

Onderwerp: Bestemmingsplan Scheibaan 17	Zaaknummer: 1017610
---	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Scheibaan 17' deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Scheibaan 17, waarmee wordt voorzien in de herontwikkeling van voormalig vakantiepark 'De Parel' tot 'HealthHub', gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Scheibaan 17 te Oisterwijk is het voormalig vakantiepark 'De Parel' gevestigd. Het voormalige vakantiepark bestaat uit 54 recreatiewoningen, waarvan 7 particuliere recreatiewoningen, één bedrijfswoning en een facilitair gebouw waarbinnen ruimte wordt geboden aan onder meer 10 hotelkamers, een restaurant, vergader- en eetzaal en een zwembad. In de huidige situatie is er sprake van een gedateerd park, waarbij de recreatiewoningen en de hotelkamers gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Een dergelijk gebruik is strijdig met de vigerende bestemming die binnen de planlocatie uitsluitend een gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie met bijbehorende voorzieningen toestaat.

De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige vakantiepark in diverse fasen te herontwikkelen tot 'HealthHub'. Met het concept 'HealthHub' wil de initiatiefnemer aan recreanten verblijfs- en dagrecreatie aanbieden, waarbij een koppeling wordt gemaakt met gezondheid, vitaliteit en/of sport. Ook wordt aan bedrijven de mogelijkheid geboden om binnen de planlocatie meerdaagse trainingsprogramma's te volgen en te geven. De initiatiefnemer heeft het plan om het bestaande hoofdgebouw te herontwikkelen en uit te breiden van 2.500 m² BVO naar 4.250 m² BVO. Binnen dit 'nieuwe' hoofdgebouw wordt ruimte geboden aan onder meer horeca, zalen voor bijeenkomsten en trainingen, een sport- en fitnessruimte, sauna/wellnessruimten en 50 hotelkamers. De recreatiewoningen worden gefaseerd gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij de huisvesting van arbeidsmigranten gefaseerd wordt afgebouwd.

Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet in een recreatiewoning en worden er 20 'hotel cabins' gerealiseerd rondom een beoogde natuurlijke verlaging ten behoeve van lokale hemelwaterverwerking grenzend aan een bestaand ven. Gelet op het vorenstaande heeft de beoogde herontwikkeling (feitelijk) een toename van 61 verblijfsrecreatieve eenheden tot gevolg, waarvan 40 hotelkamers en 21 recreatiewoningen.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Het ontwerpbestemmingsplan Scheibaan 17

heeft gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

- 1.1 *Er is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*
Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Scheibaan 17 van 29 december 2023 tot en met 22 februari 2024 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in haar zienswijze aangegeven in beginsel in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Wel heeft de provincie enkele opmerkingen geplaatst c.q. vragen gesteld met betrekking tot de gevolgen van het planvoornemen voor onder meer bodem en grondwater vanwege de ligging van de planlocatie binnen de structuur 'attentiezone waterhuishouding'. Ook is aangegeven dat ingestemd kan worden met financiële compensatie vanwege verstoring van Natuur Netwerk Brabant. Echter, verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen om te borgen dat de vereiste natuurcompensatie ook daadwerkelijk wordt nagekomen. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is onder meer besloten om niet langer een uitbreiding van het ven te realiseren om mogelijk negatieve effecten op het bestaand ven te voorkomen. Ook is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen voor wat betreft de vereiste compensatie. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is opgenomen. In de nota zienswijzen is ook aangegeven welke ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd.
- 2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*
Op 7 mei 2021 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de herontwikkeling van voormalig vakantiepark 'De Parel' tot 'Healthhub'. Bij besluit van 22 juni 2021 is door het college besloten om in principe, maar onder voorwaarden, mee te werken aan de beoogde herontwikkeling. Uw gemeenteraad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.
- 2.2 *De beoogde herontwikkeling van het voormalige vakantiepark 'De Parel' is wenselijk*
In de huidige situatie is er sprake van een enigszins gedateerd en verouderd voormalig vakantiepark die momenteel gebruikt wordt ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Middels de beoogde herontwikkeling van dit voormalige vakantiepark wordt deze ongewenste en met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie fasegewijs opgeheven. Bovendien wordt met de beoogde herontwikkeling kwaliteitswinst behaald in de zin dat gedateerde en verouderde recreatieve voorzieningen worden gerenoveerd.
- 2.3 *Het beoogde concept 'HealthHub' is wenselijk*
De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de planlocatie te starten met het concept 'HealthHub', waarbij onder meer dag- als verblijfsrecreatie wordt aangeboden met een directe koppeling met gezondheid, vitaliteit en/of sport. Ook wordt aan bedrijven de mogelijkheid geboden om binnen de planlocatie meerdaagse trainingsprogramma's te volgen en te geven. Het beoogde concept 'HealthHub' kan worden gezien als een wenselijke toevoeging aan het bestaande aanbod aan dag- en verblijfsrecreatie binnen de gemeente Oisterwijk. Met name de komst van dagrecreatieve voorzieningen is van toegevoegde waarde op het huidige aanbod aangezien deze dagrecreatieve voorzieningen momenteel ondervertegenwoordigd zijn binnen de gemeente. Middels de beoogde ontwikkeling vindt daarom een versterking plaats van Oisterwijk als recreatiegemeente. Bovendien is het concept ook toegankelijk voor de lokale bevolking, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente en indirect aan de leefbaarheid.
- 2.4 *Voor de beoogde voorzetting van het met het vigerende bestemmingsplan strijdige gebruik ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is bij besluit van 11 oktober 2022 een omgevingsvergunning verleend*
De initiatiefnemer is voornemens om het met het vigerende bestemmingsplan strijdige gebruik ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 8 jaar voort te mogen zetten. De recreatiewoningen worden hierbij

gefaseerd gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij de huisvesting van arbeidsmigranten gefaseerd wordt afgebouwd. Hiermee wordt het strijdige gebruik op termijn opgeheven en vindt een beweging plaats naar een volledig recreatief gebruik. De voorzetting van de huisvesting van arbeidsmigranten is vereist om de transformatieopgave te kunnen bekostigen. Bij besluit van 11 oktober 2022 is door het college een tijdelijke omgevingsvergunning verleend om ter plaatse van de planlocatie voor een periode van circa 8 jaar conform de opgenomen fasering arbeidsmigranten te mogen huisvesten. In een bij de aanvraag bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is in de verleende omgevingsvergunning ook een fasering opgenomen van de afbouw van het gebruik ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten en de omzetting naar een volledig recreatief gebruik.

2.5 *De beoogde ontwikkeling past binnen de omgeving*

De planlocatie bevindt zich aan de zuidzijde van Oisterwijk in een bosrijke en een natuurlijke omgeving. In de directe nabijheid van het plangebied is, naast de aanwezigheid van bossen en natuur, sprake van een clustering van verblijfsrecreatieve- en horecavoorzieningen. De beoogde herontwikkeling en bedrijfsopzet, waarbij onder meer dag- en verblijfsrecreatie wordt aangeboden, past daarom binnen de omgeving. Bovendien wordt met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke en bosrijke omgeving aangezien het aanwezige groen ter plaatse van de planlocatie blijft behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

2.6 *De beoogde ontwikkeling past binnen provinciale beleidskaders*

De planlocatie is op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (verder: Iov) onder meer gelegen binnen de structuren 'Groenblauwe mantel', 'Landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant'. Binnen de structuren 'Groenblauwe mantel' en 'Natuur Netwerk Brabant' wordt onder meer gestreefd naar het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Verder bevat de Iov regels voor bestaande niet-agrarische functies binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Uitbreiding van deze niet-agrarische functies is onder voorwaarden toegelaten. De beoogde herontwikkeling van voormalig vakantiepark 'De Parel' tot 'HealthHub' past in principe binnen de provinciale beleidskaders. Immers, de bestaande planologische gebruiksactiviteiten worden binnen bestaande contouren van de planlocatie voorgezet en uitgebreid. Verder worden het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken niet aangetast. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig getoetst aan provinciale beleidskaders. De conclusie luidt dat de beoogde herontwikkeling passend is binnen provinciaal beleid. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.7 *De beoogde ontwikkeling past binnen gemeentelijke beleidskaders*

In de Omgevingsvisie wordt onder meer aangegeven dat een deel van de voorzieningen in dag- en verblijfsrecreatie binnen de gemeente Oisterwijk verouderd is, waardoor sprake is van een mis-match tussen verwachtingen en aanbod. Er wordt daarom gezocht naar mogelijkheden om bedrijven met toeristische kwaliteit en perspectief verder te kunnen laten ontwikkelen. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de herontwikkeling van het voormalige vakantiepark 'De Parel' en worden gedateerde en verouderde recreatieve voorzieningen gerenoveerd. Gelet hierop wordt aangesloten bij de gemeentelijke doelstellingen, zoals benoemd in de omgevingsvisie. Bovendien wordt in de omgevingsvisie benoemd dat de positieve link tussen natuur en (mentale en fysieke) gezondheid steeds vaker wordt aangetoond en dat de gemeente Oisterwijk de perfecte omstandigheden heeft om dit aan bezoekers te bieden. De beoogde bedrijfsopzet waarbij zowel dag- als verblijfsrecreatie wordt aangeboden met een directe link met gezondheid, vitaliteit en/of sport past daarom binnen de gemeentelijke doelstellingen.

Ook sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de doelstellingen in de Visie Toerisme en Recreatie 2022. In deze visie is onder meer de ambitie opgenomen om het huidige

toeristische aanbod te behouden en te versterken. Dit onder meer door bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid te bieden om te ontwikkelen en te vernieuwen. De focus ligt daarbij op kwaliteitsverbetering en/of ontwikkeling van bestaande exploitaties. Verder is de planlocatie op grond van de in voornoemd recreatiebeleid opgenomen zonering gelegen binnen 'lagere dynamiek'. Hiervoor geldt onder meer dat ontwikkelingen gericht zijn op kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven en niet op nieuwvestiging. Ontwikkelingsplannen worden in hoge mate beoordeeld op landschappelijke inpassing en het niet voorkomen van verstoring van natuurwaarden. Nu in het onderhavige geval reeds sprake is van een bestaand recreatiepark waarmee met de beoogde herontwikkeling een kwaliteitsverbetering wordt behaald, kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met vigerend recreatiebeleid. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig gemotiveerd op welke wijze voorzien wordt in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Ook is gemotiveerd om welke reden de beoogde ontwikkeling geen verstoring van natuurwaarden tot gevolg heeft.

2.8 *Er is een omgevingsdialoog gevoerd*

De initiatiefnemer heeft op 12 juli 2022 een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. De conclusies van de gevoerde omgevingsdialoog zijn weergegeven in paragraaf 6.2 van de toelichting. De algehele conclusie luidt dat directe omwonenden overwegend positief tegen de plannen aankijken. Al werden er gedurende de gevoerde omgevingsdialoog door enkele omwonenden enkele kritische vragen gesteld die tijdens deze avond zijn beantwoord. Kritische signalen kwamen gedurende de gevoerde omgevingsdialoog voornamelijk vanuit een natuurorganisatie. De complete resultaten van de gevoerde dialoog zijn als bijlage 15 aan de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.

2.9 *Het vooroverleg is afgerond*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant en het Waterschap De Dommel. Van de provincie en het waterschap is een vooroverlegreactie ontvangen. Van de veiligheidsregio hebben wij geen reactie ontvangen, waardoor wij ervan uitgaan dat zij zich kunnen verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd. In de nota vooroverleg welke als bijlage 17 aan de toelichting is bijgevoegd, is nader ingegaan op de binnengekomen vooroverlegreacties en de wijze van verwerken.

2.10 *Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van de voorgenomen herbegrenzing van Natuur Netwerk Brabant*

De voorgenomen herbegrenzing van Natuur Netwerk Brabant heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van de voorgenomen herbegrenzing. De provincie heeft in haar zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de herbegrenzing van Natuur Netwerk Brabant aangegeven een en ander mee te nemen in de eerste ambtshalve kaartaanpassingsronde. Op 26 februari 2024 is bij Gedeputeerde Staten een formele aanvraag ingediend om het Natuur Netwerk Brabant binnen de planlocatie te herbegrenzen. Dit zodat de herbegrenzing meegenomen kan worden in de eerste ambtshalve kaartaanpassingsronde. Naar verwachting vindt de terinzagelegging van deze kaartaanpassingsronde rond mei 2024 plaats, wordt een en ander vastgesteld in september 2024 en vindt de inwerkingtreding begin oktober 2024 plaats.

3.1 *De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd*

Conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om de initiatiefnemers een bijdrage te laten betalen voor de gemeentelijke kosten. De financiële bijdrage is in dit geval via de anterieure overeenkomst "anderszins" verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daardoor niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

4.1 *Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure*

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgesteld bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de gewoonlijke kanalen. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Scheibaan 17, overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.0824.BPScheibaan17-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Scheibaan 17;
3. Toelichting bijlage 11 Onderbouwing wateraspect (aangepast).

Oisterwijk 9 april 2024,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Scheibaan 17

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 april 2024,
afdeling Fysieke leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

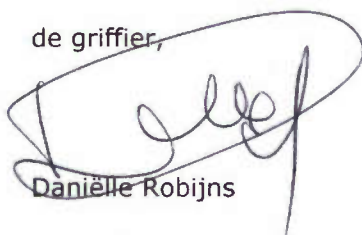
- Het bestemmingsplan Scheibaan 17 voorziet in de herontwikkeling van voormalig vakantiepark 'De Parel' tot 'HealthHub';
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 22 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Scheibaan 17' deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Scheibaan 17, waarmee wordt voorzien in de herontwikkeling van voormalig vakantiepark 'De Parel' tot 'HealthHub', gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop dit bestemmingsplan is voorzien;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
30 mei 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen