

Onderwerp:
Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van
Zwanenbergsingel Oss 2013

Volgnummer 2013-13
Dienst/afdeling SSO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013;

gelet op het advies van de Raadadviescommissie van 11 april 2013;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013' ongewijzigd digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgzcwoonparkoss-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren
5. De welstandscriteria in het beeldkwaliteitplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013' vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 april 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 26 apr 2013

Door wbuijs op 26 apr 2013

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling: S/SO

Onderwerp

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013' ongewijzigd digitaal vast te stellen en daarmee samenhangende besluiten te nemen
2. De welstandscriteria in het beeldkwaliteitplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013' vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet

Aanleiding

In 2013 vertrekt het ziekenhuis naar Uden. De locatie wordt opnieuw ingevuld met een gezondheidscentrum en woningen. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ook is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013' hebben met ingang van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad moet het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vaststellen.

Beoogd effect

Het vastgestelde bestemmingsplan maakt de bouw van een gezondheidscentrum mogelijk. Ook voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om woningen, appartementen en zorgwoningen te bouwen. Het beeldkwaliteitplan zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig gebied.

Argumenten

1.1 Het gezondheidscentrum is belangrijk voor de inwoners van de gemeente

Na het vertrek van het ziekenhuis is het belangrijk dat de inwoners van Oss op korte afstand een poliklinisch en diagnostisch centrum hebben. Door het poliklinisch en diagnostisch centrum te combineren met andere medische voorzieningen, zoals huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten

etc., is een betere samenwerking mogelijk tussen de eerstelijns zorg (bijv. huisartsen) en de tweede lijnszorg (bijv. specialisten).

1.1 De woningen passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente

Het oostelijk deel is bestemd voor grondgebonden woningen voor alle doelgroepen. Er komen vrijstaande woningen, geschakelde woningen en patio-woningen. Het westelijk deel is bestemd voor het gezondheidscentrum en voor woongebouwen (appartementen). Hier is plaats voor bijzondere woonvormen (zorgwoningen, wonen voor mensen met een beperking) en voor huurwoningen (voor de middeninkomens die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning). Met dit woningbouwprogramma is rekening gehouden in het portefeuillemanagement (prioritering woningbouwprojecten).

1.2 Er is een breed draagvlak voor de ontwikkeling

De ontwikkeling wordt over het algemeen positief beoordeeld. Dit blijkt ook uit de inhoud van de vooroverlegreacties. De wijkraad Oss Zuid heeft 15 november 2012 positief geadviseerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.1 De ontwikkeling heeft geen kosten voor de gemeente tot gevolg

De hele planontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Dit geldt voor de planvorming, mogelijke planschade, de uitvoering inclusief het bouw- en woonrijpmaken en inclusief de aanpassingen aan de Joannes Zwijzenlaan en de kosten voor het ambtelijke apparaat.

5.1 Het beeldkwaliteitplan zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig gebied.

Het gebied is bijzonder door de ligging aan de Saal van Zwanenbergsingel. Dit is een belangrijke stadsentree. Verder ligt het gebied tegen de nog te realiseren Talentencampus. Dit zijn belangrijke redenen om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit is niet mogelijk met alleen een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is hiervoor het juiste instrument.

Het stedenbouwkundige plan gaat voor de woningen in het oostelijk deel van het plangebied uit van 'wooneilanden in een groene openbare stadstuin'. Dit concept werkt alleen als er veel aandacht is voor de architectuur van de woningen. Ook hiervoor is het beeldkwaliteitplan nodig. Daarbij komt dat de ontwikkelaar de woningen niet allemaal tegelijkertijd wil realiseren. Een beeldkwaliteitplan zorgt er dan voor dat de 'eenheid' binnen het totale gebied behouden blijft.

Kanttekeningen

1.1 Een bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk

Een bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk en kan ontwikkelingen sturen. Een bestemmingsplan kan niet afdwingen dat ontwikkelingen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Omdat de gemeente binnen het gebied ook geen eigendommen heeft, zijn wij voor de uitvoering afhankelijk van de ontwikkelaar en de toekomstige gebruikers. Met de ontwikkelaar en het ziekenhuis hebben

wij afspraken gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst (ontwikkelaar BrabantZorg/BrabantWonen) en een intentieovereenkomst (ziekenhuis en ontwikkelaar).

Randvoorwaarden

a. Financiën

De ontwikkeling wordt voor rekening en risico van de ontwikkelaar uitgevoerd. De ontwikkelaar betaalt ook de plankosten. Daarnaast betaalt de ontwikkelaar een bijdrage aan de herinrichting van het Sibeliuspark. De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

b. Communicatie

Wij hebben samen met de ontwikkelaar op diverse momenten het plan gepresenteerd aan de direct belanghebbenden en de toekomstige gebruikers. Daarnaast hebben wij een inspraakprocedure gevolgd en heeft het ontwerpbestemmingsplan de formele vaststellingsprocedure doorlopen.

c. Uitvoering

De uitvoering van het plan is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De gemeente zorgt voor naleving van de gemaakte afspraken.

d. Overlegd met

De gemeente heeft overleg gevoerd met de overleginstanties, de wijkraad, de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, het ziekenhuis, de ontwikkelaar, toekomstige gebruikers en de omwonenden. Ook heeft intern overleg plaatsgevonden met de afdelingen PBWM en IBOR.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013'
2. Beeldkwaliteitplan 'Gezondheidscentrum en woonpark Saal van Zwanenbergsingel Oss 2013'