaatrechtelijk vastgelegd in een akte. Als sprake is van een evidente belemmering dient er bij vaststelling van een wijzigingsplan rekening te worden gehouden met privaatrechtelijke aspecten, zoals een recht van overpad.

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Het perceel biedt voldoende ruimte om aan de erfdienstbaarheid tegemoet te komen en de garages via het perceel te bereiken.

Op het perceel blijft de bestemming 'Centrum-11' van toepassing. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan Verlengde Vloeiweg.

Op grond van artikel 14.1 lid h, zijn de voor 'centrum-11' aangewezen gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming kan een toegangsweg worden gerealiseerd, waarvan indieners gebruik kunnen maken voor het uitoefenen van de erfdienstbaarheid.

Ook is opgenomen in de akte dat de eigenaar van het lijdend erf te allen tijde bevoegd is de uitweg naar de openbare weg te verplaatsen en in het kader hiervan aan de eigenaar van het heersende erf een nieuwe erfdienstbaarheid van uitweg aan te bieden.

Hierbij kan worden aangesloten bij de uitspraak van de Afdeling van 30 september 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2309)

Ten aanzien van het niet voldoen aan voldoende manoeuvreerruimte om de garagebox kan het college indiener niet volgen.

De ruimte tussen de garageboxen is +- 7,80 meter met een minimum van 7 meter aan de oostelijke kant van het perceel. Er geldt volgens richtlijnen een minimale afstand van 5 meter.

Er is voldoende ruimte om een auto in en uit de garageboxen te rijden.

Daarnaast is het perceel 11,80 meter breed. Ook dit is ruim voldoende om de gewenste parkeerbewegingen te kunnen maken.

Ter verduidelijking van de afmetingen en beeldvorming van de manoeuvreerruimte is paragraaf 4.6 van het wijzigingsplan aangevuld met het schetsplan waar de afmetingen van zowel de ruimte voor de bestaande garageboxen, als de afmetingen van de onderdoorgang zijn aangegeven.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot recht van overpad zal het wijzigingsplan worden aangevuld met het meest recente schetsplan.

1.2 Parkeeroverlast

Op dit moment is onvoldoende parkeerruimte beschikbaar. Naast het wegvallen van de bestaande parkeervakken, is met de komst van de 2 appartementen deze overlast nog groter. Er moet worden onderzocht hoeveel parkeervakken wegvallen en in hoeverre nieuwe parkeervakken nodig zijn ten behoeve van de te realiseren appartementen.

Reactie:

Op dit moment verhuurt de eigenaar van het perceel een deel hiervan als parkeerplek. Echter staat het eigenaar vrij om dit te beëindigen en is geen enkele verplichting voor om dit wel te doen.

In de parkeerparagraaf (4.6) van de toelichting van het wijzigingsplan is te lezen dat het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen. Twee dure koopwoningen hebben een parkeernormering van 1,6 per woning wat in totaal op 3,2 komt. Daarmee wordt aangetoond dat het plan wel degelijk voldoet aan de eisen uit de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk.

Derhalve is het college van mening dat een voorwaardelijke verplichting niet nodig wordt geacht.

Daarnaast zijn in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig op een loopafstand van 100 meter vanaf het plangebied. Dit blijkt uit het parkeeronderzoek centrum en schil Oisterwijk 2021 door Buro Groot Volker. In de nacht zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig, de parkeerdruk is maar 14%.

Overdag is er voldoende parkeerruimte beschikbaar op het parkeerterrein aan de overzijde van het Stroomdalpad, gelegen achter de woningen Burg. Verwielstraat 25-51. Op het maatgevende piekmoment, zaterdag 14uur, zijn daar 13 plaatsen vrij, terwijl op het terrein waar de appartementen gebouwd gaan worden nu 9 parkeerplaatsen liggen.

Er is dus geen sprake van parkeeroverlast door de komst van de twee beoogde appartementen.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot parkeeroverlast zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

1.3 Inkijk in woning

De inkijk maakt enorme inbreuk op de privacy van indiener. Dit heeft te maken met de bouwhoogte van het appartementencomplex. De woonkamers zijn naar verwachting gesitueerd op de eerste verdieping. Dit gegeven is van invloed op de vraag in hoeverre de privacy van

omwonenden in het geding is. Vanuit de eerste verdieping is direct zicht op de slaapkamer en balkon van indiener.

Reactie:

De woonkamers van beide appartementen zullen georiënteerd worden aan de zijde van de openbare weg. Om die reden zal het gebruik van de beoogde woningen aan de voorzijde intensiever zijn dan aan de achterzijde van het gebouw.

Daarnaast dient vooropgesteld te worden dat het recht op privacy in een bebouwde omgeving volgens vaste rechtspraak niet onbeperkt is en dat enig privacy-verlies, voor zo ver daar sprake van zou zijn, als gevolg van bouwplannen in een dergelijke omgeving moet worden geduld.

De uitvoering van het bouwplan wordt nader getoetst tijdens de omgevingsvergunningsprocedure waarbij ook gekeken wordt naar de eisen uit het bouwbesluit. Balkons en ramen zijn uitsluitend toegestaan als deze niet in strijd zijn met artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. Nu het mogelijk is hieraan te voldoen, bijvoorbeeld door ramen met melkglas te plaatsen, is er geen sprake van een evidente belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot inkijk zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

1.4 Verlies vrij uitzicht

Nu hebben indieners geen zicht op hoge bebouwing. Ook naast het parkeerterrein is geen bebouwing en is de enkelbestemming 'Tuin' van toepassing. Indieners hebben na uitvoering van het plan direct zicht op een appartementencomplex. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Reactie:

Het plangebied heeft op dit moment de enkelbestemming 'Centrum-11' en toont daarmee het stedelijk karakter aan van het perceel. Belemmering van vrij uitzicht is in stedelijk gebied moeilijk te vermijden bij realisatie van bouwplannen. Volgens bestaande jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht ([ECLI:NL:RVS:2023:503](#)).

De gemeenteraad heeft bij de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan een afweging gemaakt voor de mogelijkheden door het toekennen van de bestemming 'Centrum-11' en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid onder 14.5. De beoogde appartementen zullen met een hoogte van 10 meter aansluiten op het naastgelegen appartementencomplex aan de Burgemeester Verwielstraat waardoor het plan stedenbouwkundig wordt ingepast.

Daarnaast wordt het perceel niet geheel benut voor de realisatie van 2 appartementen, maar is ook een deel beoogd als parkeerterrein. Ook ligt op het perceel aan de linkerzijde van het plangebied een strook bestemd voor bijgebouwen met een maximum bouwhoogte van 4,5 meter en aan de rechterzijde een perceel waar de bestemming 'Tuin' van toepassing is. Dit zorgt ervoor dat er ruimte blijft tussen de bestaande bebouwing en de beoogde appartementen wat zorgt voor licht en lucht tussen de gebouwen. Daarnaast zorgt dit er tevens voor dat het vrije

uitzicht niet in zijn geheel verdwijnt, maar deels blijft behouden achter en naast het beoogde bouwplan.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot het verlies van vrij uitzicht zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

1.5 Schaduwhinder

De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Naar mening van indiener moet de gemeente vooraf onderzoek doen naar de schaduwhinder.

Reactie:

Het beoogde bouwplan zal gesitueerd worden aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van het aangegeven bouwvlak in de verbeelding van het wijzigingsplan 'Verlengde Vloeiweg'. Dit gedeelte sluit aan op het bestaande appartementencomplex aan de burgemeester Verwielstraat. De beoogde appartementen zullen op een afstand van circa 15 meter tot aan woning van indiener komen.

Op het westelijk gelegen perceel naast het plangebied, tussen de woning van indiener en de beoogde appartementen, is een strook met bijgebouwen gesitueerd welke een maximale bouwhoogte hebben van 4,5 meter zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Middels de door initiatiefnemer uitgevoerde zonstudie is gekeken naar de veranderende bezonningssituatie van de bestaande terrassen en balkons van de gebouwen gelegen aan de Burgemeester Verwielstraat. Hierbij is als meetpunt het dichtstbijzijnde gelegen terras genomen.

Uit de studie wordt duidelijk dat door de beoogde ontwikkeling op alle gehanteerde peildata enkel in beperkte mate afneemt in de ochtend. Daarna blijft deze gelijk aan de bestaande situatie.

Omdat de woning van indiener op een verder gelegen afstand ligt dan het gebruikte meetpunt, kan er van uit gegaan worden dat de afname van zon in de ochtenduren minder afneemt dan de resultaten uit de zonstudie.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot schaduwhinder zal het wijzigingsplan worden aangevuld met de zonstudie.

1.6 Gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Het betreffende perceel is te klein om 2 woningen te realiseren. Als de woningen worden gerealiseerd vervallen bestaande parkeervakken en hebben omwonenden schaduw door de bouwhoogte. Al met al is het plan de facto niet inpasbaar nu de inbreiding niet uitvoerbaar is.

Reactie:

Zoals reeds aangegeven bij eerdere punten is het college van mening dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Middels de toelichting van het wijzigingsplan is aangetoond dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn onder 14.5.1. van het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot het onderzoeken van andere mogelijke locaties zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

1.7 Woonzorgvisie 'Gemeente Oisterwijk 2022-2027'

Er heeft geen overweging plaatsgevonden ten aanzien van de keuze om niet voor sociale huur te gaan. Dit botst met de 'Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027'. Indieners vinden dat de gemeente zich moet houden aan de woonzorgvisie en daarin een goede overweging nemen.

Reactie:

Toevoeging van woningen kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en aan een verbetering en vernieuwing van de woonvoorraad.

Zo kunnen deze twee toe te voegen woningen bijdragen aan het vrijkomen van een woning in een ander segment binnen de gemeente. De ontwikkeling van deze woningen kan om deze reden wel degelijk zorg dragen aan de doelstellingen van de gemeentelijke woonzorgvisie.

Er wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve woonbehoefte.

Daarnaast is bij de locatie, onder andere, gekeken naar het woningtype in de directe omgeving van het plangebied, geschikt voor de toevoeging van twee woningen.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot de 'Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027' zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

Zienswijze 2

Ontvangen op 19 april 2023

2.1 Strijd burenrrecht

Volgens rechtspraak dienen bij vaststelling van het wijzigingsplan de regels van het burenrrecht meegenomen te worden meegenomen. Het plan sluit ramen en balkons binnen 2 meter van het perceel van indiener niet uit.

Reactie:

De regels van het burenrrecht zijn, zoals indiener aangeeft, geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Als sprake is van een evidente belemmering dient er bij de vaststelling van een wijzigingsplan rekening te worden gehouden met privaatrechtelijke aspecten. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan staat op zichzelf niet in de weg aan de realisatie van ramen of balkons in de gevel van de nieuwbouw op minder dan 2 meter van de perceelsgrens. De nieuwbouw die in dit plangebied wordt gerealiseerd, moet passen binnen dit bestemmingsplan en mag daarnaast niet in strijd zijn met artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. Nu het mogelijk is hieraan te voldoen, bijvoorbeeld door ramen met melkglas te plaatsen, is er geen sprake van een evidente belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3326). Overigens is op de impressies in bijlage 10 van de toelichting te zien dat de balkons op geruime afstand van het perceel van indiener zijn beoogd.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot strijdigheid burenrrecht zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

2.2 Recht van overpad

De erfdienstbaarheid staat in de akte beschreven. De belaste strook moet zoveel mogelijk vrijgehouden worden en mag niet als parkeerruimte of anderszins worden gebruikt. In zowel de verbeelding als in de planregels is met geen woord gerept over het recht van overpad. Volgens algemene richtlijnen is een minimumafstand van 6 meter geschikt als manoeuvreerruimte. Cliënten stellen dat de bestaande manoeuvreerruimte van 6,25 meter in acht genomen moet worden.

Reactie:

Zoals indiener zelf aangeeft is het recht van overpad privaatrechtelijk vastgelegd in een akte. Als sprake is van een evidente belemmering dient er bij de vaststelling van een wijzigingsplan rekening te worden gehouden met privaatrechtelijke aspecten, zoals een recht van overpad. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Het perceel biedt voldoende ruimte om de erfdienstbaarheid tegemoet te komen en de garages gelegen op het achterste gedeelte van het perceel te bereiken.

Op het perceel blijft de bestemming 'Centrum-11' van toepassing. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan Verlengde Vloeiweg.

Op grond van artikel 14.1 lid h, zijn de voor 'Centrum-11' aangewezen gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming kan een toegangsweg worden gerealiseerd, waarvan indieners gebruik kunnen maken voor het uitoefenen van de erfdienstbaarheid.

Ook is opgenomen in de akte dat de eigenaar van het lijdend erf te allen tijde bevoegd is de uitweg naar de openbare weg te verplaatsen en in het kader hiervan aan de eigenaar van het heersende erf een nieuwe erfdienstbaarheid van uitweg aan te bieden.

Hierbij kan worden aangesloten bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 september 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2309).

Ten aanzien van het niet voldoen aan voldoende manoeuvreerruimte om de garagebox kan het college indiener niet volgen.

De ruimte tussen de garageboxen is +- 7,80 meter met een minimum van 7 meter aan de oostelijke kant van het perceel. Er geldt een minimale afstand van 5 meter. Er is voldoende ruimte om de auto in en uit de garageboxen te rijden.

Daarnaast is het perceel 11,80 meter breed. Ook dit is ruim voldoende om de gewenste parkeerbewegingen te kunnen maken.

Ter verduidelijking van de afmetingen en beeldvorming van de manoeuvreerruimte is paragraaf 4.6 van het wijzigingsplan aangevuld met het schetsplan waar de afmetingen van zowel de ruimte voor de bestaande garageboxen, als de afmetingen van de onderdoorgang zijn aangegeven.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot recht van overpad zal het wijzigingsplan worden aangevuld met het meest recente schetsplan.

2.3 Parkeeroverlast

Op dit moment is onvoldoende parkeerruimte beschikbaar. Naast het wegvallen van de bestaande parkeervakken, is met de komst van de 2 appartementen deze overlast nog groter.

Reactie

Op dit moment verhuurt de eigenaar van het perceel een deel hiervan als parkeerplek. Echter staat het eigenaar vrij om dit te beëindigen en is geen enkele verplichting voor om dit wel te doen.

In de parkeerparagraaf (4.6) van de toelichting van het wijzigingsplan is te lezen dat het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen. Twee dure koopwoningen hebben een parkeernormering van 1,6 per woning wat in totaal op 3,2 komt. Daarmee wordt aangetoond dat het plan wel degelijk voldoet aan de eisen uit de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk.

Derhalve is het college van mening dat een voorwaardelijke verplichting niet nodig wordt geacht.

Daarnaast zijn in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig op een loopafstand van 100 meter vanaf het plangebied. Dit blijkt uit het parkeeronderzoek centrum en schil

Oisterwijk 2021 door Buro Groot Volker. In de nacht zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig, de parkeerdruk is maar 14%. Overdag is er voldoende parkeerruimte beschikbaar op het parkeerterrein aan de overzijde van het Stroomdalpad. Op het maatgevende piekmoment zijn daar 13 plaatsen vrij, terwijl op het terrein waar de appartementen gebouwd gaan worden nu 9 parkeerplaatsen liggen. Er is dus geen sprake van parkeeroverlast door de komst van de twee beoogde appartementen.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking parkeeroverlast zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

2.4 Inkijk/privacy verlies

De inkijk maakt enorme inbreuk op de privacy van cliënten. Dit heeft te maken met de bouwhoogte van het appartementencomplex. Vanuit de eerste verdieping is zicht op de achtertuin, woonkamer, slaapkamer en balkon van indieners. Aanpassing aan het plan is nodig om de privacy te beschermen.

Reactie:

De woonkamers van beide appartementen zullen georiënteerd worden aan de zijde van de openbare weg. Om die reden zal het gebruik van de beoogde woningen aan de voorzijde intensiever zijn dan aan de achterzijde van het gebouw.

Daarnaast dient vooropgesteld te worden dat het recht op privacy in een bebouwde omgeving volgens vaste rechtspraak niet onbeperkt is en dat enig privacy-verlies, voor zo ver daar sprake van zou zijn, als gevolg van bouwplannen in een dergelijke omgeving moet worden geduld.

De uitvoering van het bouwplan wordt nader getoetst tijdens de omgevingsvergunningsprocedure waarbij ook gekeken wordt naar de eisen uit het bouwbesluit. Zoals eerder aangegeven onder punt 2.1 zullen balkons en ramen moeten passen binnen het bestemmingsplan en mogen daarnaast niet in strijd zijn met artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot inkijk en verlies van privacy zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

2.5 Verlies vrij uitzicht

Nu hebben indieners geen zicht op hoge bebouwing. Ook naast het parkeerterrein is geen bebouwing en is de enkelbestemming 'Tuin' van toepassing. Indieners hebben na uitvoering van het plan direct zicht op een appartementencomplex. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Reactie:

Het plangebied heeft op dit moment de enkelbestemming 'Centrum-11' en toont daarmee het stedelijk karakter aan van het perceel. Belemmering van vrij uitzicht is in stedelijk gebied moeilijk te vermijden bij realisatie van bouwplannen. Volgens bestaande jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht ([ECLI:NL:RVS:2023:503](#)).

De gemeenteraad heeft bij de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan een afweging gemaakt voor de mogelijkheden door het toekennen van de bestemming 'Centrum-1' en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid onder 14.5. De beoogde appartementen zullen met een hoogte van 10 meter aansluiten op het naastgelegen appartementencomplex aan de Burgemeester Verwielstraat waardoor het plan stedenbouwkundig wordt ingepast.

Daarnaast wordt het perceel niet geheel benut voor de realisatie van 2 appartementen, maar is ook een deel beoogd als parkeerterrein. Ook ligt op het perceel aan de linkerzijde van het plangebied een strook bestemd voor bijgebouwen met een maximum bouwhoogte van 4,5 meter en aan de rechterzijde een perceel waar de bestemming 'Tuin' van toepassing is. Dit zorgt ervoor dat er ruimte blijft tussen de bestaande bebouwing en de beoogde appartementen wat zorgt voor licht en lucht tussen de gebouwen. Daarnaast zorgt dit er tevens voor dat het vrije uitzicht niet in zijn geheel verdwijnt, maar deels blijft behouden achter en naast het beoogde bouwplan.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot verlies vrij uitzicht zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

2.6 Schaduwhinder

De schaduw tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Indieners vinden dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie:

Het beoogde bouwplan zal gesitueerd worden aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van het aangegeven bouwvlak in de verbeelding van het wijzigingsplan 'Verlengde Vloeiweg'. Dit gedeelte sluit aan op het bestaande appartementencomplex aan de burgemeester Verwielstraat. Op het westelijk gelegen perceel naast het plangebied, tussen de woning van indieners en de beoogde appartementen, is een strook met bijgebouwen gesitueerd welke een maximale bouwhoogte hebben van 4,5 meter zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Middels de door initiatiefnemer uitgevoerde zonstudie is gekeken naar de veranderende bezonningssituatie van de bestaande terrassen en balkons van de gebouwen gelegen aan de Burgemeester Verwielstraat. Hierbij is als meetpunt het dichtstbijzijnde gelegen terras genomen.

Uit de studie wordt duidelijk dat door de beoogde ontwikkeling op alle gehanteerde peildata de bezonning enkel in beperkte mate afneemt ten aanzien van het meetpunt in de ochtend. Daarna blijft deze gelijk aan de bestaande situatie.

De grondgebonden woningen aan de andere zijde van het Stroomdalpad liggen op een verder gelegen afstand dan het gebruikte meetpunt. Hierdoor kan er van uit gegaan worden dat de afname van zon minder afneemt dan de resultaten uit de zonstudie.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot schaduwhinder zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

2.7 Gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Het betreffende perceel is te klein om 2 woningen te realiseren. Als de woningen worden gerealiseerd vervallen bestaande parkeervakken en hebben omwonenden schaduw door de bouwhoogte. Al met al is het plan de facto niet inpasbaar nu de inbreiding niet uitvoerbaar is.

Reactie:

Zoals reeds aangegeven bij eerdere punten is het college van mening dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Middels de toelichting van het wijzigingsplan is aangetoond dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn onder 14.5.1. van het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot onderzoeken van mogelijke andere locaties zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

2.8 Woonzorgvisie 'Gemeente Oisterwijk 2022-2027'

Er heeft geen overweging plaatsgevonden ten aanzien van de keuze om niet voor sociale huur te gaan. Dit botst met de 'Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027'. Indieners vinden dat de gemeente zicht moet houden aan de woonzorgvisie en daarin een goede overweging nemen.

Reactie:

Toevoeging van woningen kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en aan een verbetering en vernieuwing van de woonvoorraad.

Zo kunnen deze twee toe te voegen woningen bijdragen aan het vrijkomen van een woning in een ander segment binnen de gemeente. De ontwikkeling van deze woningen kan om deze reden wel degelijk zorg dragen aan de doelstellingen van de gemeentelijke woonzorgvisie.

Er wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve woonbehoefte.

Daarnaast is bij de locatie, onder andere, gekeken naar het woningtype in de directe omgeving van het plangebied, geschikt voor de toevoeging van twee woningen.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot 'Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027' zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

Zienswijze 3

Ontvangen op 26 april 2023

3.1 Strijd met bestemmingsplan 'Centrum' Oisterwijk

Er moet worden voldaan aan de voorwaarden onder artikel 14 'Centrum-11' van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'. In artikel 14.5 staan de voorwaarden waaraan getoetst moet worden als er een nieuwe woning wordt toegevoegd. Indiener bestrijdt dat het nieuwe plan voldoet aan deze voorwaarden.

De nieuwe woningen passen niet in het bestaande bebouwingspatroon. Verder wordt het huidige groene en open karakter aangetast als op de planlocatie een hoog gebouw wordt gerealiseerd van 10 meter.

Voorts ligt het bouwvlak direct tegen de woning van indiener aan. Dit past niet in het huidige straatbeeld.

Reactie

Zoals indiener aandraagt kan bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' onder voorwaarden gewijzigd worden voor het toevoegen van nieuwe woningen middels artikel 14.5.

De ruimtelijke aspecten waar het plan aan moet voldoen zijn onderbouwd in de toelichting van het wijzigingsplan 'Verlengde Vloeiweg'.

In het wijzigingsplan 'Verlengde vloeiweg' is een maximale bouw- en goothoogte 10 meter opgenomen.

In het huidige bestemmingsplan is niet gemeld in welke gevallen geen sprake meer is van het aansluiten van de hoogte van bestaande bebouwing op aangrenzende percelen als bedoeld in artikel 14.5.1 onder a1. Er worden geen specifieke voorwaarden gesteld aan het toelaatbare hoogteverschil tussen gebouwen.

In de directe nabijheid van het plangebied komt een bouwhoogte van 11 meter voor hoofdgebouwen veelvuldig voor. Om die reden wordt het nieuwe plan passend geacht in relatie tot het bestaande bebouwingspatroon en zal de samenhang van aanwezige bebouwing niet verstoren.

Daarnaast wordt door het plan een achterkant situatie opgeheven en zal een afronding van de bestaande bebouwing in de centrumbestemming ontstaan. Dit wordt tevens benadrukt door het toepassen van een schuine kap aan de zijden van de beoogde bebouwing die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied (oost- en zuidzijde).

Het open en groene karakter rondom het plangebied blijft gehandhaafd met de ontwikkeling van de twee appartementen.

Juist door het bouwvlak aan te laten sluiten zal er een geheel gevormd worden met de bestaande bebouwing aan de Burgemeester Verwielstraat.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd m.b.t. strijdigheid met bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' zal het wijzigingsplan niet worden aangepast.

3.2 Parkeerdruk

Door het ontwerp wijzigingsplan verdwijnt er een parkeerterrein welke voornamelijk wordt gebruikt door omliggende bedrijven. Dit betekent dat de omliggende bedrijven straks elders in

de directe omgeving moeten parkeren waardoor de parkeerdruk rondom de woning van indiener sterk zal toenemen.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling ontstaan er dan ook parkeerproblemen in de openbare ruimte. Dit is in strijd met de Nota Parkeernormen. In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan wordt er enkel gekeken naar de parkeernorm voor een duur koopappartement, maar het college houdt er geen rekening mee dat door de komst van twee appartementen er meerdere parkeerplaatsen verdwijnen.

Reactie:

Op dit moment verhuurt de eigenaar van het perceel een deel hiervan als parkeerplek. Echter staat het eigenaar vrij om dit te beëindigen en is geen enkele verplichting voor om dit wel te doen.

In de parkeerparagraaf (4.6) van de toelichting van het wijzigingsplan is te lezen dat het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen. Twee dure koopwoningen hebben een parkeernormering van 1,6 per woning wat in totaal op 3,2 komt. Daarmee wordt aangetoond dat het plan wel degelijk voldoet aan de eisen uit de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk.

Derhalve is het college van mening dat een voorwaardelijke verplichting niet nodig wordt geacht.

Daarnaast zijn in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig op een loopafstand van 100 meter vanaf het plangebied. Dit blijkt uit het parkeeronderzoek centrum en schil Oisterwijk 2021 door Buro Groot Volker. In de nacht zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig, de parkeerdruk is dan maar 14%.

Overdag is er voldoende parkeerruimte beschikbaar op het parkeerterrein aan de overzijde van het Stroomdalpad. Op het maatgevende piekmoment, zaterdag 14uur, zijn daar minimaal 13 plaatsen vrij, terwijl op het terrein waar de appartementen beoogd zijn nu 9 parkeerplaatsen liggen.

Er is dus geen sprake van parkeeroverlast door de komst van de twee beoogde appartementen.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot parkeerdruk zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

3.3 Aerius-berekening

Door de actualisatie van de Aerius Calculator (versie 2022) dient er een nieuwe Aerius-berekening te worden gemaakt indien het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Indiener ziet ook graag een duidelijk rekenresultaat terug van de bouwfase.

Reactie:

De Aerius-berekening is uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarnaast is de berekening alsmede paragraaf 4.9 van de toelichting getoetst en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Midden-West Brabant.

Omdat de Aerius Calculator in de periode tussen de ter inzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en vaststelling van het wijzigingsplan is geactualiseerd, is er een nieuwe berekening gemaakt met de laatste versie van de Aerius Calculator. Het wijzigingsplan wordt aangevuld met deze geactualiseerde berekening. De rekenresultaten blijven hierin gelijk.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot de Aeries-berekening zal het wijzigingsplan worden aangevuld met een geactualiseerde Aeries-berekening.

3.4 Waarde-Beschermd Dorpsgezicht

Het plangebied valt binnen de aanduiding beschermd stads- en dorpsgezicht. Deze aanduiding brengt, zoals ook in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is opgenomen, aanvullende voorwaarden met zich mee voor het bouwen van gebouwen. In de toelichting is opgenomen dat de Monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk positief tegenover het plan staat. Cliënt wenst graag het advies te ontvangen van de monumentencommissie.

Reactie

De beoogde ontwikkeling is, zoals indiener aangeeft, gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht. Door het overnemen van de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht' blijven de bestaande regels van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' gelden. Dit zorgt ervoor dat er aandacht blijft voor de bescherming van het dorpsgezicht. Het bouwplan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning opnieuw worden voorgelegd worden aan de monumentencommissie en worden getoetst aan de voorwaarden van het beschermd dorpsgezicht.

Het verslag van de gemeentelijke monumentencommissie is niet opgenomen in het wijzigingsplan.

De verslagen van de monumentencommissie zijn openbaar. Het verslag zal dan ook als bijlage ter kennisname, gevoegd worden bij deze nota van zienswijzen.

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot Waarde-Beschermd dorpsgezicht zal het wijzigingsplan niet worden aangepast.

3.5 Privaatrechtelijke belemmering

Doordat het bouwvlak direct tegen de woning van indiener en andere omwonenden ligt ontstaat er een privaatrechtelijke belemmering. Het ontwerpbesluit maakt het namelijk mogelijk om deuren en raamopeningen te maken binnen twee meter van de erfgrans die rechtstreeks dicht bieden op het erf en de woningen. Het plan is hiermee in strijd met artikel 5:50 BW.

Daarnaast is er sprake van een recht van overpad binnen het plangebied. De garageboxen kunnen door het ontwerpwijzigingsplan niet meer worden bereikt. De toegang tot de drie aanwezige garageboxen wordt immers niet geborgd in de regels van het ontwerpwijzigingsplan zodat hier duidelijk sprake is van een privaatrechtelijke belemmering.

Reactie

Als sprake is van een evidente belemmering dient er bij de vaststelling van een wijzigingsplan rekening te worden gehouden met privaatrechtelijke aspecten. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan staat op zichzelf niet in de weg aan de realisatie van ramen of balkons in de gevel van de nieuwbouw op minder dan 2 meter van de perceelsgrens. De

nieuwbouw die in dit plangebied wordt gerealiseerd, moet passen binnen dit bestemmingsplan en mag daarnaast niet in strijd zijn met artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. Nu het mogelijk is hieraan te voldoen, bijvoorbeeld door ramen met melkglas te plaatsen, is er geen sprake van een evidente belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3326).

Zoals indiener aangeeft is er sprake van een recht van overpad. Als sprake is van een evidente belemmering dient er bij de vaststelling van een wijzigingsplan rekening te worden gehouden met privaatrechtelijke aspecten, zoals een recht van overpad.

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Het perceel biedt voldoende ruimte om de erfdienstbaarheid tegemoet te komen en de garages gelegen op het achterste gedeelte van het perceel te bereiken.

Op het perceel blijft de bestemming 'Centrum-11' van toepassing. De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan Verlengde Vloeiweg.

Op grond van artikel 14.1 lid h, zijn de voor 'centrum-11' aangewezen gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming kan een toegangsweg worden gerealiseerd, waarvan indieners gebruik kunnen maken voor het uitoefenen van de erfdienstbaarheid.

Ook is opgenomen in de akte dat de eigenaar van het lijdend erf te allen tijde bevoegd is de uitweg naar de openbare weg te verplaatsen en in het kader hiervan aan de eigenaar van het heersende erf een nieuwe erfdienstbaarheid van uitweg aan te bieden.

Hierbij kan worden aangesloten bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 september 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2309).

Conclusie

Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot privaatrechtelijke belemmering zal het wijzigingsplan niet worden aangepast.

3.6 Goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening vereist dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de nieuwe ontwikkeling is hiervan geen sprake. Herhaald wordt dat de bebouwing qua hoogte en inpassing in het gebied niet passend is in de omgeving. Het perceel is te klein voor twee grote koopappartementen en de garageboxen kunnen straks niet meer worden bereikt. Ook ontnemt de hoge bebouwing het (zon-)licht op de woning van indiener en is er sprake van schending van privacy en verlies van uitzicht.

Reactie

Zoals aangegeven bij eerdere punten (3.1, 3.5) en hierop volgende punten (3.7, 3.8) is het college van mening dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Middels de toelichting van het wijzigingsplan is aangetoond dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn onder 14.5.1. van het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Conclusie

Ten aanzien van het punt aangevoerd met betrekking tot goede ruimtelijke ordening zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

3.7 Schaduwwerking

Indiener stelt vast dat door de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak er een grote mate van schaduwwerking zal optreden bij de eigen woning en het terras. Indiener vraagt het college dan ook om een bezonningsstudie zodat de gevolgen van het hoge gebouw in kaart wordt gebracht.

Reactie

Het beoogde bouwplan zal gesitueerd worden aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van het aangegeven bouwvlak in de verbeelding van het wijzigingsplan 'Verlengde Vloeiweg'. Dit gedeelte sluit aan op het bestaande appartementencomplex aan de burgemeester Verwielstraat. De beoogde appartementen zullen op een afstand van circa 12 meter tot aan woning van indiener komen.

Op het westelijk gelegen perceel naast het plangebied, tussen de woning van indiener en de beoogde appartementen, is een strook met bijgebouwen gesitueerd welke een maximale bouwhoogte hebben van 4,5 meter zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Middels de door initiatiefnemer uitgevoerde zonstudie is gekeken naar de veranderende bezonningssituatie van de bestaande terrassen en balkons van de gebouwen gelegen aan de Burgemeester Verwielstraat. Hierbij is als meetpunt het dichtstbijzijnde gelegen terras genomen.

Uit de studie wordt duidelijk dat door de beoogde ontwikkeling op alle gehanteerde peildata de bezonning enkel in beperkte mate afneemt ten aanzien van het meetpunt in de ochtend. Daarna blijft deze gelijk aan de bestaande situatie.

Omdat de woning van indiener op een verder gelegen afstand ligt dan het gebruikte meetpunt, kan er daarnaast van uit gegaan worden dat de afname van zon in de ochtenduren minder afneemt dan de resultaten uit de zonstudie.

Conclusie

Ten aanzien van het punt aangevoerd met betrekking tot schaduwwerking zal het wijzigingsplan aangevuld worden met de zonstudie.

3.8 Verlies privacy en uitzicht

Door het ontwerp wijzigingsplan ontstaat er direct uitzicht vanuit de nieuwe appartementen in de woning van indiener en op het terras.

Indiener heeft nu vrij uitzicht en kijkt uit op groen. Dit vrije uitzicht verdwijnt straks en zal indiener direct uitkijken op een hoog appartementencomplex. Indiener benadrukt dat in de kern van Oisterwijk dit onnodig is.

Reactie

De woonkamers van beide appartementen zullen georiënteerd worden aan de zijde van de openbare weg. Om die reden zal het gebruik van de beoogde woningen aan de voorzijde intensiever zijn dan aan de achterzijde van het gebouw.

Zoals indiener aandraagt ligt het plangebied in de kern van Oisterwijk. Er dient voorop gesteld te worden dat het recht op privacy in een bebouwde omgeving volgens vaste rechtspraak niet onbeperkt is en dat enig privacy-verlies, voor zo ver daar sprake van zou zijn, als gevolg van bouwplannen in een dergelijke omgeving moet worden geduld.

Het plangebied heeft op dit moment de enkelbestemming 'Centrum-11' en toont daarmee het stedelijk karakter aan van het perceel. Belemmering van vrij uitzicht is in stedelijk gebied moeilijk te vermijden bij realisatie van bouwplannen. Volgens bestaande jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht ([ECLI:NL:RVS:2023:503](#)).

De gemeenteraad heeft bij de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan een afweging gemaakt voor de mogelijkheden door het toekennen van de bestemming 'Centrum-1' en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid onder 14.5. De beoogde appartementen zullen met een hoogte van 10 meter aansluiten op het naastgelegen appartementencomplex aan de Burgemeester Verwielstraat waardoor het plan stedenbouwkundig wordt ingepast.

Daarnaast wordt het perceel niet geheel benut voor de realisatie van 2 appartementen, maar is ook een deel beoogd als parkeerterrein. Ook ligt aan de linkerzijde van het plangebied een strook bestemd voor bijgebouwen met een maximum bouwhoogte van 4,5 meter en aan de rechterzijde een perceel waar de bestemming 'Tuin' van toepassing is. Dit zorgt ervoor dat er ruimte blijft tussen de bestaande bebouwing en de beoogde appartementen wat zorgt voor licht en lucht tussen de gebouwen. Ook zorgt dit er tevens voor dat het vrije uitzicht niet in zijn geheel verdwijnt, maar deels blijft behouden achter en naast het beoogde bouwplan.

Conclusie

Ten aanzien van de punten die zijn aangevoerd met betrekking tot verlies privacy en uitzicht zal het wijzigingsplan niet worden gewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen

In de beantwoording zienswijzen is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het wijzigingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

1. Ten aanzien van de aangevoerde punten met betrekking tot recht van overpad zal paragraaf 4.6 van de toelichting het wijzigingsplan worden aangevuld met het meest recente schetsplan.
2. Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot schaduwhinder zal paragraaf 4.11 aan de toelichting van het wijzigingsplan worden toegevoegd met de resultaten van de zonstudie. Tevens wordt de zonstudie toegevoegd als bijlage 8 bij het wijzigingsplan.
3. Ten aanzien van het punt wat is aangevoerd met betrekking tot de Aeries-berekening zal de eerder uitgevoerde berekening in het wijzigingsplan worden geactualiseerd.

Bijlage

Bijlage 1 Verslag monumentencommissie