

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Beekdalpark, Oisterwijk”



De raad van de gemeente Oisterwijk vastgesteld d.d. 30 mei 2024
Versie 3 april 2024
Dossiernummer 1019386

Inleiding

Het plangebied omvat de percelen gelegen tussen de Baerdijk, Vloeiweg en de Voorste Stroom in Oisterwijk. Het project bestaat uit de bouw van maximaal 87 woningen in vier bouwblokken met ruimte voor sociaal-maatschappelijke functies en de aanleg van de bijbehorende openbare ruimte bestaande uit een parkeervoorziening en parkomgeving. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Beekdalpark, Oisterwijk" heeft van 22 december tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee zienswijzen binnengekomen. Ze zijn daarmee ontvankelijk.

In deze nota worden de zienswijzen beantwoord. De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief/mail/reactie, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Zienswijzen en reacties

Appellant 1

Zienswijze 1

Appellant geeft aan dat het adres van de planlocatie onjuist is. De Vloeiweg 84 maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling.

Reactie

Er is per ongeluk een foute adressering opgenomen. Het plan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Zienswijze 2

Appellant heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 14 meter van blok 1 en 11 meter van blok 2 en de afwijkingsbevoegdheid van 10%. Deze hoogtes zijn groter dan het appartementencomplex LaaghHeem. Grote, kolossale gebouwen zijn ongewenst. De hoogtes doen geen recht aan de belangen van appellant. Men pleit om de hoogtes vast te leggen op 13,5 en 7,5 meter en de afwijkingsbevoegdheid te schrappen.

Reactie

Om in 4 en 3 woonlagen te kunnen bouwen, zijn bouwhoogtes van minimaal 13 en 10 benodigd. Voor liftschachten is wel extra hoogte noodzakelijk.

De maximale bouwhoogte voor de bouwblokken 1 en 2 wordt aangepast naar 13 en 10 meter (exclusief ondergeschikte bouwdelen). Voor het middendeel van bouwblok 1 wordt de hoogte eveneens aangepast, van 11 naar 10 meter.

Voor liftschachten wordt een bouwregel opgenomen dat deze maximaal 1 meter boven de bouwhoogte uit mogen komen.

Omwille van de rechtszekerheid van de omwonenden worden de afwijkingsbevoegdheid (artikel 8) en wijzigingsbevoegdheid (artikel 9) geschrapt.

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door het plan op onderdelen aan te passen.

Zienswijze 3

Appellant geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uitmaakt van de regels en daarom niet als toetsingskader gebruikt kan worden.

Reactie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt eveneens besloten om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee moet de aanvraag omgevingsvergunning ook getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan.

De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Zienswijze 4

Appellant heeft zorgen over de voorgevelrooilijnen van de bouwblokken 1 en 2. De nieuwe gebouwen komen op 10 tot 12 meter kortere afstand dan het bestaande, voormalige zwembad. Hij geeft aan dat dit gevolgen heeft voor de privacy van de bewoners van het LaaghHeem. Daarbij is ook nog een afwijkingsbevoegdheid van 3 meter opgenomen.

Reactie

Binnen de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige opzet is geen ruimte om de bouwblokken in zuidelijke richting te verschuiven. Er blijft dan onvoldoende ruimte voor de inrichting van een park en het verleggen van het fietspad op een logischer tracé. Omwille van de rechtszekerheid van de omwonenden worden de afwijkingsbevoegdheid (artikel 8) en de wijzigingsbevoegdheid (artikel 9) wel geschrapt. De bouwblokken blijven ongewijzigd.

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door het plan op onderdelen aan te passen.

Zienswijze 5

Appellant wijst op het risico van waardedaling van de appartementen.

Reactie

Er is geen aanleiding om het plan aan te passen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan binnen 5 jaar een verzoek om planschade worden ingediend. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Zienswijze 6

Om de massaliteit aan de Vloeiweg te verminderen wordt door appellant voorgesteld om:

- Of alle bouwblokken in zuidelijke richting te verschuiven.
- Of de hoogbouw aan de zijde van de Voortse Stroom te realiseren en de laagbouw aan de zijde van de Vloeiweg.

Reactie

Er is binnen de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige kaders geen ruimte om de gebouwen in zuidelijke richting te verplaatsen. Aan de zuidzijde van het gebied, tegen de Voortse Stroom, is groene ruimte voorzien voor beweging en ontmoeting. 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. Omwisselen van laagbouw en hoogbouw past eveneens niet binnen het door de raad vastgestelde ontwikkelscenario. Dat gaat uit van gelaagde bouwblokken die afbouwen richting de Voorste Stroom.

De stedenbouwkundige opzet wordt niet aangepast. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Zienswijze 7

Appellant vraagt om de beweegredenen voor het verleggen van het Stroomdalpad.

Reactie

Er zijn verschillende beweegredenen:

- *De verlegging zorgt voor extra sociale controle in het nieuwe park.*
 - *Aan de zijde van de Baerdijk is met de geplande nieuwbouw geen ruimte meer voor een vrijliggend fietspad.*
 - *De scherpe, verkeersonveilige hoeken in het huidige tracé komen te vervallen.*
- De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.*

Zienswijze 8

Appellant heeft zorgen over zonlichtbeperking door de nieuwe gebouwen. Appellant vraagt om een bezonningsstudie uit te laten voeren.

Reactie

Er is een bezonningstudie uitgevoerd op basis van de maatvoering in het ontwerpbestemmingsplan. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. Uit de zonnestudie concluderen wij dat er geen onevenredige zonlichtbeperking optreedt. De nieuwbouw leidt maar zeer beperkt tot schaduw op de woning(en) van appellant(en). Het gaat om schaduw aan het einde van de middag in de maanden november tot en met januari. Er is dan ook al schaduwwerking op de woning(en) vanwege het naastgelegen Hoogheem.

De zienswijze leidt tot niet tot aanpassing van de bouwlocaties en -regels. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt een paragraaf over zonlicht en schaduwwerking toegevoegd. De bezonningsstudie wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Het plan wordt aangevuld naar aanleiding van de zienswijze.

Appellant 2

Zienswijze 1

Appellant meent dat het een prachtig plan is. Appellant geeft aan dat er privé buitenruimte (balkon of tuin) ontbreekt.

Reactie

De beoordeling als "prachtig plan" vraagt niet om planaanpassing.

De gebouwen zijn gelaagd. Er zijn daktuinen mogelijk. Daarnaast zijn inpandige balkons bij blokken 1 en 3 en half uitkragende balkons bij blok 2 toegestaan.

Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Conclusie

Ten aanzien van bovenstaande aangedragen punten achten wij de zienswijzen gedeeltelijk gegrond. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aanpassen adressering in paragrafen 1.2 en 2.1 van de toelichting.
- Bouwhoogte bouwblok 1 wordt maximaal 13 meter, het middendeel maximaal 10 meter.
- Bouwhoogte bouwblok 2 wordt maximaal 10 meter.
- Artikel 4.2.2 aanvullen met de bepaling dat de bouwhoogte met maximaal 1 meter overschreden mag worden voor liftschachten
- Schrappen van artikelen 8 en 9 over de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.
- Toevoegen van een paragraaf over schaduwwerking en bezonning in hoofdstuk 5 van de toelichting
- Toevoegen van de bijgevoegde bezonningsstudie als bijlage bij de toelichting.

Bijlagen:

- 1. Zienswijze 1**
- 2. Zienswijze 2**
- 3. Zonnestudie**