

**Verslag
Omgevingsdialoog
Beekdalpark Oisterwijk
24 oktober 2023**

Datum: 8 november 2023
Steller: gemeente Oisterwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Doel omgevingsdialoog
3. Genodigden
4. Opzet van de avond
5. Onderwerpen panelen
6. Verloop van de omgevingsdialoog
7. Notities avond zelf
8. Mailreacties
9. Reactie op de op-/aanmerkingen en vragen

1. Inleiding

Gemeente en Leystromen werken samen aan de ontwikkeling van Beekdalpark Oisterwijk. De raad heeft zich op 15 december 2022 uitgesproken over het ontwikkelscenario. Dit beschrijft de stedenbouwkundige visie en het woonprogramma voor circa 77 woningen. Een commerciële, gezamenlijke ruimte is inpasbaar als plint bij de appartementengebouwen. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert beweging en ontmoeting. Het vastgestelde voorkeursscenario is uitgewerkt in een concept bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Onderdeel van de ruimtelijke procedure is de omgevingsdialoog.

2. Doel omgevingsdialoog

Omwonenden worden op de hoogte gesteld van het project, mogen vragen stellen en kunnen reageren op de tekeningen.

De omgevingsdialoog is ter voorbereiding van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan). Opmerkingen worden waar mogelijk meegenomen in de verdere voorbereiding van de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Genodigden

In een straal van 50 meter zijn omwonenden en enkele bedrijven via een brief uitgenodigd. Het gaat om bewoners en bedrijven aan de Baerdijk, Groenstraat, Rodebrugstraat en Vloeiweg. Er zijn geen openbare bekendmakingen gedaan van de avond.

4. Opzet van de avond

We hielden voor direct omwonenden een inloopavond zonder plenaire toelichting. Het vastgestelde voorkeursscenario is uitgewerkt in een concept bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan.

Op basis van het concept bestemmingsplan en het voorkeursscenario is een concept plan getekend door woningcorporatie Leystromen in samenspraak met gemeente.

We presenteren de uitwerking van het voorkeursscenario op panelen. Omwonenden kunnen hierover vragen stellen en reageren via memo's. We boden de mogelijkheid om nog enkele dagen reacties na te sturen.

5. Onderwerpen panelen

Op panelen waren de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- Woonleeflandschap volgens voorkeursscenario
- Bouwblokken met maatvoering woongebouwen en afstanden tot omliggende gebouwen
- Verkeer: verleggen fietspad + mogelijke parkeeroplossing
- Beeldkwaliteit met referentiefoto's: gebouwen + openbaar gebied
- Concrete uitwerking van de stedenbouwkundige kaders met:
 - o Oud versus nieuw
 - o 3D-vogelvlucht
 - o Beelden op straatniveau
- Proces en planning 2018-2028
- Plattegrond om op te reageren.

6. Verloop van de omgevingsdialoog

Ongeveer 30 omwonenden bezochten de inloopavond. Tijdens de avond zijn vragen beantwoord en is het project toegelicht. Omwonenden is gevraagd om zoveel mogelijk via notities en eventueel via mail te reageren. Er zijn enerzijds positieve reacties ontvangen. Anderzijds zijn er zorgen over de plaats, hoogte en vormgeving van de nieuwe gebouwen en het parkeren in de directe omgeving. Hieronder zijn de ontvangen reacties en vragen weergegeven. Het gaat om 11 notities tijdens de avond zelf en 3 mails na afloop ervan.

7. Notities avond zelf

Op de tekeningen zijn 11 reacties achter gelaten.

Bebouwing te massief

Geen doorkijk naar de stroom

Kleur van de bouwsteen licht

Waarom plan niet verder opschuiven richting stroom?

Fietspad tussen de gebouwen

Opheffen vrij parkeren voor het centrum heeft consequenties voor de parkeerdruk op de omgeving. Hoe wordt dit gecompenseerd?

Parkeerproblemen in deze hoek (noordwestzijde perceel De Leye)

Twee blokken appartementen 3 + 4 hoog veel te massief, echte blokken

Qua uiterlijk: eenheid met toekomstig terrein kartonnagefabriek

Snel aanvangen met de sloop

Parkeorzorgen omgeving als parkeerplekken van nu verdwijnen, bv. Kloosterbeemd

Verhouding sociale huur 25 appartementen t.o.v. de rest veel

Mooie luchtige ruimte

Groen beeld

Fietspad weer mooi langs het water

8. Mailreacties

Na de inloopavond zijn 3 mails met reacties ontvangen. Deze zijn hieronder (samengevat) weergegeven.

Mail 1 (individuele inwoner)

Om te beginnen is het een mooi plan.

Maar waar ik me zorgen om maak is de vele wooneenheden.

Bij dit project en van de Rodebrugstraat komen ongeveer 120 wooneenheden,

Dat zijn er erg veel op zo'n klein stukje grond.

Verder zie ik problemen met het parkeren, wat me erg veel zorgen baart.

Mail 2 (groep omwonenden)

Bezwaren tegen blok 2.

Beeldvorming informatieavond 2018 en 2023 komen niet overeen. Gebouwen zijn massaal, donker en zonder architectuur en staan dicht op de weg.

Ernstige zorgen over leef- en woongenot en waardedaling eigen appartementen.

Overwegingen bij de zorgen:

1. Noordelijke gevel gebouw 2 komt 10 meter dichterbij. Aantasting privacy.
2. Waardedaling doordat vrij en onbelemmerd uitzicht verdwijnt.
3. Verminderde zonlichttoetreding door bouwhoogte aan de noordzijde.
4. Onduidelijk waarom de gevelijnen van De Vloet en de "zwarte parels" niet is aangehouden.
5. Vraag/suggestie van 2018 om meer richting Voortse Stroom te bouwen.
6. Suggestie om laag te bouwen aan de Vloeiweg en hoog aan de kant van de Voortse Stroom.
7. Waarom Stroomdalpad niet laten liggen of midden door Beekdalpark in verband met sociale veiligheid?
8. Heeft de Vloet nog mogelijkheden om uit te breiden?
9. Zorgen over verkeersveiligheid door de toename van woningen in Beekdalpark en project Kartonagefabriek.

Korte tijd om te kunnen reageren.

Besluitvorming wordt opgedeeld in kleine deelprocessen waarbij steeds concessies worden gedaan aan de oorspronkelijke opzet.

Mail 3 (individuele inwoner)

Korte tijd om te reageren.

Gebouwen staan niet op dezelfde afstand van de weg als De Vloet, de 'zwarte madonna's' en 'De Leye' zoals die er nu bij ligt. Wordt het plan 13 meter voorbij de rooilijn naar de straatkant geschoven?

Is de afstand tot 'Laagh Heem' inclusief of exclusief balkons?

Hoe wordt echo van straatverkeer voorkomen?

Gewoon (weer) 4 'betonnen' blokken. Het groene dak is vanuit de Vloeiweg toch niet echt zichtbaar.

Te weinig parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners en bezoekers.

De duurdere appartementen betalen gewoon voor het realiseren van de sociale woningen en de goedkopere appartementen.

De sociale woningen op zo'n dure plaats in het centrum van Oisterwijk is gewoon onbegrijpelijk.

De omgeving gaat de nieuwbouw betalen via planschade en de daling van de WOZ.

De 'middelduur en duur' appartementen mogen op een volkstuintje kijken.

Kan het 'vennetje' zondermeer verdwijnen?

Geen donkerrode baksteen. Kleur baksteen van 't Hoogh Heem' en 'Laagh Heem' is beter geschikt.

Met welke zaken kunnen wij in de toekomst nog naar de Raad van State gaan en welke zaken vallen straks onder 'Omgevingsvergunning'?

9. Reactie op de op-/aanmerkingen en vragen

In de onderstaande tabel zijn de reacties op de op-aanmerkingen en de vragen gegeven.

Op-/aanmerkingen of vragen via notities	Reacties
Bebouwing te massief	Op de afbeeldingen zijn voor de beeldvorming gebouwen ingetekend op basis van de maximale hoogtes in het bestemmingsplan. Bouwplannen worden ook getoetst aan het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de uitwerking van de gebouwen. Daarmee wordt voorkomen dat er massieve blokken ontstaan.
Kleur van de bouwsteen licht	Er is bewust voor een (donker) rode baksteen kleur gekozen. Deze hebben een robuustere en authentiekere uitstraling die beter past bij gebouwen in het groen.
Geen doorkijk naar de stroom	Tussen de gebouwen zijn open ruimtes waar niets gebouwd mag worden. Dit zorgt voor zichtlijnen tussen de gebouwen door en geeft doorkijk richting de Voortse Stroom die er eerst door het massale zwembadvolume niet was.
Waarom plan niet verder opschuiven richting stroom?	Het is binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders onmogelijk om de gebouwen in zuidelijke richting te verplaatsen. Aan de zijde van het gebied, tegen de Voortse Stroom, is groene ruimte bedacht voor beweging en ontmoeting. Tussen de gebouwen is ook open ruimte nodig en aanwezig. Daarnaast is rekening gehouden met de provinciale regels over afstanden tot de beek. Deze regels gaan over het behoud en herstel van watersystemen en het natuur netwerk Brabant.
Fietspad tussen de gebouwen	Tussen de gebouwen zijn toegangen voorzien. Een doorgaand fietspad zou die toegangen doorkruisen. Bovendien is de ruimte tussen de bouwblokken te beperkt voor een royale overzichtelijke fietsverbinding.
Opheffen vrij parkeren voor het centrum heeft consequenties voor de parkeerdruk op de omgeving. Hoe wordt dit gecompenseerd?	De gemeente is zich bewust van het feit dat gratis openbare parkeerplaatsen worden opgeheven. Een deel van de parkeerplaatsen zal terug komen als bezoekers parkeerplaats. Er worden geen compenserende maatregelen genomen. Omdat de bestaande parkeerplaatsen in het verleden behoorden tot het zwembad en

	sportcentrum en deze functie is opgeheven, worden niet meer parkeerplekken aangelegd dan noodzakelijk voor de nieuwbouwwontwikkeling.
Parkeerproblemen in deze hoek (noordwestzijde perceel De Leye)	De gemeente is zich bewust van het feit dat gratis openbare parkeerplaatsen worden opgeheven. Een deel van de parkeerplaatsen zal terug komen als bezoekers parkeerplaats. Er worden geen compenserende maatregelen genomen. Omdat de bestaande parkeerplaatsen in het verleden behoorden tot het zwembad en sportcentrum en deze functie is opgeheven, worden niet meer parkeerplekken aangelegd dan noodzakelijk voor de nieuwbouwwontwikkeling.
Twee blokken appartementen 3 + 4 hoog <u>veel</u> te massief, echte blokken	Op de afbeeldingen zijn voor de beeldvorming gebouwen ingetekend op basis van de maximale hoogtes in het concept bestemmingsplan. Plannen worden ook getoetst aan het concept beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de uitwerking van de gebouwen. Daarmee wordt voorkomen dat er massieve blokken ontstaan.
Qua uiterlijk: eenheid met toekomstig terrein kartonnagefabriek	De gemeente gaat na sloop en nieuwbouw op de locatie Baerdijk-Rodebrugstraat en Beekdalpark de openbare ruimte aanpakken. Daarmee zorgen we dat het openbaar gebied in eenheid wordt aangelegd. Voor beide bouwwontwikkelingen stellen we hoge kwaliteitseisen aan de gebouwen. We gaan uit van een robuuste uitstraling en gebruik van (donker) rode bakstenen. Er worden geen harde randvoorwaarden gesteld waarmee bouwers verplicht worden om volledig in een eenheid te bouwen.
Snel aanvangen met de sloop	Gemeente streeft er naar om zo spoedig mogelijk te slopen. Wij zullen pas overgaan tot sloop wanneer er meteen ook gestart kan worden met de nieuwbouw. Voor nieuwbouw zijn we afhankelijk van de ruimtelijke procedure.
Parkeorzorgen omgeving als parkeerplekken van nu verdwijnen, bv. Kloosterbeemd	De gemeente is zich bewust van het feit dat gratis openbare parkeerplaatsen worden opgeheven. Een deel van de parkeerplaatsen zal terug komen als bezoekers parkeerplaats. Er worden geen compenserende maatregelen genomen. Omdat de bestaande

	parkeerplaatsen in het verleden behoorden tot het zwembad en sportcentrum en deze functie is opgeheven, worden niet meer parkeerplekken aangelegd dan noodzakelijk voor de nieuwbouwontwikkeling.
Verhouding sociale huur 25 appartementen t.o.v. de rest <u>veel</u>	De gemeenteraad wil een woonzorglandschap realiseren zoals opgenomen in de Woonzorgvisie 2022-2027. In de woonzorgvisie is opgenomen om minimaal 35% van de woningen in het sociale/goedkope segment te bouwen.
Mooie luchtige ruimte	Geen reactie
Groen beeld	Geen reactie
Fietspad weer mooi langs het water	Geen reactie

Op-/aanmerkingen of vragen via mail van omwonende	Reacties
Om te beginnen is het een mooi plan.	Geen reactie
Maar waar ik me zorgen om maak is de vele wooneenheden. Bij dit project en van de Rodebrugstraat komen ongeveer 120 wooneenheden. Dat zijn er erg veel op zo'n klein stukje grond.	Het project gaat niet alleen uit van de bouw van nieuwe woningen, maar ook van de aanleg van een park voor de nieuwe woningen én de woningen in de directe omgeving. De nieuwe gebouwen worden ingepast in dit nieuwe park. Door eisen te stellen aan materiaalgebruik en de manier van bouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Gemeente is er van overtuigd dat het hiermee mogelijk is om op de percelen aan de Baerdijk-Rodebrugstraat en op De Leye maximaal 116 (29 + 87) woningen te bouwen
Verder zie ik problemen met het parkeren, wat me erg veel zorgen baart.	De gemeente is zich bewust van het feit dat gratis openbare parkeerplaatsen worden opgeheven. Een deel van de parkeerplaatsen zal terug komen als bezoekers parkeerplaats. Er worden geen compenserende maatregelen genomen. Omdat de bestaande parkeerplaatsen in het verleden behoorden tot het zwembad en sportcentrum en deze functie is opgeheven, worden niet meer parkeerplekken aangelegd dan noodzakelijk voor de nieuwbouwontwikkeling.

Op-/aanmerkingen of vragen via mail van een groep omwonenden	Reacties
Beeldvorming informatieavond 2018 en 2023 komen niet overeen. Gebouwen zijn massaal, donker en zonder architectuur en staan dicht op de weg.	Op de afbeeldingen zijn voor de beeldvorming gebouwen ingetekend op basis van de maximale hoogtes in het bestemmingsplan. Plannen worden ook getoetst aan het concept beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de uitwerking van de gebouwen. Daarmee wordt voorkomen dat er massieve blokken ontstaan.
Bezwaren tegen blok 2: ernstige zorgen over leef- en woongenot en waardedaling eigen appartementen.	Gemeente kan zich voorstellen dat veranderingen op De Leye tot zorgen bij omwonenden leidt. Het project gaat niet alleen uit van de bouw van nieuwe woningen, maar ook van de aanleg van een park voor de nieuwe woningen én de woningen in de directe omgeving. De nieuwe gebouwen worden ingepast in dit nieuwe park. Door eisen te stellen aan materiaalgebruik en de manier van bouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Wanneer een ruimtelijk plan leidt tot planschade wordt deze gecompenseerd. Dit kan pas nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen.
Noordelijke gevel gebouw 2 komt 10 meter dichterbij. Aantasting privacy.	In het wegprofiel van de Vloeiweg worden nieuwe bomen bijgeplant. Aan de zijde van de Vloeiweg zijn geen balkons voorzien. Hiermee wordt mogelijke inkijk geheel of gedeeltelijk voorkomen.
Waardedaling doordat vrij en onbelemmerd uitzicht verdwijnt.	Wanneer een ruimtelijk plan leidt tot planschade wordt deze gecompenseerd. Dit kan pas nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen.
Verminderde zonlichttoetreding door bouwhoogte aan de noordzijde.	Gemeente ziet geen onevenredige afname van de zonlichttoetreding. De afstanden tussen de bestaande gebouwen en de nieuwe gebouwen zijn relatief groot. Daarnaast is er een open ruimte ter plaatse van de parkeervoorziening tussen de twee noordelijke gebouwen. Dit in tegenstelling tot het huidige massieve gebouw wat geen mogelijkheid tot licht en ruimte geeft.

Onduidelijk waarom de gevellijnen van De Vloet en de "zwarte parels" niet is aangehouden.	Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan hebben we geen rekening gehouden met de gevelrooilijnen van De Vloet en de "zwarte parels". De gebouwen in Beekdalpark komen overigens op vergelijkbare afstand van de Vloeiweg als de twee middelste "zwarte parels". De afstand is wel korter dan die van De Vloet tot de Vloeiweg.
Vraag/suggestie van 2018 om meer richting Voortse Stroom te bouwen.	Het is binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders onmogelijk om de gebouwen in zuidelijke richting te verplaatsen. Aan de zijde van het gebied, tegen de Voortse Stroom, is groene ruimte bedacht voor beweging en ontmoeting. Tussen de gebouwen is ook open ruimte nodig. Daarnaast is rekening gehouden met de provinciale regels over afstanden tot de beek. Deze regels gaan over het behoud en herstel van watersystemen en het natuur netwerk Brabant.
Suggestie om laag te bouwen aan de Vloeiweg en hoog aan de kant van de Voortse Stroom.	Het plan past binnen het door de raad vastgestelde ontwikkelscenario. Dat gaat uit van gelaagde bouwblokken die afbouwen richting de Voorste Stroom. Deze stedenbouwkundige opzet wordt niet aangepast.
Waarom Stroomdalpad niet laten liggen of midden door Beekdalpark in verband met sociale veiligheid?	De verlegging zorgt juist voor extra sociale controle in het nieuwe park. Daarnaast zijn er tussen de gebouwen toegangen voorzien. Een doorgaand fietspad zou die toegangen doorkruisen. Bovendien is de ruimte tussen de bouwblokken te beperkt voor een veilige royale fietsverbinding. Aan de zijde van de Baerdijk is geen ruimte meer voor een vrijliggend fietspad.
Heeft de Vloet nog mogelijkheden om uit te breiden?	Op het terrein van De Vloet zien wij nog mogelijkheden om gebouwen toe te voegen. Het is echter aan Thebe om daarvoor plannen uit te werken.
Zorgen over verkeersveiligheid door de toename van woningen in Beekdalpark en project Kartonnagefabriek.	De bestaande wegen zijn geschikt voor de toename van verkeer. De gemeente gaat na sloop en nieuwbouw op de locatie Baerdijk-Rodebrugstraat en Beekdalpark de openbare ruimte aanpakken. Daarmee zorgen we dat het openbaar gebied in eenheid en verkeersveilig wordt aangelegd.
Korte tijd om te kunnen reageren.	Bedoeling van de inloopavond was om reacties van omwonenden te ontvangen en vragen te beantwoorden. We hebben na de inloopavond nog

	enkele dagen de tijd gegeven om reacties of vragen na sturen waar op de avond zelf geen tijd voor was. Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan heeft iedereen zes weken de tijd om het complete plan door te nemen en er op te reageren.
Besluitvorming wordt opgedeeld in kleine deelprocessen waarbij steeds concessies worden gedaan aan de oorspronkelijke opzet.	Het project wordt steeds verder geconcretiseerd waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe inzichten. Wet- en regelgeving en de woningmarkt zijn aan verandering onderhevig. We zijn ons er van bewust dat niet alle ambities waargemaakt kunnen worden. Deze principes blijven voor ons leidend: 1. Beekdal als gezamenlijk park 2. Zorg verbinden met de omgeving 3. Wonen en ontmoeten als gezamenlijke activiteit 4. Wonen als landschappelijke interventie 5. Beekdal Park verbinden met het historisch centrum

Op-/aanmerkingen of vragen via mail van omwonende	Reacties
Korte tijd om te reageren.	Bedoeling van de inloopavond was om reacties van omwonenden te ontvangen en vragen te beantwoorden. We hebben na de inloopavond nog enkele dagen de tijd gegeven om reacties of vragen na sturen waar op de avond zelf geen tijd voor was. Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan heeft iedereen zes weken de tijd om het complete plan door te nemen en er op te reageren.
Gebouwen staan niet op dezelfde afstand van de weg als De Vloet, de 'zwarte madonna's' en 'De Leye' zoals die er nu bij ligt. Wordt het plan 13 meter voorbij de rooilijn naar de straatkant geschoven?	Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan hebben we geen rekening gehouden met de gevelrooilijnen van De Vloet en de "zwarte parels". De gebouwen in Beekdalpark komen overigens op vergelijkbare afstand van de Vloeiweg als de twee middelste "zwarte parels". De afstand is wel korter dan die van De Vloet tot de Vloeiweg.

Is de afstand tot 'Laagh Heem' inclusief of exclusief balkons?	Er zijn met de huidige inzichten geen uitkragende balkons voorzien aan de zijde van de Vloeiweg.
Hoe wordt echo van straatverkeer voorkomen?	Wij gaan er vanuit dat er geen onevenredige geluidsoverlast zal ontstaan door echo. De gevels aan de zijde van de Vloeiweg zijn ongeveer 25 meter lang en vormen geen langgerekte muur. Tussen de bestaande en nieuwe gebouwen en tussen de nieuwe gebouwen is de ondergrond deels onverhard. Er wordt opgaand groen aangeplant.
Gewoon (weer) 4 'betonnen' blokken. Het groene dak is vanuit de Vloeiweg toch niet echt zichtbaar.	Op de afbeeldingen zijn voor de beeldvorming gebouwen ingetekend op basis van de maximale hoogtes in het concept bestemmingsplan. Plannen worden ook getoetst aan een concept beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de uitwerking van de gebouwen. Daarmee wordt voorkomen dat er massieve blokken ontstaan.
Te weinig parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners en bezoekers.	Het plan moet voldoen aan de geldende parkeernormen. Voorwaarde om te mogen bouwen is dat er voldoende parkeerplekken in de parkeerkelders en op de parkeerterreinen worden aangelegd. In de normen wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers.
De duurdere appartementen betalen gewoon voor het realiseren van de sociale woningen en de goedkopere appartementen. De sociale woningen op zo'n dure plaats in het centrum van Oisterwijk is gewoon onbegrijpelijk.	De opbrengst van de duurdere woningen wordt inderdaad ingezet om goedkope woningen te kunnen realiseren. De gemeente moet op de locatie een zwembad (laten) saneren en wil het park een kwaliteitsverbetering geven. Daarnaast wil de gemeente een woonzorglandschap realiseren zoals opgenomen in de Woonzorgvisie 2022-2027. In de woonzorgvisie is opgenomen om minimaal 35% van de woningen in het sociale/goedkope segment te bouwen.
De omgeving gaat de nieuwbouw betalen via planschade en de daling van de WOZ.	Wanneer een ruimtelijk plan leidt tot planschade wordt deze gecompenseerd. Dit kan pas nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen.
De 'middelduur en duur' appartementen mogen op een volkstuintje kijken.	Geen reactie.
Kan het 'vennetje' zondermeer verdwijnen?	De bestaande watervoorziening blijft behouden voor wateropvang. In het stedenbouwkundig plan staat beschreven dat deze beter in het park wordt geïntegreerd. Daarnaast onderzoeken we of het waterbergend vermogen

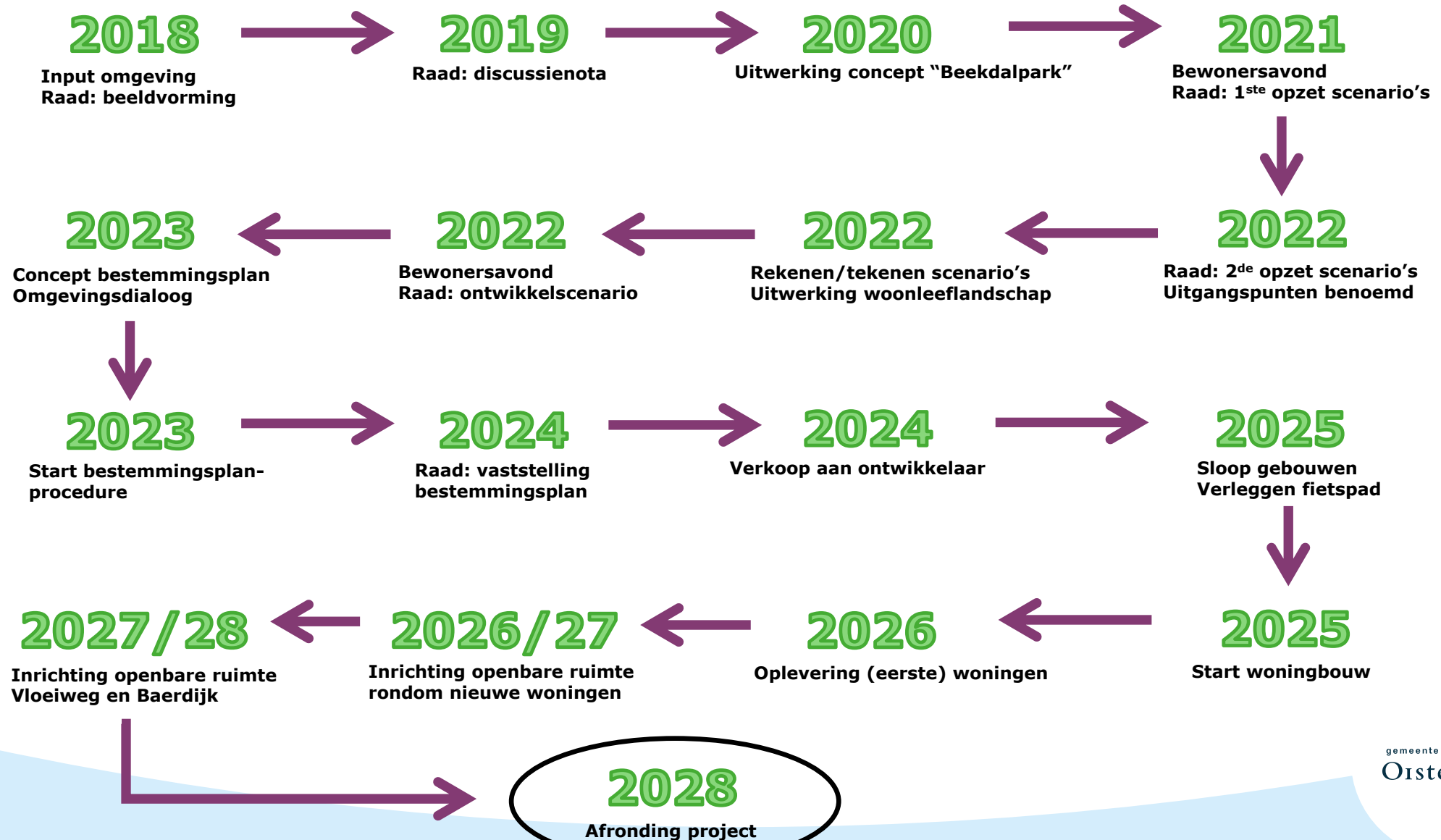
	kan worden vergroot. Er is dan nog meer ruimte om water vanuit de omgeving op te vangen.
Geen donkerrode baksteen. Kleur baksteen van 't Hoogh Heem' en 'Laagh Heem' is beter geschikt.	Er is bewust voor een (donker) rode baksteen kleur gekozen. Deze hebben een robuustere en authentiekere uitstraling die beter past bij gebouwen in het groen.
Met welke zaken kunnen wij in de toekomst nog naar de Raad van State gaan en welke zaken vallen straks onder 'Omgevingsvergunning'?	In december 2023 leggen we het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. In het bestemmingsplan worden onder andere regels opgenomen over de plaats van de gebouwen, de hoogte van gebouwen en de regels over parkeren. In het concept beeldkwaliteitsplan staan richtlijnen over de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en het openbaar gebied. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan of er aanpassingen nodig zijn op basis van de zienswijzen. Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De omgevingsvergunning is een concrete uitwerking met onder andere en bouwtekeningen. Deze uitwerking moet voldoen aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Pas nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Tegen een verleende omgevingsvergunning is nog bezwaar mogelijk.

Bijlage panelen

Omgevingsdialoog Beekdalpark 24-10-2023

Panelen infoavond

Proces en planning



Woonleeflandschap

Aanleiding:

Bevolkingssamenstelling verandert

Woonzorgvisie: Nieuwe woonvormen

Zorgvragers en zorgdragers in evenwicht

Passende diensten en voorzieningen

Toekomstbestendig woongebied



5 principes:

Beekdal als gezamenlijk park

Zorg verbinden met de omgeving

Wonen en ontmoeten als gemeenschappelijke activiteit

Wonen als landschappelijke interventie

Verbinding met het historisch centrum



Gezamenlijke ruimte:

Plint appartementengebouwen

Gebruik zorgprofessionals

Ontmoeting bewoners

Parkomgeving:

Fietspad en wandelpaden

Ontmoetingsplekken

Uitnodiging tot bewegen

Buitenruimte verbindt

Beeldkwaliteit gebouwen



Groene terrassen



**Sprekende
metselwerkverbanden**



**(Donker)rood
metselwerk**



Inpandige balkons



**Gebouwen staan
in het groen**



Half uitkragende balkons



Gebouwen staan in het groen



Gebouwen staan in het groen



Groene terrassen



**(Donker)rood
metselwerk**



**Sprekende
metselwerkverbanden**



Robuuste gebouwen



**Gebouwen staan
in het groen**

Beeldkwaliteit openbaar gebied



Parkeerbos



Water in het gebied



Gebouwen staan in het groen



Biodiversiteit



Gezamenlijke tuin



Parkeerbos



Water in het gebied



Gebouwen staan in het groen



Speelvoorziening



Gezamenlijke tuin



Water met vlinderpad



Fietsroute beekdal



**Ruimte voor
ontmoeting en beweging**

Tekening vogelvlucht

NIEUWE SITUATIE | BEEKDALPARK, OISTERWIJK
VOGELVLUCHT



Tekening zicht straat 1

NIEUWE SITUATIE | BEEKDALPARK, OISTERWIJK
VLOEIWEG PARKEERBOS

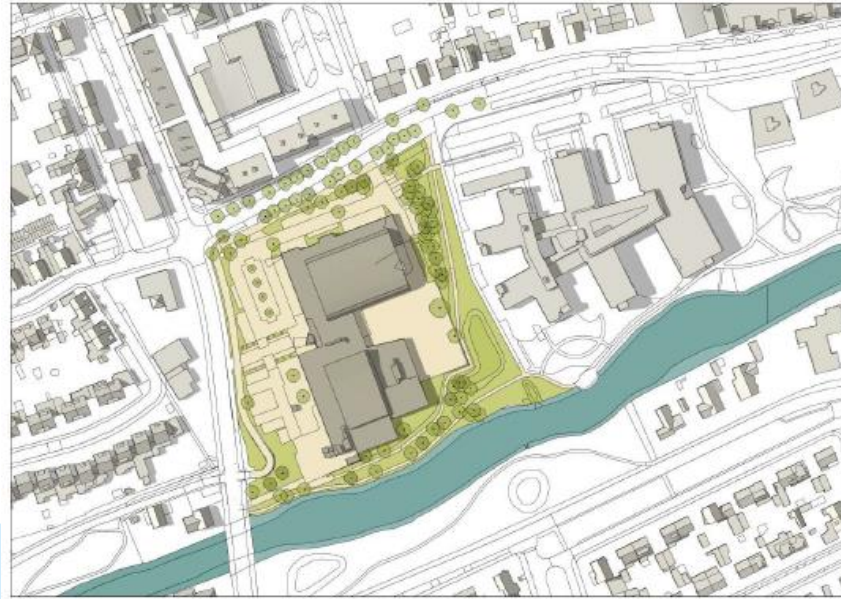


Tekening zicht straat 2

NIEUWE SITUATIE | BEEKDALPARK, OISTERWIJK
VLOEIWEG



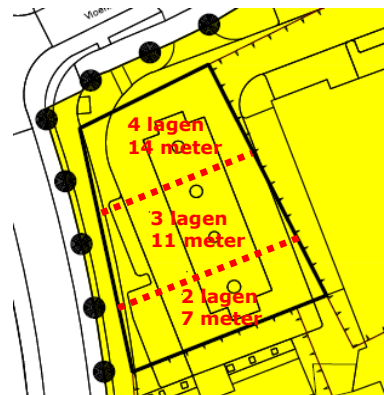
Tekening bestaand-nieuw



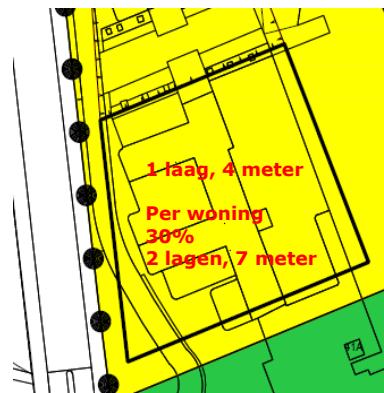
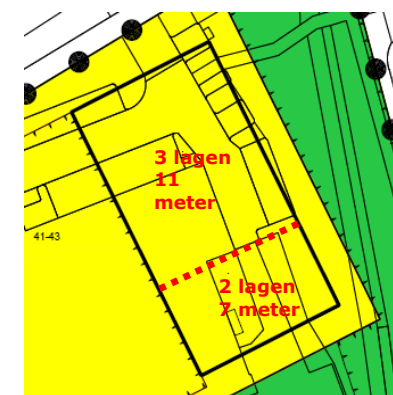
Bouwblokken en woongebouwen



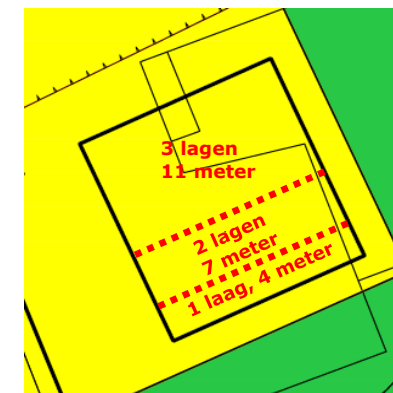
27-30 appartementen
goedkoop, middelduur en duur



25 appartementen
sociale huur



10-12 patiobungalow
duur



15-20 appartementen
middelduur en duur

Fietspad



Bestaand



Nieuw

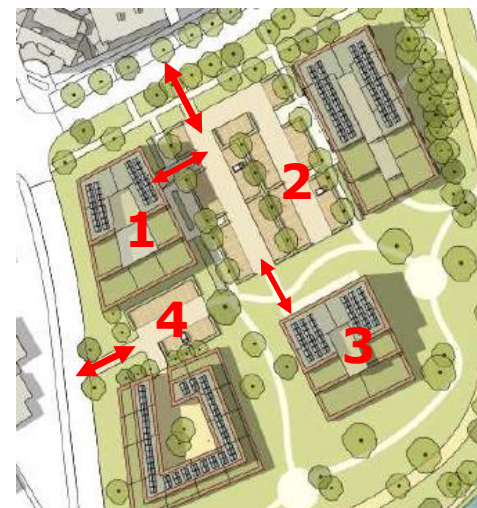
Parkeren



Parkeerbos

Uitgangspunten:

- Opheffen 122 stuks vrij parkeren
- Centrale parkeervoorziening
- Beperken auto's op maaiveld
- Norm voor het centrum
- Exclusief korting deelauto's bewoners
- Aangewezen plaatsen bewoners blok 2 en 4
- Gereguleerd parkeren voor bezoekers
- Alleen parkeerbehoefte project zelf



Nieuw

Kelder blok 1

Bewoners (1,0-1,2 pp/won) 35 (max.)

Kelder blok 3

Bewoners (1,1-1,3 pp/won) 26

Centrale parkeervoorziening

Bewoners blok 2 (0,8-1,0/won) 25

Bezoekers alle woningen (0,3 pp/won) 26

Bezoekers maatschappelijke functie 6

Totaal 57

Parkeerkoffer blok 4

Bewoners (1,2 pp/won) 12 (max.)

Totaal

Kelder 61

Maaiveld 69