

Gespreksverslag Omgevingsdialoog Healthhub Oisterwijk

Datum: 12-7-2022

Locatie: Scheibaan 17 te Oisterwijk

Aanwezigen

- - Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, gemeente Oisterwijk
- – Casemanager omgevingsrecht en vergunningen, gemeente Oisterwijk
- – Medewerker public affairs Brabant, Natuurmonumenten
- – Natuurvriendenhuis en kampeerterrein Morgenrood
- – particuliere eigenaar van een woning op het park, secretaris VvE Villapark De Parel
- – Bosrestaurant / Stichting de Belvertshoeve
- – KampinaStaete
- – InnOmnia, voorzitter VvE Villapark de Parel
- – Lx Real Estate namens JFG Property 3 B.V.
- – Lx Real Estate namens JFG Property 3 B.V.

1. Opening en voorstelronde

■■■■■ opent de omgevingsdialoog en heet de aanwezigen welkom. ■■■■■ geeft een korte introductie en initieert een voorstelronde waarin iedereen zich kort voorstelt. (voor de aanwezigen wordt verwezen naar bovenstaande lijst).

2. De Parel, Oisterwijk

■■■■■ licht de huidige situatie toe waarin toegelicht wordt dat het park momenteel in eigendom is van JFG Capital BV. Het park is een aantal jaar geleden aangekocht, waarbij het park destijds al gebruikt werd voor de huisvesting van arbeidsmigranten omdat het park ten behoeve van recreatie niet meer rendabel was. Daarbij is er op het park een hoofdgebouw gevestigd en over het park verspreid diverse recreatiewoningen. Op dit moment zijn er nog 7 woningen op het park in particulier eigendom. Aanwezige ■■■■■ is een van deze eigenaren en tevens secretaris van de Vereniging van Eigenaren Villapark De Parel.

3. Healthhub Oisterwijk

Voor het park is er een initiatiefplan voor het realiseren van een Healthhub ingediend en positief ontvangen door de gemeente. ■■■■■ geeft toelichting over de toekomstplannen van het park. Dit betreft de realisatie van een nieuw hoofdgebouw en transformatie van de recreatiewoningen in eigendom van JFG Property 3 BV. Door de vereisten en wensen van de huidige tijd is deze vernieuwingsslag benodigd. Daar ligt een uitdaging in de schaalgrootte om de gemaakte kosten terug te kunnen verdienen over een klein aantal woningen. In het concept zijn daarom ook een twintig tal hotel cabins opgenomen.

Voor de gevestigde woningen op het park zal er een verduurzaamheidsslag gemaakt worden. De focus ligt daarnaast vooral op het hoofdgebouw, waar een grote investering ligt. Voor het hoofdgebouw is daarin ook een fasering opgenomen. Ook in het betrekken van de recreatiewoningen en het verduurzamen van deze woningen ligt een fasering. Eerst zal het hoofdgebouw gerealiseerd worden en daarna zullen er recreatiewoningen worden betrokken in de Healthhub exploitatie.

De [REDACTED] stelt de vraag waar 'hub' in het woord healthhub precies voor staat. John Bakker licht toe dat dit verwijst naar samenkomst. Met betrekking tot healthhub geeft het verwijzing naar de samenkomst om samen te werken aan je gezondheid.

4. Parkeren

Voor het plan en de parkeerbehoefte wordt volgens het beleid en de laatste nota parkeernormen van de gemeente het aantal parkeerplaatsen berekend. Daarbij zal het terrein natuurlijk ingericht worden, waarbij gedacht wordt aan halfverharding of gravel. [REDACTED] stelt de vraag hoe het zit met het parkeren voor dagrecreatie. [REDACTED] geeft aan dat het betreft dagrecreatie vaak gaat over groepen van tussen ca. 10 en 20 personen. Met uitschieters van evenementen. In dat geval zullen deze personen ook blijven slapen. Hier wordt rekening mee gehouden in de parkeerbehoefte.

5. Ruimtelijke procedures

Het initiatiefplan is middels een principeverzoek gepresenteerd aan de gemeente Oisterwijk. Hier is vanuit de gemeente een positief principebesluit op genomen. Dit biedt initiatiefnemers ruimte om vervolgstappen te ondernemen richting een wijziging van het bestemmingsplan. [REDACTED] stelt de vraag waarom er een bestemmingsplanwijziging benodigd is, aangezien er al een recreatieve bestemming gevestigd is op het park. [REDACTED] geeft hierop de toelichting dat er inderdaad al een recreatieve bestemming is gevestigd enkel diverse uitgangspunten worden gewijzigd. Dit zijn onder andere het aantal te vestigen hotelkamers en bijvoorbeeld de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hier zijn aanpassingen voor benodigd en dienen onderliggende onderzoeken worden uitgevoerd. [REDACTED] licht toe dat er momenteel een concept bestemmingsplan ligt waarvoor diverse eerste onderzoeken zijn uitgevoerd. De gemeente heeft hier een eerste beoordeling opgegeven. Momenteel worden hiervoor nadere vervolgonderzoeken op locatie voor uitgevoerd. In het najaar van dit jaar (2022) wordt naar verwachting het bestemmingsplan in procedure gebracht. In de zomer van 2023 kan naar verwachting het bestemmingsplan onherroepelijk gemaakt worden.

6. Huisvesting van arbeidsmigranten

Op het park zijn thans arbeidsmigranten gehuisvest. Dit in de recreatiewoningen welke in eigendom zijn van JFG Property 3 BV en in een tiental kamers in het hoofdgebouw. De gemeente heeft eind vorige jaar een nieuw beleid opgesteld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Voor het tijdelijke voortzetten van de huisvesting van arbeidsmigranten op het park, voor een periode van maximaal 8 jaar, hebben de initiatiefnemers een omgevingsvergunning aangevraagd. Aan de hand van het nieuw vastgestelde beleid wordt deze aanvraag getoetst. Ten behoeve van het opstellen van dit beleid is er ook afstemming geweest tussen [REDACTED] en de voormalige wethouder [REDACTED] van de gemeente Oisterwijk. Met de particulieren eigenaren op het park is er per half jaar een VvE vergadering waarin eventuele klachten of overlast kunnen worden besproken. [REDACTED] geeft aan dat hier weinig tot geen klachten worden gemeld, wat mevrouw [REDACTED] kan bevestigen.

[REDACTED] stelt de vraag of er bekend is waar de arbeidsmigranten heen gaan wanneer zij niet meer terecht kunnen op het park De Parel. [REDACTED] geeft aan dat dit momenteel nog niet bekend is.

[REDACTED] geeft aan geen klachten te ontvangen over de arbeidsmigranten op het park. Daarnaast licht [REDACTED] toe dat er in de woningen momenteel een verbeterslag wordt uitgevoerd waarin de woningen gemoderniseerd worden en waarin er volgens de huidige regels maximaal 4 personen per woning worden gehuisvest. Dit waren er eerder 6. Dit geeft een bepaald niveau van huisvesting en

ook een bepaald niveau arbeidsmigranten. Dit zijn vaak ook stelletjes die hun woning netjes bijhouden.

Er zit ook een overlap in de realisatie van het hoofdgebouw en de afbouw van de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin ook vanuit initiatiefnemers van belang om overlast hierin te voorkomen.

■■■■■ laat een aantal impressies zien waarin een verduurzamingsslag is gemaakt voor de recreatiewoningen. Daarin is veel hout in opgenomen. Woningen zijn in casco bouwkundig en constructief in goede conditie.

■■■■■ geeft aan wel minder bomen te zien op de impressies dan in werkelijkheid momenteel op het park. ■■■■■ geeft aan dat dit inderdaad het geval is. Dit is vanuit de architect gedaan om een beter beeld te kunnen geven van de toekomstige wonen. Daarbij aangegeven dat de natuur zoveel als mogelijk in stand wordt gehouden.

7. Concept omtrent de Healthhub en vertaling in het hoofdgebouw

■■■■■ geeft toelichting op het concept omtrent de Healthhub en gebruik van het hoofdgebouw. Vanuit de organisatie 4-keer-4 worden er trainingen aan bedrijven gegeven. Dit zijn diverse grote bedrijven zoals bijvoorbeeld de Rabobank en Gasunie. Medewerkers krijgen bij deze organisatie budgetten voor duurzame inzetbaarheid. In het concept van 4-keer-4 krijgen (eerder bekend als InnOmnia) ze de keuze om trainingsprogramma's te volgen in de categorieën benen, buik, hoofd en hart. Dit start met een kick-off, waarna ze later een keuze mogen maken in de gestelde categorieën.

Deze trainingen worden doordeweeks georganiseerd. Dit gedeeltelijk in het hoofdgebouw aan de Scheibaan 17 te Oisterwijk en gedeeltelijk op andere locaties.

Naast de trainingsprogramma's voor bedrijven wordt er samengewerkt met o.a. de Zevenheuvelenloop waarin trainingen worden gegeven aan particulieren. Zo kunnen zij workshops volgen over bijvoorbeeld voeding op een wedstrijddag of informatie over hoe je het beste kan ademen etc. Deze trainingen worden deels binnen gegeven en deels buiten. Dit gaat om ca. totaal 80 personen (40 binnen en 40 buiten).

In het hoofdgebouw worden voor deze programma's diverse (flexibele) zalen gerealiseerd om deze mensen hier te ontvangen. Daarnaast diverse ruimtes voor zzp'ers die hier trainingen voorbereiden en organiseren. Verder biedt het hoofdgebouw ruimte voor een restaurant waarin het concept en focus op gezondheid wordt voortgezet. Dit restaurant is voor de gasten die een trainingsprogramma volgen of op het park blijven slapen. Daarbij wordt er geen focus gelegd op mensen van buiten af. In het hoofdgebouw wordt daarnaast nog een sportruimte gerealiseerd waar mensen tijdens hun verblijf gebruik van kunnen maken.

Ten behoeve van overnachtingen worden er in het hoofdgebouw maximaal 50 verblijfseenheden gerealiseerd. Deze zullen gefaseerd gerealiseerd worden. Dit aantal is ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waarmee rekening wordt gehouden in de diverse onderzoeken.

Doordeweeks zal het gebouw voornamelijk gebruikt worden ten behoeve van de trainingsprogramma's voor bedrijven en in het weekend voor losse personen / particulieren.

Hele grote evenementen zoals bijvoorbeeld een Healthyfest zijn te groot voor de locatie aan de Scheibaan. Hier zal geen sprake van zijn in de toekomst.

8. Rondvraag

█ geeft aan dat dit de informatie is welke hij deze avond wilt delen en geeft de aanwezigen de gelegenheid te reageren of vragen te stellen.

█ neemt het woord en licht zijn standpunt vanuit Natuurmonumenten toe. █ geeft aan in eerste instantie niet geheel positief tegenover de plannen te staan. De gestelde locatie aan de Scheibaan 17 wordt gezien als een kwetsbare plek waar intensivering van recreatie niet gewenst is. Met het vergroten van het hoofdgebouw en het realiseren van meer verblijfsaantallen op het park wordt de druk op het natuurgebied Kampina groter. Verzoek/gewenste situatie vanuit Natuurmonumenten om af te zien van een vergroot hoofdgebouw en meer parkeerplaatsen en daarmee het verhard oppervlak niet te vergroten.

█ licht toe dat er eerder gesprekken zijn gevoerd met █ van Natuurmonumenten. Hier is al eerder gesproken over het mogelijk betrekken van het stuk landbouwgrond tussen het park en het natuurgebied de Kampina in. Hierdoor zou er een mogelijkheid zijn in het compenseren van meer natuur en groen. Destijds is met de eigenaar van de landbouwgronden niet tot overeenstemming gekomen, waardoor er geen extra gronden tot het plangebied zijn betrokken. Het realiseren van extra natuur op een ander stuk grond geeft volgens █ geen toegevoegde waarde en compensatie aan de intensivering op het park aan de Scheibaan in relatie tot de Kampina.

█ geeft aan dat de gemeente bestaande parken de ruimte geeft om het park te 'upgraden', maar geen ruimte te bieden aan nieuwe parken aan de Scheibaan. Daarbij bieden zij partijen wel de gelegenheid om een kwaliteitsverbetering toe te passen aan bestaande parken zoals de Parel. Het park de Parel valt binnen de zonering uit het beleid waar de gemeente medewerking verleent aan het vernieuwen van recreatie en waar het mogelijk is om te intensiveren. █

█ stelt de vraag waar dit besluit op gebaseerd is. █ geeft aan dat dit op marktonderzoeken is gebaseerd. ZKA is de partij die hiervoor een rapport heeft opgesteld. De visie voor recreatie liep tot 2021. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe beleidsvisie omtrent recreatie.

█ stelt de vraag hoe we in de plannen volgens █ het beste rekening kunnen houden met de natuur. █ geeft aan dat hiervoor het park geen ruimte moet bieden voor extra toevoegingen in aanvulling op het aantal bestaande aantal eenheden en daarbij geen intensivering van verhardingen moet plaatsvinden. █ en █ benadrukken hierbij dat dit vanuit economisch oogpunt niet haalbaar is. Voor het park wordt wel nagedacht over het realiseren van halfverharding of gravel voor de realisatie van wegen over het park en de parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er vanuit het bestemmingsplan ook getoetst aan de kwaliteitsverbetering op het park en de landschapsinpassing. Vanuit het oogpunt van █ █/Natuurmonumenten levert dit niks op voor de natuur. █ en █ geven aan zeker open te staan voor suggesties.

█ geeft hier aanvullend op aan dat er eerder nagedacht is over een autovrij park. Dit is door de locatie en bereikbaarheid niet haalbaar. Langs de Scheibaan of directe omgeving is er geen ov-punt aanwezig. Aanwezigen bevestigen dat de Scheibaan met het openbaar vervoer niet te bereiken is.

█ geeft aan dat voor Natuurvriendenhuis en kampeerterrein Morgenrood, tevens directe burens van het park, vooral geluid en verkeer belangrijk zijn en zij hierin geen overlast wensen.

█ geeft aan positief tegen de plannen aan te kijken.

9. Afsluiting

█ bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en betrokkenheid in de omgevingsdialoog en sluit de avond af.