

Onderwerp: Bestemmingsplan Beekdalpark Oisterwijk	Zaaknummer: 1019386
Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024	
Domein: Fysieke Leefomgeving	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de beantwoording in de nota van zienswijzen en daarmee met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Beekdalpark, Oisterwijk" gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Beekdalpark" zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan "Beekdalpark, Oisterwijk" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (vijftiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

De locatie van het voormalige zwembad en sportcentrum De Leye in het centrum van Oisterwijk wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Op 12 juli 2021 heeft de gemeenteraad het "Concept Beekdalpark" vastgesteld. Beekdalpark Oisterwijk wordt een voorbeeld van het "nieuwe wonen" in Oisterwijk, in lijn met de uitgangspunten van de vastgestelde woonzorgvisie. De gemeenteraad heeft zich vervolgens op 12 juli 2021 en 12 mei 2022 uitgesproken over een aantal voorgelegde scenario's. Het college heeft daarbij de opdracht gekregen om met de ruimtelijke en financiële uitgangspunten een ontwikkelscenario uit te werken. Het ontwikkelscenario is op 15 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het ontwikkelscenario beschrijft de stedenbouwkundige visie met 4 bouwblokken in een parkomgeving met ruimte voor 77 woningen waarvan 43% in het sociale en 34% in het betaalbare segment. Een commerciële, gezamenlijke ruimte is inpasbaar als plint bij de appartementengebouwen. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert beweging en ontmoeting.

Binnen het project realiseert woningcorporatie Leystromen één van de gebouwen. De andere drie gebouwen worden via een openbare procedure verkocht aan een ontwikkelende partij. De gemeente wil de uitgangspunten uit het ontwikkelscenario borgen zodat Leystromen en de ontwikkelende partij er rekening mee moeten houden.

Het ontwikkelscenario is daarom uitgewerkt in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd. De ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van het plan is aangetoond. Er is een omgevingsdialoog gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende acht weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen binnengekomen.

Argumenten

1.1 Twee appellanten, waarvan één namens meerdere personen, hebben zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen gaan met name over:

- De hoogte van de nieuwe gebouwen;
- De afstand tussen de nieuwe gebouwen en de woning(en) van indiener(s) van de zienswijzen;
- De stedenbouwkundige opzet van het projectgebied;
- De effecten van de nieuwbouw op bezonning en uitzicht.

In de nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Enkele onderdelen in het bestemmingsplan vragen om aanpassing. Dit betreft onder andere:

- Verlaging van enkele bouwhoogtes.
- Het schrappen van artikelen 8 en 9 over de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.
- Toevoeging van een paragraaf over schaduwwerking en bezonning in hoofdstuk 5 van de toelichting.

In de nota van zienswijzen zijn alle aanpassingen opgenomen.

2.1 Het bestemmingsplan stelt de ruimtelijke regels op basis van het ontwikkelscenario Beekdalpark Oisterwijk.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn verwerkt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn:

- Het plan bestaat uit vier architectonische gebouwen in een parkachtig landschap waar groen de drager van het gebied gaat worden. En waarin de gebouwen gelaagd worden uitgevoerd.
- De open ruimtes tussen de gebouwen zijn openbaar zodat deze worden ingezet voor ontmoeten en het houden van activiteiten.
- Wandel- en fietspaden lopen niet langs, maar door het gebied.
- Regenwater uit het gebied en het aangrenzende centrum kan zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt.
- Parkeren wordt deels centraal aan de Vloeiweg in een parkeerbos gerealiseerd en deels verplicht in parkeerkelders onder de gebouwen.

2.2 Er is ontwikkelruimte voor maximaal 87 woningen en (commerciële) paramedische of maatschappelijke functies.

De bouw mogelijkheden zijn vastgelegd in vier bouwblokken met maximale bouwhoogtes en het maximaal aantal woningen per bouwblok. Sociaal-maatschappelijke functies zijn mogelijk tot een maximaal oppervlak in de onderste bouwlagen van twee appartementengebouwen. Er worden voorwaarden gesteld aan het minimaal aantal parkeerplaatsen in kelders danwel op maaiveld.

In drie van de vier gebouwen worden enkele woningen extra toegestaan ten opzichte van het ontwikkelscenario. Hiermee kan een ontwikkelaar inspelen op de toekomstige woningmarkt en zijn plan optimaliseren. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 87 in plaats van 77 woningen uit het ontwikkelscenario. Voor de extra woningen boven de 77 gelden dezelfde uitgangspunten als het gaat om het percentage sociaal en betaalbaar.

Voor de (commerciële) sociaal-maatschappelijke functies is uitgegaan van maximaal 400 m², waarbij rekening gehouden is met de beschikbare ruimtes op de begane grond en de parkeernorm voor bezoekers van deze functies. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om

bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer of ontmoetingsruimte te creëren gekoppeld aan de woonfunctie.

2.3 Een beeldkwaliteitsplan borgt de principes van het stedenbouwkundig plan.

Voor de ontwikkelaar, Leystromen en gemeente vormen de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader waarbinnen het plan verder uitgewerkt moet worden. Deze richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan overeind blijven. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn gebaseerd op de volgende leidende principes:

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.

2.4 Onderdelen uit het voorkeursscenario worden vastgelegd via de verkoop.

Het bestemmingsplan geeft de bouwregels en de toegestane functies zoals de plek van de gebouwen en het maximaal aantal woningen en de oppervlakte voor (commerciële) sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen over de ruimtelijke uitstraling van de gebouwen en openbaar gebied. Hiermee worden niet alle onderdelen uit het ontwikkelscenario geborgd. Het bestemmingsplan stelt namelijk alleen mogelijkheden voor bouwen en gebruiken. De verplichtingen om te voldoen aan het woningbouwprogramma, ontmoetingsruimte voor bewoners en zorgprofessionals en ruimte voor (commerciële) sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden tijdens de verkoopprocedure vastgelegd. Deze verplichtingen worden opgenomen in de koopovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

2.5 Het bouwplan is gepresenteerd aan direct omwonenden.

Op 24 oktober 2023 is een omgevingsdialoog gehouden. Tijdens deze avond zijn het concept bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gepresenteerd. Er is inzicht gegeven in de plek en hoogtes van de gebouwen en de parkeeropgave. De gewenste beeldkwaliteit is weergegeven met een aantal foto's. Via enkele (3D-)tekeningen is het maximale bouwvolume in beeld gebracht. Omwonenden reageerden positief op de herontwikkeling van De Leye. Er zijn wel enkele zorgen uitgesproken en suggesties gedaan voor aanpassingen. Alle op-/aanmerkingen en vragen vanuit omwonenden met de reacties daarop zijn opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 De omgeving is betrokken bij de uitwerking van het project.

Op een drietal momenten zijn bewoners en/of belanghebbenden en belangstellenden actief betrokken:

- Het concept "Beekdal Park" hebben we op 2 juni 2021 toegelicht tijdens een bewonersavond. Daarbij hebben aanwezigen kunnen reageren.
- Tijdens een informatiebijeenkomst op 14 november 2022 zijn het proces en het ontwikkelscenario voor herontwikkeling van De Leye toegelicht.
- Op 24 oktober 2023 hielden we een omgevingsdialoog voor direct omwonenden. Hierbij zijn het concept bestemmingsplan en enkele concrete uitwerkingen van het plan gepresenteerd. Er was de mogelijkheid om vragen te stellen en te reageren.

3.1 De financiële uitvoerbaarheid is op een andere wijze verzekerd.

Het project betreft een eigen grondexploitatie. De kosten voor het bestemmingsplan, onderzoeken en bijbehorende werkzaamheden worden uiteindelijk bekostigd uit de opbrengst van de grondverkoop.

4.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aan de Welstandsnota Oisterwijk 2015 moet worden toegevoegd.

Op 16 april 2015 is de Welstandsnota Oisterwijk 2015 vastgesteld. Daarin is bepaald dat binnen de gemeente geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. In de welstandsnota is bepaald dat gemeente Oisterwijk voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, een bijzondere ruimtelijke kwaliteit nastreeft. Dit is ook het geval bij de nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarom is hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan via de hyperlink onder ter inzage gelegde stukken). Om hieraan te kunnen toetsen dient dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden.

5.1 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.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen garantie dat indieners instemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

Middels beantwoording van de zienswijzen via de Nota van Zienswijzen en het gewijzigde bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het is echter geen garantie dat indieners de beantwoording voldoende achten.

Financiën

Het project betreft een eigen grondexploitatie. De kosten voor het bestemmingsplan, onderzoeken en bijbehorende werkzaamheden worden uiteindelijk bekostigd uit de opbrengst van de grondverkoop. Het te verwachten saldo van de GREX blijft positief. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het uitgangspunt om de locatie minimaal financieel neutraal te ontwikkelen. In het kader van de P&C-cyclus (jaarrekening 2024) leggen wij de geactualiseerde GREX ter vaststelling aan uw raad voor.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Nieuwsklok en het Gemeenteblad. De gebruikelijke overleginstanties 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

Bestemmingsplan

Na vaststelling door uw raad 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.

Realisatie project

Woningbouwcorporatie Leystromen gaat de sociale huurwoningen exploiteren. De grond voor de overige woningen wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Dit jaar starten we de openbare verkoopprocedure op. In 2025 kunnen de sloop- en bouwwerkzaamheden worden opgestart. Oplevering van de eerste woningen is in 2026 voorzien. Het project is afgerond in 2028. De planning is afhankelijk van eventueel ingesteld beroep tegen het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen
2. Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan bestaande uit:
 - a. Toelichting met bijlagen
 - b. Regels
 - c. Verbeelding

Ter inzage gelegde stukken

Ontwerpbestemmingsplan "Beekdalpark, Oisterwijk":

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.Beekdalpark-ON01>

Oisterwijk 9 april 2024,

Het college,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Beekdalpark, Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 9 april 2024,
domein Fysieke Leefomgeving;

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

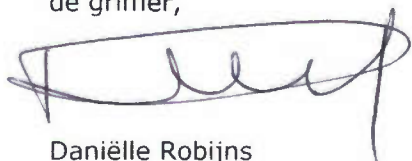
- Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 87 woningen en 400 m² sociaal-maatschappelijke voorzieningen op de plek van het voormalig zwembad De Leye;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen Exploitatieplan vast te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan [NL.IMRO.0824.BPBeekdalpark-ON01] heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode twee zienswijzen ingediend.

besluit :

1. In te stemmen met de beantwoording in de nota van zienswijzen en daarmee met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan "Beekdalpark, Oisterwijk" gewijzigd vast te stellen;
3. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Beekdalpark" zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan "Beekdalpark, Oisterwijk" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Oisterwijk 2015 (vijftiende wijziging);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

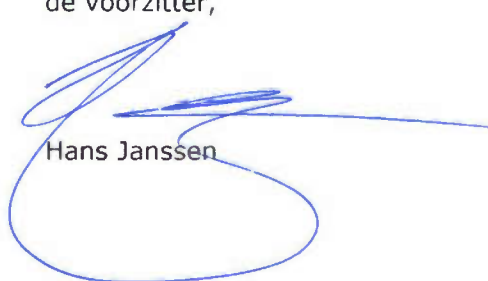
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
30 mei 2024

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen