

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI             | ECLI:NL:RVS:2023:756                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Datum uitspraak  | 28 februari 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Inhoudsindicatie | <p>Bij besluit van 5 april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk het wijzigingsplan "Balbian Versterlaan 4" (hierna: het wijzigingsplan) gewijzigd vastgesteld. LM Real Estate B.V. is eigenaar van het kantoorpand op het perceel aan de Balbian Versterlaan 4/4a/4b in Oisterwijk. Zij is als initiatiefnemer voornemens om op de eerste verdieping van het pand een appartement te realiseren en de tweede verdieping van het pand deels te vergroten en als dakterras bij het appartement te betrekken. Daarnaast wil LM Real Estate B.V. de maximaal toegestane goothoogte van het pand van 7 m naar 8 m verhogen. Het bestaande bijgebouw krijgt een extra bouwlaag in de vorm van een kap en de gevels worden aangepast. Het wijzigingsplan voorziet in deze wijzigingen. [verzoeker] gaat op het perceel aan [locatie 1] in Oisterwijk wonen, dat aan de zuidzijde grenst aan het plangebied. Hij is het niet eens met het vastgestelde wijzigingsplan, omdat het vaststellingsbesluit onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd.</p> |

Volledige tekst

202203246/2/R2.

Datum uitspraak: 28 februari 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht) in het geding tussen:

[verzoeker A] en [verzoeker B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [verzoeker]), wonend te Oisterwijk,

en

het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk (hierna: het college),  
verweerder.

#### Procesverloop

Bij besluit van 5 april 2022 heeft het college het wijzigingsplan "Balbian Versterlaan 4" (hierna: het wijzigingsplan) gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [verzoeker] beroep ingesteld.

Tevens heeft [verzoeker] de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

[verzoeker] en LM Real Estate B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 31 januari 2023, waar [verzoeker A], bijgestaan door mr. L.C.G. Hoenselaar, advocaat te Eindhoven, en het college, vertegenwoordigd door L. Oldenhove, zijn verschenen. Voorts is ter zitting LM Real Estate B.V., vertegenwoordigd door mr. D. op de Hoek, advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

#### Overwegingen

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

#### Inleiding

2. LM Real Estate B.V. is eigenaar van het kantoorpand op het perceel aan de Balbian Versterlaan 4/4a/4b in Oisterwijk. Zij is als initiatiefnemer voornemens om op de eerste verdieping van het pand een appartement te realiseren en de tweede verdieping van het pand deels te vergroten en als dakterras bij het appartement te betrekken. De kantoorfunctie op de begane grond blijft behouden. Daarnaast wil LM Real Estate B.V. de maximaal toegestane goothoogte van het pand van 7 m naar 8 m verhogen. Het bestaande bijgebouw krijgt een extra bouwlaag in de vorm van een kap en de gevels worden aangepast. Het wijzigingsplan voorziet in deze wijzigingen.

[verzoeker] gaat op het perceel aan [locatie 1] in Oisterwijk wonen, dat aan de zuidzijde grenst aan het plangebied. Hij is het niet eens met het vastgestelde wijzigingsplan, omdat het vaststellingsbesluit onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Zijn verzoek strekt tot schorsing van het vaststellingsbesluit om te voorkomen dat, in afwachting van de uitspraak op het door hem ingestelde beroep, een omgevingsvergunning wordt verleend op basis van dit wijzigingsplan.

3. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk" rusten op het perceel de enkelbestemming "Gemengd - 9" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - beschermd dorpsgezicht". Ingevolge artikel 25.3.2, aanhef en onder b, van de planregels mogen er geen nieuwe woningen worden toegevoegd op de gronden waaraan de bestemming "Gemengd - 9" is toegekend. Het college heeft daarom met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.5.1 van de regels van het bestemmingsplan het wijzigingsplan vastgesteld.

#### Toetsingskader

4. De relevante regelgeving is opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

#### Spoeðeisend belang

5. LM Real Estate B.V. heeft op 26 maart 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van het kantoorpand. Bij besluit van 3 november 2022 heeft het college de omgevingsvergunning verleend. [verzoeker] heeft daartegen bezwaar gemaakt. Het college heeft te kennen gegeven niet te wachten met het nemen van een besluit op bezwaar totdat de Afdeling uitspraak zal hebben gedaan in de bodemprocedure. Gelet hierop is de voorzieningenrechter van oordeel dat sprake is van een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening.

#### Voorlopig rechtmatigheidsoordeel

#### Omgevingsdialoog

6. [verzoeker] betoogt dat LM Real Estate B.V. op grond van het gemeentelijk beleid in de "Handreiking omgevingsdialoog voor ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving" verplicht was om een zogenoemde omgevingsdialoog te voeren. Hoewel hij gesprekken met initiatiefnemer heeft gevoerd, waren deze gesprekken slechts gericht op het bereiken van een oplossing voor (de situering van) de afwatering tussen beide percelen. Volgens [verzoeker] is er niet gesproken over de bouwplannen, omdat de verstandhouding met LM Real Estate B.V. als gevolg van een privaatrechtelijke gerechtelijke procedure is verslechterd. Daarnaast betoogt [verzoeker] dat de gespreksverslagen die LM Real Estate B.V. heeft opgesteld onjuist zijn, omdat hij niet op de bouwplannen heeft kunnen reageren en er niet is aangegeven op welke wijze er rekening wordt gehouden met zijn wensen en zorgen. Dit blijkt volgens hem ook niet uit de Nota van Zienswijzen. In dit verband verwijst hij naar de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:4209](#), waarin is overwogen dat een bestuursorgaan geen planologische medewerking hoeft te verlenen aan de wijziging van een bestemmingsplan als een initiatiefnemer geen draagvlak heeft gecreëerd. Het besluit is volgens hem dan ook onzorgvuldig voorbereid.

6.1. De voorzieningenrechter stelt vast dat voor dit wijzigingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure is doorlopen, waarin een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen. [verzoeker] heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het college is in de Nota van Zienswijzen ingegaan op zijn zienswijze en heeft de zienswijze ook betrokken in de afweging bij de vaststelling van het wijzigingsplan, wat ook blijkt uit paragraaf 2.2 van de Nota van Zienswijzen. In deze paragraaf staat namelijk dat de toelichting van het wijzigingsplan naar aanleiding van de door [verzoeker] ingediende zienswijze wordt aangepast om de toelichting in overeenstemming te brengen met de genoemde goothoogte van 8 m in de verbeelding en de bouwregels.

Hoewel er geen wettelijke verplichting is voor het voeren van een omgevingsdialoog, kan een initiatiefnemer op grond van het gemeentelijk beleid verplicht zijn om inspanningen te verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkeling, bijvoorbeeld door het voeren van een omgevingsdialoog. Als zo'n verplichting niet behoorlijk wordt nagekomen, kan dat voor het bestuursorgaan reden zijn om de gewenste medewerking niet te verlenen. Dit volgt ook uit de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:4209](#). Dit betekent dus niet dat het bevoegd gezag per definitie planologische medewerking dient te weigeren als er geen draagvlak is voor de ruimtelijke ontwikkeling.

6.2. De voorzieningenrechter overweegt dat uit de publicatie van de besluitenlijst in het Gemeenteblad van 19 februari 2020 blijkt dat de gemeente Oisterwijk vanaf 1 maart 2020 de werkwijze in de "Handreiking omgevingsdialoog voor ruimtelijke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving" volgt. In deze handreiking staat dat bij een bestemmingsplanprocedure, waartoe het college ook een procedure over een wijzigingsplan rekent, een omgevingsdialoog wordt gevoerd. Het college heeft op de zitting toegelicht dat met de handreiking is beoogd dat een initiatiefnemer in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht krijgt in de wensen van de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de initiatiefnemer heeft. De handreiking is echter niet bindend, omdat het aan initiatiefnemer is om een vorm voor de omgevingsdialoog te kiezen die aansluit bij de aard en omvang van de activiteit en invloed die de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving kan hebben.

Uit de overgelegde verslagen van de gevoerde omgevingsdialogen op 17 december 2020 en 15 juli 2021 blijkt dat LM Real Estate B.V. met [verzoeker] over de beoogde ontwikkeling heeft gesproken en dat [verzoeker] zijn bezwaren daartegen tijdens het gesprek op 15 juli 2021 kenbaar heeft gemaakt. Naar aanleiding van zijn bezwaren heeft LM Real Estate B.V. het bouwplan nader toegelicht. Er heeft dus een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De omstandigheid dat het wijzigingsplan op onderdelen niet wordt gedragen door een omwonende, zoals in dit geval [verzoeker], betekent naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet dat het college het wijzigingsplan niet mocht vaststellen. Het is immers aan het college om de betrokken belangen af te wegen en een besluit te nemen, waarbij niet altijd aan alle bezwaren tegemoet kan worden gekomen.

Het betoog geeft geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.

Maximale bouw- en goothoogte

7. [verzoeker] betoogt dat de maximale bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan niet worden beperkt in het wijzigingsplan. Daartoe voert hij aan dat op de verbeelding van het wijzigingsplan is aangegeven dat op het perceel een maximale bouw- en goothoogte van 12 m en 8 m is toegestaan, terwijl op grond van het bestemmingsplan een maximale bouw- en goothoogte van 12 m en 7 m was toegestaan. Op grond van artikel 3 van de regels bij het wijzigingsplan is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouw" een bouw- en goothoogte van ten hoogste 8 m en 4 m toegestaan, wat volgens hem ook niet lager is dan de maximaal toegestane bouw- en goothoogten, zoals vastgelegd in artikel 25.2, aanhef en onder e, van de regels bij het bestemmingsplan. Gezien de maximaal toegestane bouw- en goothoogte in het wijzigingsplan sluit de hoogte van de bebouwing in het plangebied volgens hem bovendien niet aan op de hoogte van de bebouwing op de aangrenzende percelen. Daarnaast voert [verzoeker] aan dat het college niet (nader) heeft onderbouwd dat de verhoging van de goothoogte van het hoofdgebouw van 7 m naar 8 m ruimtelijk aanvaardbaar is. Doordat de maximaal toegestane goothoogte in het wijzigingsplan wordt verhoogd, is het volgens hem mogelijk om een gebouw met drie verdiepingen en een kap te realiseren en een extra bouwlaag op het bijgebouw te plaatsen, waardoor de ruimtelijke invloed groot is.

[verzoeker] voert in dit verband aan dat hij in het kader van het wijzigingsplan voor het perceel aan [locatie 1] de bouw- en goothoogte van het bijgebouw op zijn perceel naar ongeveer 8 m en 4 m wilde verhogen. Doordat het zicht op het Lindepark, gelegen aan de overzijde van de Balbian Versterlaan, daardoor echter belemmerd zou worden, moest hij de bouw- en goothoogte van het bijgebouw op zijn perceel verlagen. Nu het college niet heeft gemotiveerd waarom een verhoging van de maximaal toegestane bouw- en goothoogte van

het bijgebouw op het perceel Balbian Versterlaan 4/4a/4b in dit geval noodzakelijk en ruimtelijk aanvaardbaar is, heeft het college volgens hem in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.

7.1. Ingevolge artikel 25.2, aanhef en onder e, van de regels bij het bestemmingsplan mag de bouw- en goothoogte van een bijgebouw ten hoogste 6 m en 3 m zijn. De maximale bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw zijn op grond van artikel 25.2, aanhef en onder e, van de planregels afhankelijk van de aanduidingen "maximale bouwhoogte" en "maximale goothoogte" die aan het perceel zijn toegekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor het hoofdgebouw op dit perceel een maximale bouwhoogte van 12 m en een maximale goothoogte van 7 m geldt.

In artikel 3, aanhef en onder a, van de regels bij het wijzigingsplan is bepaald dat aan artikel 25.2, aanhef en onder a, wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouw" de maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw 4 m respectievelijk 8 m bedraagt. Deze aanduiding is aan het perceel toegekend.

7.2. De voorzieningenrechter overweegt dat voor een bijgebouw op grond van artikel 25.2, aanhef en onder e, van de regels bij het bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 6 m en een goothoogte van maximaal 3 m was toegestaan. In het wijzigingsplan is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouw" met de daarbij behorende maximale bouwhoogte van 8 m en maximale goothoogte van 4 m aan het perceel toegekend, waarmee de planologische bouw mogelijkheden voor bijgebouwen in zoverre worden verruimd. Zoals het college in het verweerschrift ook heeft toegelicht, was in het bestemmingsplan ter plaatse van het beoogde bijgebouw op het perceel echter een hoofdgebouw met een bouwhoogte van 12 m en een goothoogte 7 m toegestaan, waarbij geen beperkingen gelden tot het bouwen richting de perceelsgrenzen. Doordat de maximaal toegestane bouw- en goothoogte van het bijgebouw op het perceel in het wijzigingsplan lager zijn dan de maximaal toegestane bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw in het bestemmingsplan, is de voorzieningenrechter van oordeel dat het college zich redelijkerwijs op het standpunt heeft kunnen stellen dat de maximaal toegestane hoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouw" wordt beperkt.

Ten aanzien van de maximale bebouwingsmogelijkheden voor een hoofdgebouw, overweegt de voorzieningenrechter dat de maximaal toegestane goothoogte van een hoofdgebouw in het wijzigingsplan 1 m hoger is dan op grond van het bestemmingsplan was toegestaan. In zoverre worden de planologische bouw mogelijkheden verruimd. Het college heeft op de zitting toegelicht dat de maximaal toegestane goothoogte voor het hoofdgebouw op het perceel in het wijzigingsplan met 1 m is verhoogd om het kantoorpand met de beoogde woning stedenbouwkundig te kunnen inpassen. Daarnaast blijkt uit de bouwtekening van het kantoorpand die LM Real Estate B.V. heeft overgelegd dat voor het kantoorpand een goothoogte van 7,90 m is vergund en deze goothoogte is feitelijk ook gerealiseerd. Hierdoor wordt de goothoogte van het hoofdgebouw, zoals op het perceel is gerealiseerd, in feite niet met 1 m, maar met 10 cm verhoogd. Met de verruiming van de bouw mogelijkheden in het wijzigingsplan is daarom beoogd om de planologische situatie te laten aansluiten op de feitelijke situatie ter plaatse. Gelet op het voorgaande is de voorzieningenrechter van oordeel dat de huidige maximale planologische bouw mogelijkheden voor de goothoogte van het hoofdgebouw op het perceel in het wijzigingsplan niet worden beperkt. De voorzieningenrechter zal onder 7.3 ingaan op de vraag of het college zich redelijkerwijs op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze planologische verruiming ruimtelijk aanvaardbaar is. De bouw- en goothoogten van de woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn daarvoor namelijk van belang.

7.3. Voor zover [verzoeker] betoogt dat de bouw- en goothoogte op het perceel niet in overeenstemming zijn met de maximaal toegestane bouw- en gothoogten in de directe omgeving van het plangebied, overweegt de voorzieningenrechter als volgt. Het college heeft in de Nota van Zienswijzen en op de zitting toegelicht dat met de planologische bouw mogelijkheden in het wijzigingsplan is beoogd dat het pand op het perceel beter aansluit op de bebouwing in de omgeving in het plangebied. De voorzieningenrechter stelt vast dat voor een hoofdgebouw op het perceel aan [locatie 1] een maximale bouw- en gothoogte van 12 m en 7 m is toegestaan, terwijl de maximale bouw- en gothoogte op het perceel aan [locatie 2] ten hoogste 10 m en 5 m is. Een bijgebouw op de perceelgrens tussen [locatie 1] en [locatie 2] mag een maximale bouw- en gothoogte van 4,5 m en 3,5 m hebben. Verder zijn voor de percelen aan [locatie 3] en [locatie 4] maximaal bouw- en gothoogten van 11 m en 6 m toegestaan.

De voorzieningenrechter is daarom van oordeel dat de maximaal toegestane bouw- en gothoogte in het wijzigingsplan, mede gelet op de omstandigheid dat het gaat om een bestaand kantoorpand, aansluiten bij de hoogten van de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen in de directe omgeving van het plangebied. Gelet hierop heeft het college zich naar het oordeel van de voorzieningenrechter ook redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat de planologische verruiming van de gothoogte van het hoofdgebouw op het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is.

7.4. Voor zover [verzoeker] betoogt dat het college in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld, omdat hij de bouw- en gothoogte van het bijgebouw op zijn perceel niet mocht verhogen, overweegt de voorzieningenrechter dat het aan [verzoeker] is om zijn beroep op het gelijkheidsbeginsel te onderbouwen met concrete gevallen die volgens hem op relevante punten vergelijkbaar zijn met zijn situatie. De voorzieningenrechter is van oordeel dat [verzoeker] niet aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van gelijke gevallen, zodat het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet slaagt. Voor het kantoorpand in het plangebied geldt dat dit staat op gronden met de bestemming "Gemengd - 9", terwijl aan de gronden op het perceel van [verzoeker] de bestemming "Wonen" is toegekend. In zoverre is daarom geen sprake van gelijke gevallen. Het college heeft in dit verband op de zitting bovendien naar voren gebracht dat de percelen aan De Lind, anders dan het in het plangebied opgenomen perceel, over langgerekte tuinen beschikken van waaruit zicht is op het Lindepark. Om de zichtlijnen vanaf de percelen aan De Lind te kunnen behouden, is daarom van belang dat de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen op de percelen aan De Lind niet worden verhoogd.

Het betoog geeft geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.

Is het wijzigingsplan in strijd met de voorwaarden in artikel 25.5.1 van de planregels vastgesteld?

8. [verzoeker] betoogt dat het college ten onrechte gebruik heeft gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, omdat het wijzigingsplan in strijd is met artikel 25.5.1 van de regels bij het bestemmingsplan.

Daartoe voert [verzoeker] aan dat het voorziene woningtype in het gebied van het wijzigingsplan niet in overeenstemming is met de woningtypen in de directe omgeving daarvan, wat volgens hem in strijd is met artikel 25.5.1, onder a en 2, van de regels van het bestemmingsplan. Ter onderbouwing van zijn standpunt wijst [verzoeker] erop dat de percelen in de directe omgeving van het plangebied grondgebonden woningen zijn, terwijl in het plangebied een appartement wordt gerealiseerd. Doordat het bouwplan voorziet in een dakterras over de gehele (linker)gevel van de bovenste verdieping van het pand in het

plangebied, wordt volgens hem een soort penthouse gerealiseerd. Dit woningtype komt echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied, aldus [verzoeker].

Nu er volgens hem (deels) niet aan de voorwaarden in artikel 25.5.1, onder a en 1 en 2, van de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan, had het college het wijzigingsplan ook aan de voorwaarden in artikel 25.5.1, onder b, van de planregels moeten toetsen. Anders dan het college stelt, is artikel 25.5.1, onder a en 1 en 2, van de planregels volgens [verzoeker] van toepassing omdat de gronden van zijn verzoek zijn gericht tegen de stedenbouwkundige inpassing van het plan.

Verder betoogt [verzoeker] dat het wijzigingsplan in strijd met artikel 25.5.1, onder c, van de planregels is vastgesteld. Het college heeft volgens hem namelijk niet onderbouwd dat de te realiseren woning aansluit op de vraag van de Oisterwijkse en/of regionale woonconsument. Ook vindt hij dat het college niet heeft onderbouwd dat en waarom de te realiseren woning bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

8.1. De voorzieningenrechter overweegt dat in artikel 25.5.1, onder a en 2, van de planregels is bepaald dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen voor het toevoegen van een nieuwe woning, mits dit passend is in het bestaande bebouwingspatroon en de onderlinge samenhang niet wordt verstoord. Het woningtype van de nieuwe woning dient daarom overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In hoofdstuk 2 van de toelichting bij het wijzigingsplan staat dat de directe omgeving van het plangebied van oorsprong een stedelijk karakter heeft en zich vanuit een functioneel perspectief kenmerkt als een diverse omgeving waar detailhandel, horeca, kantoren en woningen aanwezig zijn. Het college heeft in het verweerschrift gesteld dat er in de omgeving van het plangebied verschillende woningtypen voorkomen, waarbij de directe omgeving van het plangebied niet uitsluitend bestaat uit de naastgelegen percelen. Dit blijkt naar het oordeel van de voorzieningenrechter ook uit artikel 25.2, aanhef en onder c, van de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast overweegt de voorzieningenrechter dat het college heeft gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied een verscheidenheid aan commerciële ruimten aanwezig is en dat de beoogde woonvorm in het plangebied, die bestaat uit één woning op de verdiepingen van een pand in combinatie met een commerciële plint, veelvuldig voorkomt in de omgeving van de Balbian Versterlaan. Dat het wijzigingsplan voorziet in een dakterras, maakt naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet dat het beoogde woningtype op zichzelf niet vergelijkbaar is met de andere niet-grondgebonden woningen in de directe omgeving van het plangebied. Gelet op het voorgaande ziet de voorzieningenrechter in het betoog van [verzoeker] geen aanleiding voor het oordeel dat het wijzigingsplan in strijd met artikel 25.5.1, onder a en 2, van de regels van het bestemmingsplan is vastgesteld.

8.2. In artikel 25.5.1, onder b, van de regels van het bestemmingsplan is bepaald onder welke voorwaarden het college, in afwijking van het bepaalde in artikel 25.5.1, aanhef en onder a, gebruik mag maken van de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een woning.

Zoals de voorzieningenrechter onder 7.3 en 8.1 heeft overwogen, geeft het betoog van [verzoeker] echter geen aanleiding voor het oordeel dat de nieuwe woning in het plangebied niet aansluit op de hoogte van de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen of dat het woningtype niet in overeenstemming is met de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Nu het wijzigingsplan niet in strijd met artikel 25.5.1, aanhef en onder a, van de regels van het bestemmingsplan is vastgesteld, hoefde het college naar het oordeel van de voorzieningenrechter dus niet te toetsen aan de voorwaarden in artikel 25.5.1, onder b, van

de planregels.

8.3. Op grond van artikel 25.5.1, onder c en 1 en 2, van de regels van het bestemmingsplan moet de wijziging van het aantal woningen in een wijzigingsplan worden getoetst aan ruimtelijke en planologische aspecten. Voor de ruimtelijke aspecten zijn een voldoende stedenbouwkundige inpassing en voldoende parkeer- en ontsluitingsmogelijkheden vereist, terwijl voor de planologische aspecten van belang is of de wijziging in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regionale woningmarktafspraken past.

Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten overweegt de voorzieningenrechter dat - mede gelet op wat in de voorgaande overwegingen is geoordeeld - het wijzigingsplan voorziet in een voldoende stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast blijkt uit paragrafen 2.2 en 3.3.1 van de toelichting bij het wijzigingsplan dat het plangebied door middel van de bestaande ontsluiting wordt ontsloten op de Balbian Versterlaan. [verzoeker] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de bestaande ontsluitingsmogelijkheid niet volstaat als er een woning op de verdieping van het pand wordt gerealiseerd. Verder staat in paragraaf 3.3.2 van de toelichting bij het wijzigingsplan dat er 6,8 parkeerplaatsen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de parkeernormen in de "Nota Parkeernormen 2016" van de gemeente Oisterwijk. Ingevolge artikel 25.1, aanhef en onder h, van de planregels zijn parkeervoorzieningen toegestaan op de gronden met de bestemming "Gemengd - 9". Uit de situatietekening die in paragraaf 3.3.2 van de toelichting bij het wijzigingsplan is opgenomen, maar waarnaar in de planregels overigens niet is verwezen, blijkt naar het oordeel van de voorzieningenrechter dat het wijzigingsplan voor de beoogde ontwikkeling in principe voorziet in voldoende ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

De voorzieningenrechter overweegt ten aanzien van de planologische aspecten dat in paragraaf 4.3.2 van de toelichting bij het wijzigingsplan staat dat de ontwikkeling waarin het wijzigingsplan voorziet in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie "Herijkte woonvisie 2011-2021". Uit deze visie blijkt dat onder meer van belang is dat zorg wordt gedragen voor een groot en gedifferentieerd aanbod van woningen, waarbij moet worden aangesloten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en vervolgens bij de vraag van woonconsumenten elders uit de regio. Dat de gemeente inzet op een evenwichtige samenstelling van de bevolking gaat gepaard met een afgestemd woningaanbod, waarbij ruimte is voor verschillende doelgroepen en waarbij de identiteit van de verschillende kernen binnen de gemeente behouden blijft. Het college heeft zich in de Nota van Zienswijzen op het standpunt gesteld dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie, omdat het toevoegen van de woning aan het plangebied kan bijdragen aan het vrijkomen van een andere woning in een ander segment binnen de gemeente Oisterwijk.

Gelet op het voorgaande heeft het college naar het oordeel van de voorzieningenrechter voldoende gemotiveerd dat het wijzigingsplan niet in strijd met de voorwaarden in artikel 25.5.1, onder c en 1 en 2, van de planregels is vastgesteld.

Het betoog geeft geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.

Cultuurhistorische waarden: het beschermd stads- en dorpsgezicht

9. [verzoeker] betoogt dat de cultuurhistorische waarden in het beschermd dorpsgezicht onevenredig worden aangetast door de ruimtelijke ontwikkeling waarin het wijzigingsplan voorziet. Het is volgens hem namelijk de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden in artikel 42.2.1 van de regels van het bestemmingsplan die zien op de situering, massa en vorm, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik van een gebouw.

[verzoeker] voert aan dat het college uitsluitend heeft gesteld dat de cultuurhistorische waarden zijn gewaarborgd, omdat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming aan het perceel is toegekend en omdat de gemeentelijke monumentencommissie positief over het bouwplan heeft geadviseerd. Nu het wijzigingsplan ingrijpende gevolgen heeft voor de uiterlijke verschijningsvorm van het kantoorpand, vindt hij dat het college ook inzichtelijk had moeten maken hoe het plan aan de regels in het bestemmingsplan en het "Beeldkwaliteitsplan Centrum Oisterwijk" (hierna: het beeldkwaliteitsplan) is getoetst.

9.1. De voor "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn op grond van artikel 42.1 van de regels van het bestemmingsplan, gelezen in samenhang met artikel 1 van de regels van het wijzigingsplan, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht. Op de gronden waarop deze bestemming rust, mag slechts met inachtneming van de voorwaarden in artikel 42.2.1 van de regels van het bestemmingsplan worden gebouwd.

9.2. Uit paragrafen 2.4 en 4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat wordt ingezet op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek die bepalend is voor het beschermd dorpsgezicht. De individuele identiteit en de monumentale uitstraling van de gebouwen, evenals het samenspel tussen horizontale en verticale elementen van gebouwen met de openbare ruimte zijn hiervoor kenmerkend. Om deze karakteristiek te kunnen versterken, is het beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de cultuurhistorische context van het centrumgebied is aangegeven en de kenmerken van de stedenbouwkundige structuur, openbare ruimte en architectuur zijn vermeld. Ook bevat het beeldkwaliteitsplan basisrichtlijnen voor ontwikkelingen en/of aanpassingen binnen het beschermd dorpsgezicht. Deze richtlijnen zien op de situering, massa en vorm, gevelopbouw, kleur en materiaalgebruik. Verder staat in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan dat met de aanwijzing van gronden als beschermd dorpsgezicht niet is beoogd om de bestaande situatie te bevriezen, maar dat de aanwijzing als toetsingskader voor verdere ontwikkelingen dient. De kenmerken van het beschermd dorpsgezicht kunnen namelijk als uitgangspunt dienen bij onder meer wijzigingen en adviezen.

In het beeldkwaliteitsplan staat dat voor het vastleggen van de beeldkwaliteit de drie kenmerken stedenbouwkundige structuur, architectuur van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte van belang zijn. Volgens hoofdstuk 4.2 van het beeldkwaliteitsplan kenmerkt de stedenbouwkundige structuur van het deelgebied De Lind, waartoe ook de Balbian Versterlaan wordt gerekend, zich onder meer door de gerende vorm, de wisselende pandbreedte en veel cultuurhistorisch waardevolle panden. Ten aanzien van de architectuur staat in hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan dat de bebouwing in het centrumgebied over het algemeen kleinschalig is. De bebouwing aan de zuid- en de noordzijde van De Lind bestaat merendeels uit twee lagen. Waar de zuidzijde van De Lind zich kenmerkt door brede panden met incidenteel een eigen inrit, komen aan de noordzijde slechts incidenteel brede panden voor en is sprake van aaneengesloten bebouwing. Daarnaast heeft de bebouwing aan de noordzijde van De Lind overwegend langskappen, terwijl de bebouwing aan de zuidzijde overwegend dwarskappen, en incidenteel een topgevel of dakschild, heeft. De Lind kenmerkt zich verder door een bont palet aan architectonische elementen. In hoofdstuk 5.3 van het beeldkwaliteitsplan staat dat het consistente materiaalgebruik van bakstenen in minder gepleisterde, gekeimde of witgeschilderde gevels beeldbepalend is in de historische as van Oisterwijk. De afwisseling met een duidelijke dominantie van baksteen is karakteristiek en er is nauwelijks sprake van afwijkend kleurgebruik. Kenmerkend is ook het overheersend gebruik van donkere dakbedekking in de vorm van leisteen en antracietkleurige dakbedekking. De openbare ruimte in De Lind kenmerkt zich volgens hoofdstuk 6 van het

beeldkwaliteitsplan onder meer door een vast profiel, lindebomen in de middenstrook en op de trottoirs, een smalle rijweg met eenrichtingsverkeer en een langspaarkeerstrook aan de troittoirkant. Het kerngebied van het te beschermen dorpsgezicht wordt gevormd door De Lind (met het Lindeplein), de Dorpsstraat, Stationsstraat, Kerkplein en de parkstrook aan de Voorste Stroom. De monumenten en karakteristieke objecten en de openbare ruimte van De Lind moeten in elk geval worden behouden. Dit betekent volgens hoofdstuk 7.3 van het beeldkwaliteitsplan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht passend moeten zijn in de omgeving, waarbij de schaal van de omgeving bepalend is voor de mogelijke omvang. Bij het gebruik van afwijkend materiaalgebruik in gevels of daken zijn maatwerk en gevoel voor het karakter van de omgeving vereist. Een bestemmingsplan geeft volgens hoofdstuk 8 een algemeen toetsingskader voor mogelijke ontwikkelingen, maar het bouwplan moet aan de monumentencommissie worden voorgelegd. De monumentencommissie beoordeelt het bouwplan op de situering, massa en vorm, gevelopbouw, kleur en materiaal.

9.3. In wat [verzoeker] aanvoert, ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet redelijkerwijs op het standpunt heeft kunnen stellen dat het beschermd stadsgezicht onevenredig wordt aangetast als gevolg van het wijzigingsplan. Daartoe overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

In artikel 42.2.1 van de regels van het bestemmingsplan, gelezen in samenhang met artikel 1 van de regels van het wijzigingsplan, zijn bouwregels vastgelegd. Aan de hand van de voorwaarden in dit artikel kan het bevoegd gezag vaststellen of een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd passend is in het beschermd dorpsgezicht. In deze procedure ligt echter uitsluitend de vaststelling van het wijzigingsplan ter beoordeling voor. De voorzieningenrechter kan daarom niet beoordelen of het bouwplan dat ten grondslag ligt aan het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in artikel 42.2.1 van de regels van het bestemmingsplan. De enkele omstandigheid dat nog niet vaststaat of de omgevingsvergunning voor het bouwplan in overeenstemming met artikel 42.2.1 van de planregels kan worden verleend, betekent naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet dat het wijzigingsplan leidt tot een onevenredige aantasting van het beschermd dorpsgezicht.

Voor zover [verzoeker] betoogt dat niet inzichtelijk is dat de cultuurhistorische waarden zijn gewaarborgd met de vaststelling van het wijzigingsplan, overweegt de voorzieningenrechter dat de dubbelbestemming

"Waarde - Beschermd Dorpsgezicht" aan het perceel is toegekend. Hierdoor moet een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke ontwikkeling op grond van het wijzigingsplan aan de voorwaarden in artikel 42.1 en verder van de regels van het bestemmingsplan worden getoetst. De bouwregels in artikel 42.2.1 van de planregels zijn daarbij gebaseerd op de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast overweegt de voorzieningenrechter dat de gemeentelijke monumentencommissie meermaals heeft geadviseerd over het bouwplan waarin het wijzigingsplan voorziet. Het college heeft op de zitting toegelicht dat de monumentencommissie de ruimtelijke ontwikkeling aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan heeft getoetst. Het college heeft de adviezen van de monumentencommissie van 2 juni 2020 en 23 juni 2020, waarin onder voorwaarden positief over het bouwplan is geadviseerd, overgenomen. Hierdoor kunnen volgens het college ook negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht als gevolg van het wijzigingsplan worden uitgesloten. Dit staat overigens ook in paragraaf 5.2.2 van de toelichting bij het wijzigingsplan.

Het betoog geeft geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.

Uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan door het bouwverbod

10. [verzoeker] betoogt dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat het bouwverbod in artikel 42.2.2 van de regels van het bestemmingsplan aan de vaststelling van het wijzigingsplan in de weg staat. Dit bouwverbod houdt volgens hem in dat er niet op het perceel gebouwd mag worden totdat de gemeentelijke monumentencommissie met een bouwplan heeft ingestemd en vaststaat dat het beschermde stads- en dorpsgezicht niet door het bouwplan wordt aangetast. Nu nog niet vaststaat dat de omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, kan het wijzigingsplan volgens hem niet worden vastgesteld.

Ook voert [verzoeker] aan dat het pand mogelijk door meerdere bewoners zal worden gebruikt, omdat er twee keer zoveel parkeerplaatsen op het bouwplan zijn ingetekend dan er volgens hem nodig zijn, de gevelindeling is gewijzigd en er een extra bouwlaag op het bijgebouw komt.

10.1. De voorzieningenrechter stelt voorop dat het uitgangspunt bij een beroep tegen een wijzigingsplan is dat een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als het college redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

10.2. De voorzieningenrechter overweegt dat een omgevingsvergunning voor bouwen ingevolge artikel 42.2.2 van de regels van het bestemmingsplan moet worden geweigerd als de waarden van het beschermd dorpsgezicht daardoor zullen worden verstoord. De vraag of artikel 42.2.2 van de planregels van toepassing is, kan dus pas aan de orde komen als het college over de omgevingsvergunning moet beslissen. Mede gelet op wat onder 9.3 is overwogen, ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding voor het oordeel dat het college redelijkerwijs had moeten inzien dat het wijzigingsplan op voorhand niet uitvoerbaar is, omdat er vanwege een aantasting van het beschermd dorpsgezicht geen omgevingsvergunning verleend kan worden.

Daarnaast overweegt de voorzieningenrechter dat uit hoofdstuk 6 van de toelichting bij het wijzigingsplan blijkt dat het college op 18 augustus 2021 een overeenkomst over de grondexploitatie met LM Real Estate B.V. heeft gesloten voor een plan dat de realisatie van één appartement mogelijk maakt. Deze exploitatieovereenkomst is niet als bijlage bij de toelichting het wijzigingsplan gevoegd, maar [verzoeker] heeft op de zitting bevestigd dat hij deze overeenkomst heeft ontvangen en dat daaruit blijkt dat één woning in het pand wordt gebouwd. Doordat de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" aan het perceel is toegekend, is naar het oordeel van de voorzieningenrechter in het wijzigingsplan ook een toereikende regeling opgenomen om te bevorderen dat het appartement in het pand daadwerkelijk slechts door één huishouden mag worden bewoond.

Gelet op het voorgaande ziet de voorzieningenrechter in het betoog van [verzoeker] geen aanleiding voor het oordeel dat het college redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan op voorhand niet uitvoerbaar is.

Het betoog geeft daarom geen aanleiding om een voorlopige voorziening te treffen.

Conclusie

11. Gelet hierop bestaat aanleiding het verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening af te wijzen.

12. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

wijst het verzoek af.

Aldus vastgesteld door mr. E. Steendijk, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. B.J.A. Pellegrum, griffier.

w.g. Steendijk  
voorzieningenrechter

w.g. Pellegrum  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 28 februari 2023

425-975

## **BIJLAGE**

Bestemmingsplan "Centrum - Oisterwijk"

Artikel 1.60 luidt:

"Het bouwen van één of meer woningen die niet bestaat/bestaan of niet kan/kunnen worden gebouwd ingevolge een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, niet zijnde de herbouw van een bestaande woning."

Artikel 25.1, aanhef en onder e, luidt:

"De voor "Gemengd - 9" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

e. wonen in een woning.

[...]"

Artikel 25.2, aanhef en onder a, b, c en e, luidt:

"Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

Artikel 25.3.2, aanhef en onder b, luidt:

"Voor aantallen gelden de volgende regels:

[..]

b. het toevoegen van een nieuwe woning als bedoeld in lid 1.60 is niet toegestaan."

Artikel 25.5.1 luidt:

"Burgemeesters en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toevoegen van een nieuwe woning als bedoeld in lid 1.60, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

a. nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren;

Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

1. De hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen;

2. Het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;

b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken, indien:

Artikel 42.1 luidt:

"De voor "Waarde-Beschermd Dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht."

Artikel 42.2.1 luidt:

"a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 42.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van parasols maximaal 3,5 meter mag bedragen;

b. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen mag het bouwen de waarden van het beschermd dorpsgezicht niet aantasten overeenkomstig de volgende bepalingen:

|                                                                         | hoofdgebouw                              | aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping | bouwwerk, geen gebouw zijnde | afwijk./wijn. |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>a. op deze gronden mag worden gebouwd:</b>                           |                                          |                                              |                              |               |
| 1. ter plaatse van het bouwvlak                                         | ja                                       | ja                                           | ja                           | nee           |
| 2. buiten het bouwvlak                                                  | nee                                      | nee                                          | ja                           | nee           |
| <b>b. het aantal bedraagt niet meer dan:</b>                            |                                          |                                              |                              |               |
| 1. woningen                                                             | lid 25.3.2                               |                                              |                              | ja            |
| <b>c. als woningtype is toegestaan:</b>                                 |                                          |                                              |                              |               |
| 1. vrijstaand                                                           | ja                                       |                                              |                              | nee           |
| 2. twee-aaneen                                                          | ja                                       |                                              |                              | nee           |
| 3. aaneengebouwd                                                        | ja                                       |                                              |                              | nee           |
| 4. gestapeld                                                            | ja                                       |                                              |                              | nee           |
| <b>e. de hoogte bedraagt niet meer dan:</b>                             |                                          |                                              |                              |               |
| 1. goothoogte                                                           | zie aanduiding 'maximale goothoogte (m)' | 3 m                                          |                              | nee           |
| 2. bouwhoogte                                                           | zie aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' | 6 m                                          |                              | nee           |
| 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:                                    |                                          |                                              |                              |               |
| 3a. bewegwijzering en overig straatmeubilair                            |                                          |                                              | 4,5 m                        | nee           |
| 3b. lichtmasten en overige masten                                       |                                          |                                              | 10 m                         | nee           |
| 3c. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen |                                          |                                              | 2 m                          | nee           |
| 3d. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen   |                                          |                                              | 1 m                          | nee           |
| 3e. pergola's                                                           |                                          |                                              | 2,75 m                       | nee           |
| 3f. speelvoorzieningen                                                  |                                          |                                              | 3 m                          | nee           |
| 3g. vrijstaande antennes                                                |                                          |                                              | 15 m                         | nee           |
| 3h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                            |                                          |                                              | 1 m                          | nee           |

c. ten aanzien van de situering:

1. Voor de structuur, opbouw, breedte en type is het bestaande ruimtelijk karakter uitgangspunt;

2. Nieuwbouw of vervanging moet zich voegen naar de kenmerken van de omgeving;
  3. Geen uitbreidingen aan de voorzijde en de zijkanten voor zover deze vanaf de openbare weg direct zichtbaar zijn;
  4. Aan- of uitbouwen ondergeschikt houden aan de hoofdbebouwing.
- d. ten aanzien van de massa en vorm:
1. Hoofdvorm afstemmen op het cultuurhistorisch karakter van de directe omgeving;
  2. Bouwmassa een eigen karakter geven afgestemd op die van de omgeving;
  3. Nokinrichting afstemmen op karakteristiek patroon omgeving;
  4. Grote ingrepen aan de voorzijde van de bestaande bebouwing; wel aan de achterzijde mogelijk mits afgestemd op de oorspronkelijke hoofd- en kapvorm;
  5. Dakkapellen bij voorkeur niet aan de voorzijde;
  6. Dakkapellen van bescheiden afmetingen;
  7. Als kapvormen worden gedekte zadeldaken - eventueel met wolfeinden-, manserdedaken, schilddaken en platte daken met gevelschilden toegepast;
- e. ten aanzien van de gevelbouw:
1. Gevelopeningen verticaal gericht;
  2. Verhoudingen en ritmiek van gevelopbouw afstemmen op bestaande karakteristieke panden;
  3. In horizontale opbouw aandacht voor de begrenzing onderzijde (plint) en bovenzijde (goot of kroonlijst);
- f. ten aanzien van kleur en materiaalgebruik:
1. Bij renovatie is het origineel materiaalgebruik uitgangspunt;
  2. Kleur en materiaal overwegend afstemmen op bestaand karakter dorpsgezicht;
  3. Voorkeur voor gedekte kleuren en natuurlijke materialen;
  4. Daken in principe van gebakken pannen, pannen, bij voorkeur in grijze of donkere kleur;
  5. Gevels van (bruin)rode baksteen of hout;
  6. Bakstenen gevels niet schilderen;
  7. Zorgvuldige detaillering met respect voor bestaande historische en ambachtelijke details;
- [...]"

Artikel 42.2.2 luidt:

"Indien de waarden van het beschermd dorpsgezicht door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, dan wordt de vergunning geweigerd."

Wijzigingsplan "Balbian Versterlaan 4"

Artikel 1 luidt:

"De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Centrum - Oisterwijk", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0824.BPCentrumOwijk-VA02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan Balbian Versterlaan 4 van de gemeente Oisterwijk."

Artikel 3 (wijziging lid 25.3.2) luidt:

"a. Aan artikel 25 "Gemengd - 9", lid 2 onder e wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijgebouw" de maximum goot- en bouthoogte van een bijgebouw 4 meter respectievelijk 8 meter bedraagt;

b. Van artikel 5 "Gemengd - 9" wordt lid 25.3.2 sub b als volgt gewijzigd:

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" mag één nieuwe woning worden toegevoegd als bedoeld in lid 1.60."