



Bestemmingsplan

Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013

Toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013

Toelichting

Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	24
3.1	Ontstaansgeschiedenis	24
3.2	Bestaande situatie	24
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	27
4.1	Doelstellingen	27
4.2	Woningbouwprogramma	27
4.3	Voorzieningen	28
4.4	Bedrijvigheid	30
4.5	Verkeer	31
4.6	Waterhuishouding	31
4.7	Duurzaamheid	32
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	34
5.1	Milieuaspecten	34
5.2	Waterhuishouding	39
5.3	Waarden	43
Hoofdstuk 6	Toelichting op het plan	47
6.1	Stedenbouwkundig plan	47
6.2	Verkeer en parkeren	54
6.3	Groen en water	55
6.4	Beeldkwaliteit	56

Hoofdstuk 7	Toelichting op de regels	58
7.1	Algemeen	58
7.2	Regels	58
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
9.1	Inspraak	65
9.2	Vooroverleg	65
Hoofdstuk 10	Handhaving	66
10.1	Beleidskader	66
10.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	66
10.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	67

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor het gebied dat bestaat uit het Sibeliuspark en het sportpark van FC Oss en SV TOP. Dit gebied wordt herontwikkeld en is om deze reden buiten de integrale bestemmingsplan-herzieningen voor Oss Zuid en de Ruwaard gehouden.

Niet alleen de herontwikkeling van dit gebied, maar ook de verplichting om verouderde bestemmingsplannen te herzien, is aanleiding om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk

zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Euterpelalaan en de Joannes Zwijzenlaan en in het zuiden door de Ruwaardsingel en de Mondriaanlaan. In het westen wordt het plangebied begrensd door de woonwijk Ruwaard en in het oosten door de woonwijk Oss-zuid.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Bestemmingsplan Zuid	28 oktober 1966
Bestemmingsplan Zuid-Oss-2010	8 april 2010
Bestemmingsplan Joannes Zwijzenlaan-Zuid inclusief part. herzieningen en wijzigingsplannen	30 juni 1972
Bestemmingsplan Euterpelaan-Zuid	24 september 1971

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2011 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure gebracht. De structuurvisie is begin 2012 in werking getreden. Het kabinet heeft 3 hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-functionele structuur;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Op de bij de Structuurvisie behorende kaart “Nationale ruimtelijke hoofdstructuur” worden de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weergegeven. Per MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte, Transport) is beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn.

2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
 - rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectbesluit;
 - rijk en provincie kunnen zaken voor de gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en een aanwijzing;
 - er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
 - de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
 - de gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen;
 - er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - voor de realisering van projecten kan een projectbesluit genomen worden maar dat moet worden gevolgd door een bestemmingsplan;
-

- voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- er is een drempel voor planschade van 2%;
- de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wro is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wro opgenomen.

De nieuwe Grexwet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor het verhalen van kosten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling te treffen voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

- In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit.
- De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

2.1.4 Woonvisie

Op 1 juli 2011 heeft het kabinet zijn woonvisie gepresenteerd. Het rijk legt de verantwoordelijkheid voor de directe leefomgeving in eerste instantie bij bewoners, lokale partijen en gemeenten. Wel ziet het rijk een rol als het gaat om ondersteuning en bescherming voor wie dat echt nodig hebben. Voor deze sector is er toegang tot de sociale huursector en kan gebruik worden gemaakt van huurtoeslag. Verder ondersteunt het rijk daar waar sprake is van een opeenstapeling van achterstanden of specifieke problemen. Te denken valt hierbij aan aandacht voor nieuwe krimpgebieden, het opstellen van een visie op de stedelijke vernieuwing en het investeren en evalueren van lokale initiatieven waarin het vraaggericht werken door gemeenten centraal staat.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en de provinciale belangen worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gevormd door de Structuurvisie Noord-Brabant.

In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans'.

De provincie heeft de volgende ambities voor de stedelijke structuur;

- concentratie van verstedelijking;
- inspelen op de demografische ontwikkelingen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van de stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

De stedelijke structuur bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (op de overgang van zand naar klei) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter wil de provincie concentreren in de 5 grote Brabantse steden.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg vindt afstemming plaats en worden afspraken gemaakt over wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Dit gebeurt ook voor werken. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De doorwerking van de provinciale structuurvisie is opgenomen in de provinciale Verordening. Eind december 2010 hebben Provinciale Staten deze verordening vastgesteld en deze geldt vanaf maart 2011. Sibeliuspark en Talentencampus vallen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier dienen de stedelijke ontwikkelingen gerealiseerd te worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

2.3.2 Visie op de detailhandelsstructuur (2008)

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de

concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. De voorzieningen binnen deze centra kunnen elkaar versterken. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Dit wordt vertaald in het binnen Oss bestaande hiërarchische systeem met het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum. Dit hoofdwinkelcentrum heeft een verzorgende functie voor de inwoners van de eigen gemeente en voor consumenten uit de omliggende regio. Het centrum heeft een duidelijke recreatieve functie met een gevarieerd aanbod op modisch gebied. Ontwikkeling van het centrum richt zich op het versterken van de lokale en regionale positie.

In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra. Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering, bijvoorbeeld de wooninrichting op de Woonboulevard.

In de Visie op de detailhandelsstructuur staat de recreatieve functie van de binnenstad centraal. Dit betekent dat de voor recreatief winkelen belangrijke branches vooral in het centrumgebied gesitueerd zullen blijven. Het modische aanbod is belangrijk voor het recreatieve winkelen, maar ook juwelier, huishoudelijke- en luxe artikelen, sport en spel, hobby en media. Het totaalaanbod dient in voldoende mate compleet en attractief te zijn en zo geconcentreerd mogelijk te worden aangeboden in een goed bereikbare en aangename omgeving. Kwaliteit van zowel het aanbod als de omgeving speelt hierin een belangrijke rol. Om de regionale positie van het centrum van Oss uit te bouwen zal ingespeeld moeten worden op waarden als de kwaliteit van het winkelaanbod, specifieke publiekstrekken, een ruim modisch aanbod, meer hoogwaardige winkels en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. In de visie wordt de opgave benoemd om schaalvergroting in de detailhandel in het centrum te accommoderen, evenals het parkeren.

2.3.3 Integraal horecabeleidsplan (2007)

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken.

Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
 - gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden. Het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
-

- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar;
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningen-clusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de voorschriften te standaardiseren aan de hand van standaardvoorschriften. Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd.

2.3.4 Meer grip op de Osse kantorenmarkt (2012)

De nota 'Meer grip op de Osse kantorenmarkt' is een update van de kantorennota uit 2008. De update van de kantorennota is ingegeven door de recente economische ontwikkelingen en de weerslag hiervan op de kantorenmarkt.

De economische structuur van Oss verandert. De eenzijdigheid van industriestad verdwijnt en maakt plaats voor logistiek, distributie, groothandel en zakelijke dienstverlening. Dit is een autonoom proces, waarin de gemeente wil faciliteren. Verschillende vormen van bedrijvigheid zijn belangrijk zodat de lokale economie minder kwetsbaar is.

De zakelijke dienstverlening vestigt zich in kantoren. Door na te gaan hoeveel deze sector gaat groeien, is te berekenen hoe groot de vraag naar kantoren (in m²) in de toekomst zal zijn. Voor Oss wordt gesteld dat er tot 2020 een nieuwbouwbehoefte is tussen de 24.000 m² en 28.000 m² bvo aan kantoorruimte. Voor de periode 2020-2030 wordt uitgegaan van een nieuwbouwbehoefte van circa 8.000 m² tot 10.000 m².

Een ontwikkeling die relevant is voor de berekening van de behoefte, is de daling van het aantal m² per werknemer van 30 à 35 m² naar 15 m² op toplocaties (zoals de Amsterdamse Zuidas). Voor Oss is gerekend met een moderne kantoorquotiënt van 25 m² bvo per werkzame persoon.

Een kantoorlocatie moet voldoen aan meerdere voorwaarden om succesvol te zijn en te blijven. Het gebied moet functioneel zijn met een menging van meerdere functies (naast de kantoorwerkgelegenheid) zoals leisure, detailhandel, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Het gebied moet gekenmerkt worden door kwaliteit met een hoge mate van levendigheid. Daarbij is dubbele bereikbaarheid, zowel auto als openbaar vervoer, een belangrijke succesfactor voor een kantoorlocatie.

De Osse kantorenmarkt is klein en verspreid en op zichzelf. De enige kantoorlocatie in Oss is de Raadhuislaan. Verder is de keus voor een echte kantorenlocatie nooit gemaakt vanwege het gebrek aan behoefte uit de markt. Wijzigingen in de economische structuur hebben geleid tot een wens en een noodzaak om serieus naar deze specifieke locaties te kijken. De Osse gebruiker wil kleinschaligheid, flexibiliteit en identiteit. Door de kleinschaligheid moet ook gerekend worden met een hoger aantal vierkante meters per werknemer, omdat faciliteiten wel beschikbaar moeten zijn (kopieerruimte, toilet, vergaderruimte, etc). Rekening houdend met de wensen van de lokale partijen is er wel degelijk behoefte aan nieuwe kantoorpanden.

Op basis van de totale behoefte en de wensen uit de lokale markt in Oss wordt geadviseerd om de pijlen op één locatie te richten. Die locatie moet dan ook de meest kansrijke zijn om ontwikkeld te worden. De zone rondom het station voldoet aan de gestelde criteria als multifunctioneel gebied met een dubbele bereikbaarheid.

In de nota 'Naar een sterke kantorenstrategie in Oss' uit 2008 werden nog mogelijkheden gezien voor een snelweglocatie en een stadsrandlocatie, maar gezien de recente economische ontwikkelingen worden deze niet meer haalbaar geacht. Op dit moment worden dergelijke monofunctionele locaties op bedrijventerreinen en aan snelwegen afgeraden omdat deze locaties niet meer voldoen aan de eisen van de huidige vragers.

De snelweglocatie op Vorstengrafdonk is alleen interessant als er een grote bovenregionale partij geïnteresseerd raakt.

De Talentencampus wordt in de nota gezien als een aantrekkelijk, multifunctioneel gebied met een specifiek kantorenprogramma dat op basis van het concept gerelateerd is aan sport, horeca, leisure en onderwijs. Geadviseerd wordt om vast te blijven houden aan het complementaire karakter van deze kantorenlocatie.

2.3.5 Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds diverser geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala aan activiteiten dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

2.3.6 Woonvisie

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren.

Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.

2.3.7 Mantelzorg

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss" opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse ontheffingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen, dus ook op de bestemmingsplannen die gelden voor het centrum. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld.

2.3.8 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam- en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van

seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

2.3.9 Evenementenbeleid

De APV regelt de toelaatbaarheid van evenementen binnen de gemeente. Een evenement is een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht, inclusief tenten. Het gaat niet over activiteiten in horeca-inrichtingen en weekmarkten. De Nota Evenementenvergunningen Oss 2007 bevat het uitvoeringsbeleid voor evenementen.

Er is een vergunning nodig voor evenementen:

- met een geluidsproductie van meer dan 70 dB(A);
- met een bezoekersaantal van meer dan 1000;
- met een duur van langer dan 6 uur op één locatie;
- waarbij meer dan één straat moet worden afgezet;
- met risicoaspecten voor wat betreft de volksgezondheid;
- met kans op verstoring van de openbare orde.

(bij 2 of meer van deze punten)

2.3.10 Speelruimte en speelvoorzieningen beleidsnota 1993

Voor kinderen is spelen een belangrijke levensbehoefte. In de beleidsnota 'speelruimte en speelvoorzieningen van 1993' wordt dan ook aangegeven, dat bij het ontwerpen van ruimtelijke plannen een goede kwaliteit en kwantiteit van de speelruimte een randvoorwaarde moet zijn. Door onder andere situering van bebouwingsgebieden en groengebieden, infrastructuur en type bebouwing zal bepaald worden hoe de speelruimte in de woonomgeving er uit zal gaan zien.

In de woonomgeving is de openbare speelruimte op te vatten als de belangrijkste openbare 'speelvoorziening'. De kwaliteit van de speelruimte in de woonomgeving wordt bepaald door de ruimtebehoefte van de onderscheiden leeftijdsgroepen en bespeelbaarheid van de woonomgeving. Wat ruimtebehoefte betreft zijn er drie leeftijdsgroepen te onderscheiden: jonge kinderen (0-6 jaar) schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar) met elk hun eigen ruimteniveau.

Om de bespeelbaarheid van een woonomgeving te toetsen worden betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/herkenbaarheid/variantie en samenhang als basisvoorwaarde genoemd. Deze aspecten zijn dan ook het toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Voornamelijk voor plannen op (her)inrichtingsniveau en voor beheersplannen.

Verder wordt er naar gestreefd om informele speelruimte voldoende mogelijkheden te laten bieden zodat deze als volwaardige speelruimte kan dienen. Formele speelvoorzieningen worden als aanvullend gezien en worden enkel gerealiseerd wanneer blijkt dat de kwaliteit van de informele speelruimtes onvoldoende is.

2.3.11 Antenne-installaties

Op 21 december 2006 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Antenne-installaties voor mobiel telefoonverkeer' vastgesteld. Hoofduitgangspunt van dit beleid is dat antenne-installaties

voornamelijk worden geplaatst op bestaande bouwwerken, zoals hogere gebouwen, hoogspanningsmasten en reeds bestaande antennemasten. Daarnaast zijn er zoeklocaties aangegeven waar primair gezocht dient te worden naar locaties voor vrijstaande antenne-installaties. De zoeklocaties zijn 'niet-gevoelige gebieden', te weten bedrijventerreinen, gebieden langs grote wegen en een aantal sportterreinen.

2.3.12 Duurzaamheidsagenda Oss

Met de "duurzaamheidsagenda" neemt de Osse politiek haar verantwoordelijkheid om haar steentje bij te dragen aan de mondiale problematiek op het gebied van milieu en duurzaamheid. De agenda is opgebouwd rond de drie pijlers van duurzaamheid: economie, sociaal en ecologie. Deze drie thema's vallen verder uiteen in subthema's. De activiteiten die binnen de thema's worden uitgevoerd zijn ingedeeld in de volgende ambitieniveaus:

- basisniveau: op een breed terrein oog hebben en houden voor duurzame kansen en ontwikkelingen;
- actief niveau: duurzaamheid is een belangrijk punt bij gemeentelijke besluitvorming en is daarmee een vast onderwerp bij plan- en beleidsontwikkeling;
- voorlopend niveau: duurzaamheid is leidend bij ontwikkelingen en alle activiteiten hebben een bovenlokale uitstraling.

De duurzaamheidsagenda is bedoeld om het politieke ambitieniveau te (helpen) scherpstellen. Hieruit zal een meerjarenplan volgen.

2.3.13 Welstandsnota

Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In zijn algemeenheid geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst. Voor de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, de door het Rijk of de gemeenteraad vastgestelde stads- en dorpsgezichten en de door de gemeenteraad vastgestelde beeldbepalende panden bestaat een afwijkend beoordelingskader. Deze panden en gebieden vallen altijd onder welstandsniveau 1, ongeacht het bebouwingstype waarbinnen zij zijn gelegen. Daarnaast dient bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter rekening gehouden te worden met de uitstraling van het monument. In 2013 wordt een herziening van de welstandsnota in procedure gebracht. Dit heeft geen gevolgen voor het plangebied.

2.3.14 Erfgoedplan

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.15 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- de verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 wijzigt. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- de verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- de verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- de verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel;
- de gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde. Het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, aanvragen voor een

omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en of uitvoeren van een werk, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

2.3.16 Monumenten

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst. De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en monumenten nodig. Dit geldt niet meer voor het uitvoeren van onderhoud. De toetsing door de welstandskamer en de monumentenkamer vindt gelijktijdig plaats en maakt deel uit van de omgevingsvergunningprocedure.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

2.3.17 Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen voor dergelijke bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen binnen de bebouwde kom een kapvergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

De nota "Bijzondere Bomen in Oss" is na de samenvoeging met de gemeente Lith in 2013 geactualiseerd.

2.3.18 Groenbeleidsplan Oss 1996

Zoals in het Groenbeleidsplan beschreven staat, is het doel van de notitie een vernieuwende totaalvisie te geven op de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen in Oss. Het opgenomen streefbeeld "Van Heikant naar Maaskant" vormt daarbij de kern van de nota. Het

streefbeeld beschrijft een toekomstige situatie met een tijdshorizon van 20 jaar. Dit vindt plaats aan de hand van een streefbeeldencarta en daarnaast worden doelstellingen beschreven. Deze streefbeelden vormen vooral harde randvoorwaarden voor andere beleidsvelden.

Het streefbeeld is opgebouwd uit verschillende componenten: de groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur, het groen in de buurten, bewonersparticipatie, beheer en gebruik en ten slotte kosten en organisatie. Een groene hoofdstructuur biedt ruimtelijke kwaliteit, geeft stabiliteit en wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan. Op buurtniveau is de invulling meer de verantwoordelijkheid van de bewoners. De wijkgroenstructuur verbindt de hoofdstructuur met het buurtgroen.

De wijkgroenstructuur kent eveneens assen en vlakken. De assen vormen de verbinding tussen de hoofdstructuur en het wijkgroen. De assen zijn vooral fraaie bomenlanen, waarbij de bermen en eventuele beplanting een ecologische functie vervullen.

Voor het streefbeeld van het buurtgroen zijn voor de afzonderlijke wijken uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden van het groen. De gebruiksfunctie is in het algemeen het belangrijkste; ecologische aspecten wegen hier minder zwaar. Voor de wijken is een oppervlakte doelstelling geformuleerd. Juist dit groen bepaalt het karakter van de directe woonomgeving. Aan snippergroen kan een andere functie worden gegeven.

Voorts wordt in het streefbeeld benadrukt dat bij ingrepen in de hoofdstructuur of wijkstructuur er een plicht is het verlies aan omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of ecologisch) te compenseren. In het kader van het bestemmingsplan kan daar aandacht aan worden besteed.

2.3.19 Natuur- en landschapsvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een 'groenblauwe slinger' in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de Groene Geledingszone met het Ossermeer via een 'snoer' bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel. Deze 'slinger' vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

2.3.20 Water

Afkoppelen

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water:

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe:

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit:

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen:

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
 - verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
 - berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
 - van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
 - meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
 - meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
 - recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.
-

2.3.20 Geluidsnota Oss 2010

In 2010 is de Geluidsnota Oss vastgesteld. De Geluidsnota gaat uit van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidkwaliteit nagestreefd. Het Sibeliuspark wordt getypeerd als 'woonwijk met lage geluidsdruk'. Hier wordt terughoudend omgegaan met het verlenen van hogere grenswaarden. Een hogere grenswaarde kan worden toegestaan waarbij tenminste sprake is van één van de 'criteria restrictief toestaan hogere grenswaarde in rustige gebieden'. Wel moet voldaan worden aan de wettelijk maximaal toegestane ontheffingswaarden. Het gebied ten noorden en ten oosten van het sportpark wordt getypeerd als 'woonwijk met hoge geluidsdruk'. Het sportpark zelf valt in de categorie 'bedrijventerrein niet gezoned, sportterreinen'. Een hogere grenswaarde kan worden toegestaan.

2.3.21 Mobiliteitsvisie

Het doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, nu en in de toekomst. Om de balans te bereiken, is het streven er niet op gericht het autogebruik te ontmoedigen maar juist de verplaatsingen per fiets en openbaar vervoer te stimuleren. De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment gelijk te zijn. Aan de hand van uitgewerkte doelstellingen wordt nader richting gegeven aan de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Voor de Talentencampus is van belang dat de bereikbaarheid optimaal is. Dat geldt voor het autoverkeer, fietsverkeer en openbaar vervoer. Het fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Goede looproutes en voldoende stallingvoorzieningen en parkeergelegenheden is belangrijk voor de bereikbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit blijft daarbij een belangrijke voorwaarde.

2.3.22 Mobiliteitplan

In het mobiliteitplan is de mobiliteitsvisie uitgewerkt in maatregelen gericht op infrastructuur en gedrag. Het mobiliteitplan omvat vier deelplannen: Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag. De nota legt de relatie met andere beleidsvelden als duurzaamheid, woonvisie, het dynamisch stadscentrum en de visie openbare ruimte. Deze beleidsvelden zijn (mede) bepalend voor het verkeer- en vervoersbeleid.

De nota gaat niet in op het parkeren en de voetganger. Voor deze problematiek moeten afzonderlijke analyses en afwegingen worden gemaakt.

Wegen

Het mobiliteitplan kent binnen de bebouwde kom vier soorten wegen. Voor gebiedsontsluitingswegen wordt een onderscheid gemaakt in wegen met meer en minder nadruk op de stroomfunctie. In verblijfsgebieden is er een verschil in erftoegangswegen met en zonder een ontsluitende functie. De inrichting van de weg is afhankelijk van het wegtype. De functie van de weg, het gebruik en de vormgeving is op elkaar afgestemd waarbij eveneens rekening is gehouden met de beeldkwaliteit.

Fiets

Het streven is er op gericht om verplaatsingen tot ongeveer vijf kilometer bij voorkeur met de fiets of te voet te laten plaatsvinden. Om dat te bewerkstelligen zijn een goed fietsnetwerk en goede fietsparkeervoorzieningen nodig.

Het fietsnetwerk is fijnmazig met lokale verbindingen en hoogwaardig als regionale verbinding. Doel is het bieden van een ontsluiting per fiets naar publieksaantrekkelijke locaties zoals scholen, centrum en sportvoorzieningen vanuit alle stadsdelen en dorpen op een veilige en comfortabele manier. Belangrijk daarbij is dat er voldoende fietsparkeervoorzieningen zijn, zo dicht mogelijk bij de bestemming en gebruiksvriendelijk.

Openbaar vervoer

Er wordt gestreefd naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Meer reizigers zouden een keuze moeten maken voor het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer is vooral regionaal gericht. Dat maakt de Talentencampus vanuit de omgeving goed bereikbaar. Met de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoersverbinding kan dit nog worden versterkt.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied rond de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is in de jaren '60 (Plan in Hoofdzaken 1962) gepland als groene buffer met ruimte voor stedelijke functies tussen de bestaande stad en de ontworpen uitbreidingswijk De Ruwaard. De ligging aan een nieuwe zuidelijke toegangsweg, gekoppeld aan de singelstructuur rond Oss, maakt de locatie hiervoor bijzonder geschikt. Het St. Annaziekenhuis (Bernhoven) wordt als eerste grootschalige complex in deze zone gerealiseerd. Het aan de Hescheweg gelegen sportcomplex van TOP Oss wordt steeds verder ontwikkeld, met centraal daarin het stadion. In de loop der jaren vinden verschillende scholen (o.a. Mondriaancollege en ROC De Leijgraaf) een plek. Naast al deze stedelijke functies blijft er vooral aan de zijde van de wijk De Ruwaard ruimte voor recreatief groen, met name het Sibeliuspark. Ook aan deze zijde worden verschillende sportvoorzieningen gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van de Ruwaard en de groene zone rond de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is er bij de ontwerpers niet al te veel waardering en respect voor het aanwezige landschap. De functionele stedenbouw van die tijd introduceert volledig nieuwe ruimtelijke patronen, gebaseerd op de wijkgedachte. Sporen van het oude landschap zijn nauwelijks meer herkenbaar in het Sibeliuspark.

De monumentale bomen in het Sibeliuspark en de oude boerderij op het terrein van een voormalige kwekerij vertegenwoordigen een laatste verwijzing naar een verder volledig verdwenen landschap.

3.2 Bestaande situatie

Het Sibeliuspark vormt het westelijk deel van het plangebied en wordt begrensd door de Dr. Saal van Zwanenbergsingel als stedelijke hoofdweg en de woonbebouwing van de Ruwaard. Vanwege de opgaande beplanting langs de hoofdwegen heeft het park nauwelijks enige uitstraling naar de omgeving. Ook aan de westelijke rand is de uitstraling beperkt vanwege de oriëntatie van de hier aanwezige grondgebonden woningen. De achtertuinen hiervan grenzen namelijk aan het park en zijn afgeschermd met opgaand groen. Het noorden van het gebied heeft een meer stedelijke inrichting terwijl naar het zuiden, richting Ruwaardsingel, meer sprake is van een landschappelijk met water ingericht gebied.



In het noorden op de hoek Euterpelaan-Dr. Saal van Zwanenbergsingel is de nieuwbouw van het ROC gesitueerd als vervanging van het eerder direct hiernaast gelegen schoolgebouw. Door situering en verschijningsvorm vormt het gebouw een landmark in dit gebied. Voor het autoverkeer vindt de ontsluiting plaats via de Beethovengarde. In afwachting van verdere ontwikkelingen is er voor de school een tijdelijk parkeerterrein ingericht direct ten zuiden van de nieuwbouw. Bebouwing en parkeren werden hier mogelijk omdat de hier aanwezige sportvelden in onbruik waren geraakt. De hier voorheen gevestigde sportverenigingen zijn verhuisd naar het sportpark Rusheuvel. Het tenniscomplex met bijbehorende accommodatie is hierdoor min of meer als solitair complex middenin de groenzone komen te liggen. Verder is op het terrein van de school tijdelijk een kinderdagverblijf gevestigd. Andere bebouwing in dit noordelijk deel van het park wordt gevormd door een 12 lagen hoog appartementencomplex, La belle Esperance, met bijbehorende garageboxen en een met opgaand groen omgeven woonwagencentrum met 5 standplaatsen.

Mede als gevolg van tijdelijke ingrepen is een onsamenhangend en chaotisch beeld ontstaan. Bebouwing en andere functies vertonen nauwelijks enige samenhang en zijn niet op elkaar afgestemd.

Door de grote hoeveelheid hoog opgaand bosplantsoen en de vele bomen is er wel sprake van een overwegend groen beeld maar dit deel van het park is weinig uitnodigend om te gebruiken. Het openbaar groen kan worden getypeerd als een optelsom van restplekken dan als park. Daarnaast zijn er nauwelijks goede langzaam verkeersverbindingen met het zuidelijk deel van het park.

Het zuidelijk deel kan meer getypeerd worden als een gedateerd buurtpark. Ook voor dit deel van het park geldt dat dit voor een groot deel onttrokken is aan het zicht. De voorheen aanwezige en nu braakliggende kwekerij vormt een barrière tussen het noordelijke en zuidelijke parkdeel. Op het terrein van de voormalige kwekerij staat nog een oude boerderij als relict vanuit het verleden. Hier liep de Ruwaardstraat.

Residence Sibelius, een serviceflat, zou als landmark kunnen dienen in dit zuidelijk deel van het park, maar wordt momenteel voor een groot deel aan het oog onttrokken. In dit deel van het park is ook een aantrekkelijke vijver aanwezig die met de waterlopen in de Ruwaard is verbonden.

Een doorgaande oost-west fietsroute verbindt de Ruwaard met de concentratie van scholen aan de oostzijde van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Veel fietsers kruisen hier de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. In het padenstelsel is verder nog een relict van de oude Ruwaardstraat met bijbehorende monumentale bomen herkenbaar.

Hoewel de gehele parkzone over het algemeen een gedateerd en onsamenhangend beeld vertoont zijn er binnen het gebied wel enkele mooie en/of kenmerkende plekken aanwezig maar deze missen een inbedding in de omgeving.

De Dr. Saal van Zwanenbergsingel maakt deel uit van het stedelijk hoofdwegennet en vormt een belangrijke toegang tot het centrum. De huidige inrichting kan getypeerd worden als een 'groene tunnel'. De weg biedt weinig zicht op de omgeving, waarbij ook de middenberm nog eens bestaat uit opgaande beplanting. Zowel visueel als fysiek vormt de weg een barrière.

Langs de weg is een relatief klein benzinestation gesitueerd. Deze bebouwing maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het wegtracé en is middels afschermende beplanting visueel gescheiden van het daar achter gelegen park.

De route wordt geheel begeleid met bomen en heeft gescheiden fietspaden.



Het oostelijk deel van het plangebied wordt voor het grootste deel ingenomen door een sportcomplex waar SV TOP en FC Oss gehuisvest zijn. Op het complex wordt uitsluitend gevoetbald. Naast wedstrijdvelden zijn er enige trainingsvelden aanwezig. De bebouwing op het complex bestaat uit het stadion van FC Oss met aan west, noord en oostzijde tribunes. De zuidzijde van het wedstrijdveld bestaat uit een schoolgebouw voor regulier voortgezet onderwijs in 4 bouwlagen. Vooruitlopend op de totale ontwikkeling van de Talentencampus is deze school van het Hooghuislyceum hier gerealiseerd, omdat het bestaande schoolgebouw in het centrum niet meer voldeed. De hoogte is vergelijkbaar met die van het bestaande stadion. Parkeren geschiedt tussen het stadion en de woningen aan de Hescheweg. Het parkeerterrein wordt ook door het Mondriaancollege gebruikt omdat met de realisatie van het Hooghuislyceum de parkeerplaatsen langs de Mondriaanlaan zijn komen te vervallen. Buiten schooltijden wordt dit parkeerterrein gebruikt door de voetbalverenigingen. SV TOP heeft als amateurvereniging een eigen clubgebouw dat via een toegang aan de Hescheweg bereikbaar is. Langs deze toegangsweg is parkeergelegenheid aanwezig.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Doelstellingen

Algemeen

“Het tot stand brengen van een duurzame, kwalitatief hoogwaardige en interactieve omgeving, waar functie-uitwisseling en functieondersteuning kan plaatsvinden voor sport, onderwijs en bedrijven en waarin een optimaal klimaat voor wonen wordt voorzien” is de doelstelling die ruimtelijk en functioneel vormgegeven moet gaan worden.

De opgave is om voor het Sibeliuspark en de Talentencampus een stedenbouwkundig plan te maken dat in ruimtelijk en functioneel opzicht voor samenhang zorgt. Een uitwerking die er voor zorgt dat het Sibeliuspark en de Talentencampus deel gaan uitmaken van een grotere omgeving. Hierbij wordt ondermeer ook aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen op het voormalige ziekenhuisterrein.

Het Sibeliuspark en de Talentencampus moeten voorzien in een levendige en afwisselende omgeving bestaande uit een combinatie van stad, campus en park. Het is een gebied met een aaneenschakeling van verschillende omgevingen: onderwijs, sport, wonen, groene kamers en park. De gebieden aan weerszijden van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel zullen met elkaar verbonden worden met een padenstelsel voor voetganger en fietser. Voor een goede samenhang en een veilige bereikbaarheid is het gewenst dat fietsers en voetgangers de singel ongelijkvloers kunnen oversteken. De ongelijkvloerse kruisingen kunnen een markant onderdeel worden in het plangebied. De Dr. Saal van Zwanenbergsingel maakt deel uit van het plangebied en draagt bij aan het samenhangende landschappelijk concept. De weg moet meer worden dan een verkeersader. Een route die de passant uitzicht biedt op markante gebouwen en groene kamers.

Talentencampus

De Talentencampus moet vormen van competentiegericht leren stimuleren, doorlopende leerlijnen creëren en eigentijdse en aansprekende oplossingen voor maatschappelijke problemen stimuleren. Dit gebeurt door onderwijs (vmbo en mbo), sport en bedrijfsleven op een locatie, de Talentencampus, samen te brengen in thematische plaza's. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende plaza's; welbeing plaza, central plaza, business plaza, health plaza en techno plaza. De plaza's krijgen allemaal hun eigen identiteit in functie en verschijningsvorm. De betekenis van de Talentencampus is driedig. In de eerste plaats biedt de Talentencampus leerlingen een concreet toekomstperspectief door hen specifiek en toekomstbestendig op te leiden voor de arbeidsmarkt. Ten tweede biedt de Talentencampus het bedrijfsleven toekomstige werknemers met een opleiding die is afgestemd op de behoefte van de bedrijven en op de aanwezige talenten van de kandidaat werknemers. De onderwijsinstellingen ontwikkelen in samenwerking met het bedrijfsleven een onderwijs- en opleidingsprogramma met leermomenten en leerlijnen naar een betere toekomst. Ten slotte heeft de Talentencampus een bijzondere betekenis voor de gemeente Oss. Het versterkt de identiteit van Oss. De

Talentencampus biedt perspectief door het maken van nieuwe verbindingen tussen onderwijs, bedrijfsleven en sport. Ook stimuleert het nieuwe activiteiten.

Sibeliuspark

Het doel is een aantrekkelijk, multifunctioneel, sociaal veilig en beheerbaar park. De mooie plekken worden veilig gesteld en de loze ruimten worden ontwikkeld. Er wordt een samenhangend routenetwerk aangelegd voor fietsers en voetgangers dat zorgt voor een goede aanhechting van het park op de stedelijke omgeving. Het netwerk vormt ook een aantrekkelijke recreatieve verbinding tussen het centrum van Oss en het buitengebied. De sociale veiligheid wordt verbeterd door drukkere routes, nieuwe publieksfuncties en woningen. Het noordelijk deel van het park ligt dicht bij het stadscentrum en krijgt een meer stedelijk programma en uitstraling. Het zuidelijk parkdeel heeft het karakter van een landschapspark en kent een extensiever gebruik. Hoogteverschillen, doorzichten en architectuur maken het park beleefbaar vanaf de Dr. Saal van Zwanenbergsingel.

4.2 Programma

Woningbouw

Het plan voorziet in de bouw van ongeveer 290 woningen in tenminste 3 plandelen. Plandeel 1 ten noorden van de Joannes Zwijzenlaan nabij ROC de Leijgraaf omvat 222 woningen. Plandeel 2 betreft de uitbreiding van serviceflat Residence Sibelius met ongeveer 60 woningen met zorgarrangementen. Plandeel 3 betreft 9 woningen op het huidige parkeerterrein aan de Joannes Zwijzenlaan tegenover de ingang van het ziekenhuis en 2 woningen ter plekke van de huidige toegang van SV TOP aan de Hescheweg.

In aanvulling hierop wordt in het zuidelijk deel van het Sibeliuspark rekening gehouden met een aanvullende woningbouwontwikkeling. Hiervoor wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een meer concreet bouwprogramma zal te zijner tijd worden afgestemd op de behoefte. Vooralsnog wordt uitgegaan van een eventuele realisatie na 2020.

Een ander onderdeel van het plangebied is een potentiële woningbouwlocatie op het voormalige tuincentrum. Omdat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, is deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Wel is een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden opgenomen.

De aantallen woningen passen kwantitatief in de geldende provinciale woningbouwprognose en het gemeentelijke woningbouwprogramma.

In de woonvisie 2013 zijn gevarieerd woningaanbod, aandacht voor inwoners met een zorgbehoefte en middeninkomens, vraaggerichtheid en een toekomstbestendige woningvoorraad belangrijke doelstellingen. Ook in de nu veranderde omstandigheden op de woningmarkt blijft dit nog steeds het uitgangspunt. Wel dient nog nadrukkelijker rekening te worden gehouden met de vraag en dient het tempo van realisering afgestemd te zijn op de opnamecapaciteit vanuit de markt. Met het Portefeuillemanagement Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss. Een stedenbouwkundig plan met goede mogelijkheden om te faseren in de realisatie is daarom van belang.

Het plangebied biedt door de ligging en de specifieke parkinrichting kansen om bijzondere woonmilieus met grondgebonden woningtypen en appartementen te realiseren. Het stedenbouwkundig ontwerp zal daarom voorzien in een gevarieerd aanbod van woningtypen, woningcategorieën en prijsklassen.

4.3 Voorzieningen

Oss heeft geen specifiek beleid voor de vestiging van voorzieningen. Wel is voor een aantal voorzieningen van belang dat deze op wijkniveau aanwezig zijn. De Talentencampus is een leer-werk locatie waar met name onderwijs en sport een hoofdrol spelen.

4.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

De locatie van de Talentencampus is bij uitstek geschikt voor voortgezet onderwijs en is essentieel om invulling te geven aan de leer-werk omgeving. De Talentencampus biedt dan ook plaats aan een uitbreiding van het ROC en het Hooghuislyceum. De uitbreiding en verplaatsing van het Hooghuislyceum is al gerealiseerd met een vrijstellingsprocedure. Vooral nog wordt voor het ROC rekening gehouden met een uitbreidingsbehoefte van ca. 3000 m² met daarin ca. 15 lesruimtes. Er is nog plaats voor meer onderwijsvoorzieningen. Ook andere maatschappelijke voorzieningen zijn hier toegestaan. Gedacht wordt aan kinder- en naschoolse opvang en jeugdupvang. Gezondheidsvoorzieningen worden hier niet mogelijk gemaakt. De bedoeling is dat deze zich vestigen in het gezondheidscentrum op het voormalige ziekenhuisterrein.

4.3.2 Sport

Beleidsmatig is het gewenst om sportvoorzieningen te concentreren en te combineren. De locatie van de Talentencampus is op dit moment al in gebruik als sportpark. Een intensiever gebruik door een efficiëntere inrichting is gewenst. Door gebruik te maken van kunstgrasvelden kan het aantal velden buiten het stadion tot drie worden beperkt en ontstaat er ruimte voor een tennispark met 8 tennisbanen met eigen paviljoen. Het bestaande tenniscomplex in het noorden van het Sibeliuspark zal hier gehuisvest worden. Gebouwde voorzieningen voor sportieve activiteiten zoals sportschool of fitness ondersteunen het concept en zullen ook mogelijk worden gemaakt.

Verder komt er binnen het plan een sportplein waar ruimte is voor diverse vormen van informele buitensportactiviteiten. Het sportplein heeft een verblijfsfunctie waar men elkaar sportief kan ontmoeten.

4.3.3 Horeca

Voor horeca op de locatie van de Talentencampus zijn er mogelijkheden voor zover het horeca betreft ten dienste van de overige toegestane voorzieningen. Zo wordt er een centrale horecavoorziening met vergaderruimten gerealiseerd waar alle deelnemers van de Talentencampus gebruik van kunnen maken. Daarnaast is er in combinatie met en ten dienste van sport en onderwijs aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca mogelijk.

In aanvulling hierop wordt het ook mogelijk om een hotel te realiseren dat een aanvulling kan betekenen op het concept van de Talentencampus.

4.3.4 Detailhandel

Detailhandel hoort thuis in het centrum en in de wijkwinkelcentra (met uitzondering van perifere detailhandel die thuishoort op daarvoor aangewezen PDV-zones). De Talentencampus heeft dus geen functie voor detailhandel. Wel is enige kleinschalige detailhandel toegestaan voor zover deze een bijdrage levert aan het concept van leren en werken tot een maximum van ca. 1150 m² vvo. Het gaat dan vooral om sport- en onderwijsgerelateerde kleinschalige detailhandel en kleinschalige detailhandel voor de gebruikers van de Talentencampus. In aanvulling hierop zal ook nog de mogelijkheid worden geboden voor een grootschalige try&buy sportzaak met een max. oppervlakte van 1500 m² bvo. Dit moet wel een bijzonder concept zijn dat past binnen de Talentencampus en dat niet thuishoort in het centrum. Het gaat dan ook niet om een reguliere sportwinkel. Een supermarkt is niet toegestaan. Een try and buy-formule is uitsluitend toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan. In het wijzigingsplan wordt een specifieke bestemming opgenomen om te voorkomen dat hier 'normale' detailhandel kan worden gevestigd.

4.4 Bedrijvigheid

De Talentencampus gaat uit van een ontmoeting tussen leren en werken. Het is dus de bedoeling dat hier bedrijven en instellingen worden gevestigd die het concept uitvoeren. Niet alle functies zijn toegestaan. Dit heeft te maken met het beleid dat wij hebben voor detailhandel, horeca en kantoren. Gezien de ligging van het gebied is alleen lichte bedrijvigheid toegestaan.

4.4.1 Kantoren

Bij de kantoorontwikkeling op de Talentencampus is het van belang dat aangehaakt wordt op het eigen concept dat gerelateerd is aan sport en onderwijs. Hiermee wordt het kantoormilieu complementair ten opzichte van andere kantoorlocaties in Oss (zoals de Spoorzone). De Talentencampus is een multifunctioneel gebied met een (beperkt en) specifiek kantorenprogramma. Dit uitgangspunt dient ook bij uitgifte de insteek te zijn, zodat de verschillende locaties elk een eigen identiteit verkrijgen/behouden en elkaar niet beconcurreren.

Rekeninghoudend met de aanbevelingen uit de nota 'Meer grip op de kantorenmarkt' en de andere kantoorontwikkelingen is er op de Talentencampus ruimte voor maximaal 17.000 m² kantoren.

4.4.2 Bedrijven

Passend binnen het concept van de Talentencampus zijn bedrijven toegestaan die mogelijkheden bieden voor leerlingen om in de praktijk ervaring op te doen. Gezien de ligging van het gebied (binnenstedelijke locatie) zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG zoneringslijst.

4.4.3 Dienstverlening

Voor zover passend binnen het concept van de Talentencampus is dienstverlening in de vorm van een bedrijfsactiviteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende

taak, al dan niet met een baliefunctie, toegestaan. Gedacht wordt aan uitzendbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken, snelfoto-ontwikkel- en copyshops en dergelijke.

4.5 Verkeer

De ontsluiting voor het parkeren van de Talentencampus gebeurt hoofdzakelijk via de Joannes Zwijsenlaan. Directe aansluitingen op de Dr. Saal van Zwanenbergsingel zijn vanuit verkeersveiligheid ongewenst en daarnaast is het gewenst dat er zo min mogelijk autoverkeer de fietsstraat (Hescheweg) kruist. Op de Joannes Zwijsenlaan wordt ook het gezondheidscentrum en het wonen op het voormalige ziekenhuisterrein ontsloten. De ontsluitingen liggen in elkaars verlengde en vormen op deze wijze een kruispunt met de Joannes Zwijsenlaan.

Als gevolg van de in de toekomst hogere verkeersintensiteiten moet er rekening mee worden gehouden dat de huidige rotonde op de Dr. Saal van Zwanenbergsingel het verkeer niet meer kan afwikkelen. Een met verkeerslichten geregelde kruising kan het verkeer in de spitsperioden goed afwikkelen.

Voor het parkeren zal worden uitgegaan van de door het college vastgestelde parkeernormen. Omdat de piek in de parkeerbehoefte niet voor alle functies gelijktijdig valt kan er in zekere mate rekening worden gehouden met dubbelgebruik. De parkeerbehoefte dient in al dan niet gebouwde vorm binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Naast het parkeren voor de nieuwe functies moet tevens rekening worden gehouden met 50 parkeerplaatsen voor het Hooghuislyceum.

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de situering van parkeervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een gereguleerde supportersstroom naar het stadion als FC Oss thuis speelt. Al dan niet met tijdelijke afsluitingen zullen de supporters van de thuisclub en de bezoekende club gescheiden het stadion moeten kunnen bereiken. Hierover is overleg geweest met de politie waarbij als voorwaarde is gesteld dat de parkeergelegenheid voor de bezoekende supporters vanaf de Dr. Saal van Zwanenbergsingel bereikbaar dient te zijn. Dit kan een tijdelijke ontsluiting zijn die alleen tijdens wedstrijden wordt gebruikt.

Een lange doorgaande oost-west fietsroute loopt over de Mondriaanlaan en wordt door middel van een ongelijkvloerse kruising verbonden met het tracé door het Sibeliuspark.

4.6 Waterhuishouding

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals is vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4). Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van

veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. De EU stelt de normen voor prioritaire stoffen. De ecologische doelstellingen mogen de lidstaten en regio's zelf vaststellen. Voor grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Ook moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Het waterbeheerplan is terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in het beleidsstuk "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" van Waterschap De Dommel en waterschap Aa & Maas (juli 2006). Hierbij is geformuleerd dat: "men streeft naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem". Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen acceptabele maatschappelijk kosten. Er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden, waarbij de afvoer uit het plangebied de huidige afvoer niet mag overschrijden.

4.7 Duurzaamheid

De ontwikkeling van het Sibeliuspark en de Talentencampus is opgepakt als een duurzame gebiedsontwikkeling. Het doel is het bereiken van een optimale balans tussen de gebruikers van het gebied, de invloed van de ontwikkeling op het milieu en het economisch perspectief. Hierbij mag geen afwenteling plaatsvinden van negatieve gevolgen in de tijd en/of naar andere gebieden.

Ter beoordeling van de duurzame gebiedsontwikkeling is gebruikt gemaakt van specifieke instrumenten om de duurzaamheid van het gebied in beeld te brengen en te waarborgen. (Bijvoorbeeld het keurmerk duurzame gebiedsontwikkeling van de Dutch Green Building Council en de DPL-meetmethode zoals ontwikkeld door het IVAM).

Een bijzonder kenmerk van het plangebied is de verwevenheid van de thema's wonen, leren, werken en recreëren. Uitgangspunt is dat mogelijke negatieve effecten (bijvoorbeeld, geluidhinder of verkeersaantrekkende werking als gevolg van de werkfunctie) niet ten koste mogen gaan van de kwaliteiten van de overige functies zoals wonen en recreëren, maar dat de kenmerken van de afzonderlijke thema's onderling aanvullend en versterkend werken.

Wat betreft het energieverbruik zijn voor het plangebied bijzondere duurzaamheidsambities uitgesproken. Deze ambities gaan verder dan de afspraken zoals benoemd in het regionaal convenant duurzaam bouwen en het Bouwbesluit. Wat betreft het aspect energie is het streven gericht op een energieneutrale gebiedsontwikkeling.

Bij de planontwikkeling is daarom bijzondere aandacht gegeven aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen, en het plaatsen van warmtevragende ruimten aan zuidzijde van gebouwen. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik en uitwisseling van restwarmte tussen woningen en/of bedrijven.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.
- bij bedrijfsmatige activiteiten kunnen de mogelijkheden voor de productie van duurzame energie (gebruik biomassa, oprichting kleinschalige windturbine, plaatsing van collectieve voorzieningen) nadrukkelijk als nevenactiviteit worden benoemd.
- Het transporteren en distribueren van duurzame energie (elektriciteit of warmte) over het plangebied via collectieve warmtesystemen of "smart grids".

Wat betreft de realisatie van infrastructuur en de gebouwde omgeving staat duurzaamheid voorop. Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgeven van de woon- en leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast. Hiermee wordt bedoeld, dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving geschieden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast wordt hiermee bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, welke zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen. Dit geldt ook voor de openbare ruimte waarbij in ontwerp, uitvoering en het gebruik van materialen duurzaamheid het uitgangspunt is.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Er is onderzoek gedaan naar alle relevante milieuaspecten waarbij rekening is gehouden met de beoogde nieuwe ontwikkelingen. Deze milieuonderzoeken zijn opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de conclusies die volgen uit deze onderzoeken.

5.2 5.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering milieubelastende activiteiten buiten het plangebied:



- Het plangebied kan op basis van een beoordeling van de omgevingskenmerken en de beoogde gebruiksfuncties voor de delen grenzend aan de gebiedsontsluitingswegen en de omgeving van het voetbalstadion aangemerkt worden als een omgevingstype 'gemengd gebied'.
- Het binnengebied en de woningbouw ten westen van de Hescheweg en de Kortfoortstraat kan aangemerkt worden als een omgevingstype 'rustige woonwijk'.
- In de directe omgeving van het plangebied zijn milieubelastende activiteiten aanwezig. Voor geen van deze activiteiten loopt de maximale richtafstand over het bouwvlak van een milieugevoelige functie.

Milieuzonering milieubelastende activiteiten binnen het plangebied:

- Binnen het plangebied blijven de aanwezige milieubelastende activiteiten gehandhaafd. Dit zijn de onderwijsfuncties Hooghuislyceum aan de Mondriaanlaan en ROC de Leijgraaf, parkeerterrein Beethovengaarde, voetbalstadion, de voetbalvelden en het benzinestation. Bij het benzinestation aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is recent het LPG-vulpunt komen te vervallen. Behalve woningbouw zijn binnen het plangebied nog twee milieugevoelige functies (onderwijsgebouwen) aanwezig. Eén milieubelastende activiteit, de tennisaccommodatie, wordt binnen het plangebied verplaatst.
- De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgen er voor meer milieubelastende activiteiten. Onderwijs, kantoren, sport en horeca in de diverse plaza's, lichte vormen van bedrijvigheid en parkeren zijn nieuwe activiteiten. Naast de geprojecteerde woningbouw worden nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd binnen de Talentencampus en zijn er milieugevoelige functies in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig.

- Voor het voetbalveld met tribune en de voetbalvelden is sprake van een overschrijding van de maximale richtafstand ter plaatse van Central Plaza, Wellbeing Plaza, Health Plaza en de beide onderwijsgebouwen aan de Mondriaanlaan. De gebruikstijden van het voetbalveld met tribune en de voetbalvelden komen echter niet overeen met het reguliere gebruik van zowel de bestaande als de nieuw te realiseren milieugevoelige functies.
- Voor de parkeervoorzieningen binnen het plangebied is sprake van een overschrijding van de richtafstand voor geluid. Voor de Beethovengarde is sprake van een afstand van de parkeervoorziening tot de nieuw te bouwen woningen van 10 meter en 25 meter tot de bestaande woningen. Voor de parkeervoorziening nabij de Hescheweg is sprake van een afstand van 25 meter tot bestaande woningen.

Aanvullend milieukundig onderzoek heeft uitgewezen dat voldaan kan worden aan de richtwaarden. Voor de geprojecteerde woningen op de hoek J. Zwijssenlaan-Hescheweg wordt door afstand te houden voldaan aan de richtwaarden.

- Voor de nieuwe ontwikkelingslocatie ziekenhuisterrein Bernhoven loopt de richtafstand voor geluid van de sportvelden over een breedte van 25 meter over de geprojecteerde woningbouw op het ziekenhuisterrein. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij de uitwerking van het plangebied hiermee rekening gehouden te worden. Aanvullend milieukundig onderzoek heeft aangetoond dat de richtwaarden beperkt worden overschreden, maar dat dit de ontwikkeling van de Talentencampus niet hoeft te belemmeren. Met maatregelen in het overdrachtsgebied en/of maatregelen aan de woningen kan worden gezorgd voor een goed woon- en leef klimaat.

Invloed aangrenzende bestemmingsplannen op de planontwikkeling:

- Het plangebied grenst aan meerdere vigerende bestemmingsplannen. Uit de beoordeling van de bestemmingsplannen blijkt dat deze geen beperkingen geven voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat voor het merendeel van de milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden buiten en binnen het plangebied.

5.1.2 Bodem en grondwater

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- In de bovengrond van de onderzoekslocaties zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aangetoond met zware metalen, PAK en PCB;
 - In de ondergrond van de onderzoekslocatie wordt plaatselijk een licht verhoogd gehalte aangetoond met lood en PAK;
 - in de boven- en ondergrond van deellocatie 7 is geen verontreiniging met OCB aangetoond;
 - In het grondwater van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aangetoond met zware metalen en vluchtige aromaten. Sporadisch wordt hierbij een matig verhoogde concentratie met zink gemeten. De verhoogde concentratie zware metalen betreft een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie;
 - Er is sprake van een onverdachte locatie voor asbest.
-

In het grondwater ter plaatse van deellocatie 4 (peilbuis 78) is een matige verontreiniging met zink gemeten. Formeel vormt een overschrijding van de tussenwaarde een criterium voor nader bodemonderzoek. Vermoedelijk betreft de matige grondwaterverontreiniging met zink een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Daarom wordt een nader bodemonderzoek momenteel niet zinvol geacht.

Indien grond en/of puin van de locatie verwijderd wordt, zal door middel van een partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit bepaald moeten worden of de vrijkomende grond geschikt is voor hergebruik.

5.1.3 Geluid

Op basis van de nu bekende verkavelingen zijn de geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer berekend. Hiervoor is het prognosejaar 2020 aangehouden. In de prognose wordt er van uitgegaan dat de bebouwing op het voormalige ziekenhuisterrein, op de Talentencampus en in het Sibeliuspark volledig is gerealiseerd.

Euterpelaan:

- Op de eerstelijns bebouwing van de woningen en appartementen (bouwvlak 01 en appartementengebouw A) is sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB ter plaatse van de noordgevel. De zuidgevel van deze gebouwen is geluidluw met een maximale geluidbelasting van 40 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Voor de overige woningen en appartementen wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB.

Dr. Saal van Zwanenbergsingel:

- Bij de eerstelijns bebouwing van de woningen en appartementen (bouwvlak 02, 03, 05, 06 en de appartementen E, G en H) wordt de grenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB. De westgevel van deze gebouwen is geluidluw met een maximale geluidbelasting van 40 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Voor de overige woningen en appartementen wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB.
- De grenswaarde van 48 dB wordt op de westgevel van de Health Plaza overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 57 dB. De oostgevel is geluidluw met een geluidbelasting van 35 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Joannes Zwijsenlaan:

- Op de noordgevel van de Wellbeing Plaza is sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 62 dB. De zuidgevel is geluidluw met een geluidbelasting van maximaal 41 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
 - De woningen op de hoek J. Zwijsenlaan-Hescheweg overschrijden de grenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 62 dB. De zuidgevel is geluidluw. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
-

Ruwaardsingel:

- Voor alle woningen, appartementen en geluidgevoelige gebouwen wordt de grenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 43 dB op de zuidgevel van de zorgappartementen naast de bestaande Résidence Sibelius.

Conclusie

Voor een aantal woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar in geen enkele situatie wordt de maximale grenswaarde van 63 dB overschreden. Om stedenbouwkundige en financiële redenen is het niet mogelijk om met maatregelen aan bron en/of maatregelen in overdrachtsgebied de overschrijding te beperken. Voor deze woningen zal bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss om een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moeten worden aangevraagd. Het verzoek om een hogere grenswaarde vast te stellen voldoet aan het geluidsbeleid van de gemeente Oss.

Voor de woningen op de hoek Joannes Zwijsenlaan-Hescheweg zal tegelijkertijd met de vaststellingsprocedure de hogere grenswaarde procedure in het kader van de Wet Geluidhinder worden doorlopen. Deze locatie krijgt in dit bestemmingsplan een rechtstreekse woningbouwbestemming. Voor de in dit bestemmingsplan uit te werken of te wijzigen woningbouwlocaties zal in het kader van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan de hogere grenswaarde procedure worden doorlopen.

Voor de Wellbeing Plaza zal ook een hogere grenswaarde procedure gevolgd worden omdat in dit gebouw onderwijs mogelijk wordt gemaakt. Dit is een geluidgevoelige bestemming. De Health Plaza en de Techno Plaza aan de westzijde van de leerbaan worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien hier te zijner tijd geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt zal hier ontheffing voor moeten worden aangevraagd.

5.1.4 Geur

Binnen het plangebied en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen industriële of agrarische geurbronnen aanwezig.

5.1.5 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit.

Doel van het onderzoek is het toetsen van de luchtkwaliteit aan de luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer voor de situatie waarbij de ontwikkeling is gerealiseerd.

De planontwikkeling valt buiten de projecten van de Regeling NIBM (Besluit niet in betekenende mate). Mede in verband met de schaal van de ontwikkeling wordt in het onderzoek niet uitgegaan van een NIBM benadering.

De etmaalintensiteiten voor de wegen zijn door de gemeente Oss ter beschikking gesteld. De effecten van de planontwikkeling is in de verkeerscijfers meegenomen. Voor de verdeling van de verkeersgegevens over de etmaalperiodes en motorvoertuigen is uitgegaan van kengetallen.

De concentraties PM₁₀ en NO₂ zijn berekend met de rekenmethode CAR II. Deze rekenmethode sluit aan op de Standaard Rekenmethode I van de Rbl 2007. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geoair versie 2.00 waarbij CAR II (versie 9) als referentie wordt gebruikt.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat met betrekking tot zowel NO₂ als PM₁₀ in geen van de zichtjaren de wettelijke grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie zal worden overschreden. Ook vindt geen overschrijding plaats van het aantal overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde. Er is tevens geen sprake van een dreigende overschrijding. Uit de cijfers voor de jaren 2011, 2015 en 2020 is op te maken dat de concentraties in de toekomst af zullen nemen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

5.1.6 Externe veiligheid

Het doel van het onderzoek is om op basis van een inventarisatie van de aanwezige risicobronnen te toetsen of de beoogde nieuwe ontwikkelingen kunnen voldoen aan deze grens- en richtwaarde voor externe veiligheid.

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de navolgende informatiebronnen:

- Risicokaart provincie Noord-Brabant;
- Signaleringskaart externe veiligheid gemeente Oss;
- Onderzoek naar transport vervoer gevaarlijke stoffen 2007, opgesteld door de RMB;
- Informatie gemeente Oss.

Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er zowel binnen als buiten het plangebied geen relevante Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten is derhalve mogelijk.

Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen:

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een invloedsgebied van een transportroute welke vastgesteld zal worden op grond van het Basisnet weg of water. De eerder aangewezen transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is komen te vervallen. Over deze weg zal nog incidenteel vervoer van bijv. LPG plaatsvinden. Het gehele plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van het spoor.

Beleid buisleidingen:

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat buisleidingen geen beperkingen geven voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de risico-inventarisatie kan gesteld worden dat:

- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is dermate gering dat met zekerheid gesteld kan worden dat er geen sprake is van een PR 10⁻⁶ contour.
 - Het invloedsgebied van het spoor valt over het plangebied. Omdat de afstand tot het spoor relatief groot is, minimaal 320 m', is het op grond van het beleid van de gemeente voldoende om de verantwoordingsplicht op een globale wijze in te vullen.
-

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Beschrijving plangebied

In het plangebied is de waterhuishouding, de geohydrologie en de bodemopbouw onderzocht. Dit is beschreven in het waterhuishoudkundig onderzoek van 12 december 2012 met kenmerk 2412034.

Bepaling verhard oppervlak

Aan de hand van een door de opdrachtgever aangeleverde plankaart, zijn de verschillende soorten verharde oppervlakken bepaald. Deze zijn weergegeven in het waterhuishoudkundig onderzoek. In totaal heeft het plangebied een oppervlak van circa 40 ha. De toename van het totale verhard oppervlak is circa 9 ha.

Bodemopbouw

De bodem bestaat uit matig fijn, matig siltig zand, lokaal zwak grindig. De doorlatendheid van de bodem is als goed doorlatend geclassificeerd.

Grondwaterstanden

Op basis van de bodemkaart en grondwaterkaart van Nederland, gegevens uit de DINO-database van TNO en veldonderzoek is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geschat op 5,75 m +NAP in het noorden tot 6,0 m +NAP in het zuiden van het plangebied.

Riolering

In het plangebied is op dit moment geen riolering aanwezig. Wel ligt in de omliggende wegen een gemengd rioolstelsel.

Waterhuishoudkundige situatie

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door Waterschap Aa en Maas.

In het plangebied ligt een waterpartij. Het stuwpeil is 5,87 m +NAP. Tijdens droge perioden zakt het peil in de waterpartij tot circa 0,80 m beneden maaiveld. De waterpartij maakt onderdeel uit van het omliggende watersysteem. De functie van de vijver is 'parkwater' en zorgt voor berging en afvoer van het achterliggende gebied.

De vijvers en het watersysteem in Oss zijn recent, op basis van het waterplan, opgeschoond en heringericht. De waterpartij in het plangebied is hierbij buiten beschouwing gelaten in verband met de ontwikkelingen voor het Sibeliuspark. Vanuit waterkwaliteitsoogpunt is het wenselijk dat er meer doorstroming ontstaat in het watersysteem.

5.2.2 Bergingsopgave

Algemeen

Uitgangspunt bij de bepaling van de minimale grootte van de bergingsvoorziening is het gegeven dat alleen water afkomstig van de planlocatie Sibeliuspark en Talentencampus op de planlocatie zelf wordt geborgen.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die één maal per 10 jaar voorkomt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering.



Verder dient het watersysteem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek die één maal per 100 jaar voorkomt. Hierbij wordt rekening gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. In deze situatie mag geen overlast voor de burger ontstaan. Wel mag het watersysteem maximaal benut worden. Het watersysteem wordt in de berekeningen getoetst op het niet optreden van inundatie bij de voorzieningen.

De afvoer uit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. De afvoer is locatiegebonden en wordt bepaald vanaf de afvoercoëfficiëntenkaart. Voor deze locatie is deze bepaald op 0,67 l/s/ha en wordt verdubbeld voor de T=100 situatie.

Invulling bergingsopgave

De bergingsopgave is per deelgebied ingevuld en hierna beschreven.

- **deelgebied 1**

De bebouwing en de terreinverharding in deelgebied 1 kan in de bodem worden geïnfiltreerd. Per woning dient, conform gemeentelijk beleid, een voorziening met 10 mm berging op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze voorziening mag een overloop hebben naar de voorziening in het openbaar gebied. Hiermee wordt 86 m³ hemelwater geborgen (totaal deelgebied).

Er wordt zoveel mogelijk bovengrondse afvoer gerealiseerd. Hiermee wordt de bewustwording van het anders omgaan met hemelwater voor de bewoners groter.

Het restant van de wateropgave wordt in een wadi gerealiseerd. Deze krijgt de volgende afmetingen: maaiveldniveau 8,00 m +NAP, bodem 7,50 m +NAP, slokop 0,10 m-mv, talud 1:3, oppervlak 3.300 m². Onder de bodem van de wadi wordt een grindkoffer toegepast met de

afmetingen van $330(l) \times 1,5(br) \times 0,5(d)$. Met deze voorziening wordt een totale berging gerealiseerd van circa 1250 m^3 (33 mm).

Bij deze voorziening ontstaat in de $T = 100$ situatie een tekort aan berging van circa 220 m^3 (6 mm). Ten opzichte van het onverharde/groene oppervlak is dit een waterschijf van circa 7 mm, dit is verwaarloosbaar.

- deelgebied 2

De afwatering in deelgebied 2 betreft afvoer van de paden in het park, deze vindt plaats door afstroming naar de berm.

- deelgebied 3

De invulling van dit deelgebied is nog onvoldoende concreet om hier nu al een concrete toets te doen naar de hoeveelheid hemelwater die geborgen dient te worden. Binnen dit nog nader te ontwikkelen woongebied is voldoende ruimte aanwezig voor de waterberging. In de wijzigingsvoorwaarden voor dit deelgebied is bepaald dat het bebouwingspercentage maximaal 40 is.

Per woning dient, conform gemeentelijk beleid, een voorziening met 10 mm berging op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze voorziening mag een overloop hebben naar de voorziening in het openbaar gebied.

- deelgebied 4

In deelgebied 4 wordt deels woningbouw en deels uitbreiding van appartementen gerealiseerd. In het waterplan van de gemeente Oss is als maatregel voorgesteld om het watersysteem in het stedelijk gebied beter door te spoelen. De locatie van de bebouwing in deelgebied 4 kan goed afvoeren naar de nabijgelegen waterpartij in het Sibeliuspark.

Hoewel er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein te infiltreren verdient het in dit geval de voorkeur om versneld af te voeren naar de waterpartij binnen het plangebied. Dit geldt zowel voor de buien $T=10$ en $T=100$. Bij de dimensionering van de afvoer zal hier rekening mee worden gehouden.

Over deze versnelde manier van afvoeren is overleg gevoerd met het waterschap omdat deze waterpartij onderdeel uitmaakt van de legger.

Het watersysteem waarvan de vijver deel uitmaakt kampt in dit gebied – het zuidelijk deel van Oss - met verdrogingsverschijnsel. Met het versneld afvoeren wordt de verdroging verminderd en ontstaat er tevens een betere doorstroming. Het hemelwater dat wordt afgevoerd komt uitsluitend van de daken en is van voldoende kwaliteit om te lozen op het oppervlakte-water. Omdat het dakoppervlak meer bedraagt dan 2000 m^2 zal een vergunning moeten worden aangevraagd.

- deelgebied 5

De bebouwing die bij de Talentencampus wordt gerealiseerd wordt deels voorzien van vegetatiedaken. Bij vegetatiedaken hanteert het waterschap het uitgangspunt dat hiermee 10 á 15 mm hemelwater wordt geborgen. Afvoer van overtollig water ($T=100$) vindt plaats naar het

oppervlaktewatersysteem. Het waterschap dient te toetsen of het systeem deze afvoer kan verwerken.

In deelgebied 5 wordt de zogenaamde landscraper langs de Saal van Zwanenbergsingel voorzien van vegetatiedaken. Het totaal oppervlak aan vegetatiedaken bedraagt ca. 12250 m². Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de nieuwbouw ten oosten van de leerbaan geen vegetatiedaken zullen krijgen. Hier is het uitgangspunt dat de daken worden voorzien van zonnepanelen. Dit betekent dat daar het hemelwater niet op eigen terrein kan worden opgevangen omdat deze gebouwen geen eigen buitenruimte hebben. Dit betekent dat het hemelwater van dit dakoppervlak (ca. 4100 m²) anders verwerkt dient te worden.

Met het waterschap is overleg gevoerd om dit hemelwater (T=10 en T=100) versneld af te voeren naar de waterpartij binnen het plangebied. Het in deze situatie versneld afvoeren van het hemelwater past binnen de beleidsregels van het Keur. De waterpartij kent regelmatig een watertekort. Versneld afvoeren kan dit watertekort beperken. Tevens ontstaat er een betere doorstroming hetgeen de waterkwaliteit ten goede komt.

- deelgebied 6

Deelgebied 6 bestaat uit bestaande bebouwing en terreinen. Voor de nieuwe parkeerplaatsen is een berging te realiseren door waterdoorlatende verharding met waterbergende fundering aan te brengen. Voor T=10 betreft het hierbij een deel van de waterpasserende bestrating en bergende fundering van bijvoorbeeld Lava van 0,3m met een oppervlakte van 30m*30m = 900m², de berging bedraagt hierbij 90m³. En het ander deel waterdoorlatende bestrating met 35m*30m=1050m² met een berging van 105m³.

De totale berging bedraagt 195m³ (27mm). De ondergrond van zand is voldoende doorlatend om de afwatering op deze wijze naar de ondergrond te brengen.

Bij deze voorziening voldoet de T=100 situatie, alles wordt geborgen in de voorziening zonder inundatie.

- deelgebied 7

In dit deelgebied wordt het bestaande parkeerterrein en aankledingsgroen vervangen door kavels voor grondgebonden woningen. De woningen zullen conform het beleid van de gemeente Oss infiltreren op eigen terrein. De infiltratiecapaciteit zal per kavel worden bepaald op basis van het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas T=10+10%. Met deze beperkte ontwikkeling worden geen belangen van het Waterschap geschaad.

5.3 Waarden

5.3.1 Natuurwaarden

Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, uitgezonderd de brede waterpest (*Elodea canadensis*) die op de Rode Lijst van 1994 staat.

Gezien de ligging van de tussenberm, op grote gedeelten van de berm met een zware boomlaag, de intensief gemaaide gazons, het ontbreken van een zoomvegetatie nabij de houtsingels, de intensief gebruikte ruimten door honden en recreanten, Amerikaanse vogelkers soms massaal in de struiklaag, voetgangers, bewoners en door de hoge verkeersintensiteit van

de huidige Dr. Saal van Zwanenbergsingel komen er grote verstoringen voor (licht, geluid, menselijke bewegingen) dat het geheel resulteert in een soortenarme kruidenlaag. Over het algemeen overheersen voedselrijke plantensoorten, ondanks de arme schrale zandbodem. In de struiklaag en in de boomlaag zijn geen planten gevonden die bescherming genieten conform de Flora- en faunawet.

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en verdere aanvullend natuuronderzoek is niet nodig.

Fauna

Het is aannemelijk dat er enkele algemene, tijdens het veldbezoek niet waargenomen, beschermde zoogdiersoorten van het plangebied gebruik maken, zoals egel, mol, konijn, muizen en overige algemeen voorkomen de zoogdieren (Tabel 1 soorten). Deze soorten vallen allemaal onder de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen.

De eekhoorn komt voor in de omgeving van het plangebied. Er zijn echter 3 nesten van eekhoorn aangetroffen binnen het plangebied, vak B (tabel 2 soort). Dit houdt in, dat volgens de richtlijn van de gedragscode Bouwend Nederland en NEPROM gewerkt moet worden. Hoe om te gaan met het vellen van bomen en struiken is vermeld in hoofdstuk 7.

Het voorkomen van streng beschermde zoogdieren, waaronder vleermuizen (tabel 3 soort) gebruiken het plangebied zodanig, dat het een jachtgebied is voor in de omgeving voorkomende Laatvlieger en de Gewone dwergvleermuis. Deze soorten komen voor in de nabij gelegen woningen, boerderijen en overige opstallen. Ook wordt de Grootoorvleermuis verwacht in de oude opstallen. Deze gebouwen worden als verblijfplaats gebruikt. De bestaande houtige opstand wordt gebruikt als vliegroute en als foerageergebied.

De vijver wordt naar verwachting gebruikt door de Watervleermuis. En in de winter wellicht ook de ijsvogel. Maar de houtige beplantingen langs de randen, tussen de wegen en het Talentencampus en de beplanting tussen de woonwijken en de nieuw te ontwikkelen Sibeliuspark blijven nagenoeg geheel gehandhaafd. Ook de oude waardevolle bomen langs de oude laan als mede de waardevolle beplanting in de waardevolle omgeving, conform het ontwerpplan van Sibeliuspark blijven behouden en er worden nieuwe bomen geplant. De gewenste ruimtelijke ingreep heeft geen directe gevolgen en effecten op het voortbestaan van de soort als populatie daar en de gunstige staat van instandhouding zal niet significant verslechteren.

Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen van de steenmarter. Wat voor de vleermuizen geldt, is ook van toepassing bij de steenmarter.

Het op enkele plekken verwijderen van bomen, struiken en kruiden/grasberm in het Sibeliuspark en bij het Talentencampus heeft geen blijvende gevolgen voor vleermuizen, steenmarter, eekhoorns en broedvogels. Argumenten hiervoor zijn;

- de overige beplanting blijft intact
- de beplanting aan de randen grotendeels hetzelfde blijft
- aanplant van nieuwe bomen wat een gunstig effect heeft op de vliegroute van vleermuizen.

Van de overige diersoorten heeft de ruimtelijke ingreep geen nadelige gevolgen.

Het plangebied is uitgebreid met een woningbouwlocatie op de hoek Joannes Zwijsenlaan-Hescheweg. Het aanvullende Flora en Fauna onderzoek komt tot dezelfde bevindingen en conclusies met als kanttekening dat potentiële vliegroutes hun aaneengesloten karakter dienen te behouden. Het verkavelingsplan voor dit plandeel gaat uit van het handhaven van de bestaande bomen en daar waar nodig aanplant van nieuwe bomen langs de J. Zwijsenlaan.

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en verdere aanvullend natuuronderzoek is niet nodig.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de wet Archeologische monumentenzorg, het gemeentelijke archeologiebeleid *Behoud van het Verleden* en bijbehorende gemeentelijke archeologieverordening is voor de onderhavige ontwikkeling een archeologisch onderzoek verplicht.

De voorgenomen ontwikkeling ligt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een verkennend booronderzoek uitgevoerd om de gaafheid van de bodem te controleren. Er zijn 194 verkennende boringen gezet. Hierbij is overigens de woningbouwlocatie Joannes Zwijsenlaan-Hescheweg (huidig parkeerterrein) buiten beschouwing gelaten.

Hieruit blijkt dat in het zuidwestelijk deel van het plangebied, Recidence Sibelius en omgeving, de oorspronkelijke bodemopbouw volledig verstoord is. Hoewel in de rest van het plangebied ook sprake is van verstoring zijn hier in plandelen nog wel resten aangetroffen van het oorspronkelijke podzolprofiel en is ook het oude bouwlanddek plaatselijk nog gespaard gebleven. Voor deze delen blijft de hoge verwachtingswaarde gehandhaafd.

Op basis van het reeds verrichtte onderzoek is een selectiebesluit opgesteld. Hierin wordt aanbevolen een proefsleuvenonderzoek te verrichten voor die locaties die als gevolg van concrete bouwactiviteiten verstoord dreigen te raken. Een booronderzoek is niet het goede middel om de te verwachten archeologische resten vast te kunnen leggen. Op de verbeelding worden de gebieden met een hoge verwachtingswaarde aangegeven. Dit zijn de gebieden waar de bodem als gevolg van bouwactiviteiten verstoord zou kunnen worden.

Het programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek waarin aantal en ligging van proefsleuven wordt vastgelegd, wordt door de bouwer ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.

Mochten tijdens de bouwactiviteiten toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988, een meldingsplicht bij de gemeente Oss.

5.4. Locatie voormalig tuincentrum Verdijkstraat/Joannes Zwijsenlaan

Het deel van het voormalige tuincentrum tussen de Joannes Zwijsenlaan en de Verdijkstraat is alsnog meegenomen in dit bestemmingsplan. Omdat de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten nog niet voldoende zijn uitgewerkt, is een ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat betekent dat, om een ontwikkeling

mogelijk te maken, eerst een wijzigingsplan moet worden opgesteld en een wijzigingsprocedure moet worden gevolgd.

Omdat er nog een procedure volgt, is de onderzoeksplicht bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid beperkt. Maar wel moet al bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid worden aangetoond dat de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt opgenomen in beginsel uitvoerbaar en aanvaardbaar is. Voor de onderzoeken betekent dit het volgende.

A. Geluid

Onderzocht moet worden of de maximale waarde niet wordt overschreden. Uit een berekening die als bijlage bij de toelichting is gevoegd blijkt dat dit niet het geval is. De in de bijlage bedoelde berekening betreft het appartementengebouw F. De maximale geluidsbelasting bedraagt hiervoor 55 dB. Andere vormen van woningbouw zullen geen hogere geluidbelasting tot gevolg hebben. Omdat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, moet wel een hogere grenswaardenprocedure worden gevolgd. Deze hogere grenswaardenprocedure kan dan plaats vinden in het kader van het wijzigingsplan.

B. Externe veiligheid

Het gebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Er zijn daarom geen belemmeringen voor het plan. Het ligt wel binnen het invloedsgebied van het spoor. De verantwoording die daarvoor moet worden afgelegd, kan plaatsvinden in het kader van het wijzigingsplan.

C. Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Deze nieuwe ontwikkeling valt onder deze categorie 'niet in betekenende mate'. Dit betekent dat zonder meer kan worden gezegd dat door de ontwikkeling de luchtkwaliteit in de omgeving niet onaanvaardbaar verslechtert. Formeel hoeft daarom geen toets meer plaats te vinden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet nog worden gekeken of de luchtkwaliteit op de locatie goed genoeg is om de ontwikkeling daar toe te kunnen staan. Uit het onderzoek dat in de bijlagen zit, blijkt dat dat het geval is.

D. Bodem

Uit onderzoeken die zijn uitgevoerd voor deze locatie blijkt dat deze voormalige tuincentrumlocatie licht verontreinigd is. Het gaat dan om zowel de bovengrond als het grondwater. Er zijn geen belemmeringen om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. In het kader van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zijn in dit stadium daarom geen verdere acties nodig. In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure wordt wel aanbevolen om het perceel ook op een eventuele verontreiniging met OCB's, de bestrijdingsmiddelen DDD, DDE en DDT te onderzoeken. De verontreiniging betekent in ieder geval dat de grond niet

zondermeer elders kan worden hergebruikt en eventueel af te voeren grond zal moeten worden gekeurd.

E. Archeologie

Het gebied heeft, net als de rest van het Sibeliuspark, een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat bij de uitvoering rekening moet worden gehouden met mogelijke archeologische waarden in het gebied. Dit is als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsregels. In het wijzigingsplan kan dit zijn vertaling krijgen door voor het gebied een dubbelbestemming voor archeologische waarden op te nemen in combinatie met een aanlegvergunningstelsel. Ook voor de rest van het gebied is deze systematiek gevolgd. Op het terrein van het voormalige tuincentrum bevindt zich nog een voormalige boerderij. Deze boerderij is weliswaar geen gemeentelijk monument maar is wel van cultuurhistorische betekenis voor het gebied. Een relict dat verwijst naar het tracé van de voormalige Ruwaardstraat. Uitgangspunt is dat deze boerderij gehandhaafd blijft en ruimtelijk en functioneel een bijzonder element vormt dat verwijst naar het verleden.

F. Flora en Fauna

Er is een quickscan naar Flora en Fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er geen streng beschermde soorten in het gebied voorkomen waar een ontheffing voor nodig is. Er zijn daarom geen beletselen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan

6.1 Stedenbouwkundig plan

Aan beide zijden van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel zijn plannen in ontwikkeling. Het betreft plannen voor het ziekenhuisterrein, het Sibeliuspark en de Talentencampus. Met als doel voldoende samenhang en afstemming tussen de plannen te bewerkstelligen is een overkoepelende gebiedsvisie opgesteld. Dit moet leiden tot een totaalplan dat meer is dan de som der delen. Aan de hand van de hierin gestelde uitgangpunten en randvoorwaarden zijn de plannen stedenbouwkundig verder uitgewerkt.



6.1.1 Talentencampus

Leerbaan



Door een herschikking en beperking van het aantal voetbalvelden ontstaat er tussen de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de voetbalvelden met het stadion een zone met bebouwingsmogelijkheden die vorm en inhoud moeten gaan geven aan de Talentencampus. Vanwege de maatvoering en de gewenste uitwisseling tussen de functies is gekozen voor een interne ontsluitingsstructuur met aan weerszijden bebouwing. Deze zogenaamde Leerbaan is de ruimtelijke drager van de Talentencampus. Een breed en lang parklaantrottoir met daarin bijzondere plekken, wordt de ruimte waarop de gebouwen primair zijn georiënteerd. De plek waar verblijven en ontmoeten voorop staat. Via deze ruimte wordt ook het parkeren voor auto's en fietsen ontsloten.

Aan de Leerbaan krijgt de Talentencampus vorm met aansprekende gebouwen die zich onderscheiden in verschijningsvorm en functie. Aan de oostzijde van de leerbaan wordt het bestaande stadion opgedikt door hier een schil tegen aan te bouwen in een hoogte die vergelijkbaar is met het stadion. Dit is het Business Plaza. Ter plekke van de overige voetbalvelden ontstaat een wand in 3 á 4 bouwlagen. Deze wand bestaat uit het Wellbeing Plaza en het Central Plaza.

Langs de Dr. Saal van Zwanenbergsingel aan de westzijde van de Leerbaan, worden overwegend lagere gebouwen gesitueerd met een groene uitstraling in de vorm van een landscraper. Een landschap van groene daken bepaalt het beeld van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Uit dit groene sculpturale dak kunnen hogere bouwdelen steken die vooral georiënteerd zijn op de Leerbaan. Er is geen sprake van een hoge wand langs deze zijde van de Leerbaan. De landscraper bestaat uit drie delen. Het noordelijke en zuidelijke deel bestaat uit bebouwing al dan niet met een ondergrondse parkeergarage. Het middelste deel ter hoogte van het sportplein vormt een groen laag dak waaronder de fietsen zijn geparkeerd. Vanuit de Dr. Saal van Zwanenbergsingel is de Leerbaan hier zichtbaar en voor fietsers al dan niet via het groene dak bereikbaar.

De Leerbaan krijgt naar het zuiden zijn vervolg. Aan deze 'vervolgroute' zijn een sporthal en een VMBO-school gelegen die ook onderdeel gaan uitmaken van de Talentencampus. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de ontsluitingsroute van het toekomstige gezondheidscentrum op de locatie van het ziekenhuis dat naar Uden verhuist. Via een langzaamverkeersroute wordt een verbinding gelegd met het gebouw van ROC de Leijgraaf op de hoek Euterpelaan-Dr. Saal van Zwanenbergsingel. De Leerbaan wordt op deze wijze opgenomen in een netwerk van ontsluitingsroutes in de omgeving.

Kruisingen van de Leerbaan

De Leerbaan kent twee kruisingen met een verschillend karakter:

- De Mondriaanlaan als onderdeel van een lange doorgaande langzaam verkeersroute. Behalve deze verkeersfunctie heeft deze ruimte tussen Hooghuislyceum en Mondriaancollege eveneens een verblijfsfunctie. Dit verblijfsgebied heeft uitsluitend een functie voor langzaam verkeer en is afgesloten voor autoverkeer.
- De kruising met het Sportplein is een centraal punt van de Talentencampus. Leerbaan en Sportplein en de verschillende gebouwen komen hier bij elkaar. De toegangen tot stadion, parkeerterreinen, sportvelden en gebouwen met functies als onderwijs, wellness en horeca zullen van deze plek een brandpunt maken. Op deze kruising moet de landscraper ook het laagst zijn zodat een duidelijke (visuele) verbinding met het Sibeliuspark ontstaat. Vanaf de Dr. Saal van Zwanenbergsingel zou dit brandpunt beleefbaar moeten zijn. De Leerbaan opent zich hier naar het Sibeliuspark en zal op dit punt ook voor langzaam verkeer vanaf de Saal van Zwanenbergsingel bereikbaar zijn.

Programmatistische dragers

Langs de Leerbaan zijn drie ruimtelijk-functionele dragers te onderscheiden. De gebouwen hebben allemaal een eigen specifieke verschijningsvorm afgestemd op de functies in het gebouw. De invulling van de gebouwen is weliswaar nog niet definitief en kan in de toekomst nog veranderen maar zij vormen wel de ankerpunten aan de Leerbaan.

- *Nieuwbouw kantoren*
Op het kruispunt van de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de Joannes Zwijsenlaan komt een kantoor. Dit gebouw maakt deel uit van de entree van de Talentencampus en koppelt de Leerbaan aan de gebouwde omgeving.
- *Central Plaza*
Daar waar Sportplein en Leerbaan samenkomen staat de Central Plaza met een open, transparante, uitnodigende begane grond. Dit is duidelijk een publiekstrekker.
- *Landscraper*
Langs de Dr. Saal van Zwanenbergsingel nabij de nieuwe oost-west fietsverbinding over de Mondriaanlaan krijgt de landscraper vorm. Met de groene daken wordt hier een relatie gelegd met het Sibeliuspark. Health Plaza en Techno Plaza maken onderdeel uit van de landscraper.

Inrichting Leerbaan

De openbare ruimte van de Leerbaan wordt de verbindende schakel tussen de nog te ontwerpen gebouwen. De programmatistische invulling van de gebouwen is nog niet (geheel) bekend en zal naar de toekomst flexibel zijn. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal hier

rekening mee moeten worden gehouden. De onderstaande ontwerpuitgangspunten zullen zorgvuldig vormgegeven moeten worden.

- De lineaire hoofdroutes voor auto's, fietsers en voetgangers wordt door een fijnmazig netwerk van kruisende voetpaden gekruist en doorsneden.
- De voetpaden leggen feitelijke en denkbeeldige verbindingen tussen de gebouwen. Daardoor ontstaat een patchwork van plekken die flexibel geprogrammeerd kunnen worden.
- Verharde en onverharde plekken (kunstgras) nodigen alle gebruikers van de Talentencampus uit om te verblijven en elkaar te ontmoeten.
- De inrichting met interactieve pleinelementen kan op projectbasis door de scholen verzorgd worden.

Aan het Sportplein is de noordkant van het stadion gelegen dat met actieve (sport-) functies ingevuld zal gaan worden zoals onder andere het nieuwe clubgebouw van SV TOP. Het Sportplein wordt een herkenbare ruimte dat parkeren, onderwijs, sport met elkaar verbindt. Een actief autovrij verblijfsgebied waar ontspanning en spel samenkomen.

6.1.2 Sibeliuspark



Sibeliuspark-noord

Voor de invulling van het woningbouwprogramma in het noordelijke deel van het Sibeliuspark wordt voornamelijk uitgegaan van grondgebonden woningen. Uit een analyse van vraag en aanbod in de woningbouwmarkt in Oss blijkt dat er een zeer ruim aanbod is aan appartementen.

Gekozen wordt voor een invulling met wooneilanden in het park. Elk wooneiland heeft zijn eigen vorm en richting. Voornamelijk laagbouw en enkele lage appartementengebouwen op strategische plaatsen bepalen het beeld. De bebouwing heeft een alzijdig karakter met louter voorkanten in het groen. Zichtlijnen tussen de eilanden zorgen voor transparantie en begeleiden een looproute door de parkbuurt. Bij de definitieve

uitwerking in concrete bouwplannen kan de vorm van de wooneilanden nog wat afwijken van de proeve van verkaveling.

Langs de Euterpelaan wordt het park begrensd door twee appartementencomplexen met elk een eigen verschijningsvorm. De situering en de maat van de blokken is zo gekozen dat het park ook nog met parkroutes verbonden is met de Euterpelaan. De route naar de wooneilanden en de parkeerplaats van het ROC wordt begeleid door een strip opgetilde eengezinswoningen waaronder geparkeerd wordt.

Alle eengezinswoningen zijn met de woonkamer min of meer op de zonzijde (zuiden en westen) georiënteerd. Binnen het wooneiland maar ook tussen de wooneilanden ontstaat hierdoor telkens een wisseling in het beeld tussen de zijde met de entrees van de woningen en de kant met woonkamers met terrassen. Door deze wisselingen in openbaar en privé ontstaat er tussen de hoger gelegen wooneilanden een informele groenzone met een eigen specifieke inrichting. Ook binnen de wooneilanden is op het verhoogde dek sprake van een gebied met een informeel karakter. Om het alzijdige karakter te waarborgen mogen de terrassen van de woningen niet afgeschermd worden met hoge hagen of hekken. Het park is tevens de 'tuin' van deze woningen.

Het parkeren gebeurt enigszins verdiept onder een dek. Onder dit dek bevinden zich ook de bergingen en bestaat de mogelijkheid om de woningen op het dek direct toegankelijk te maken. De auto's zijn dus uit het zicht en er ontstaat geen overlast door verkeer. De ontsluitingen van deze parkeerplaatsen zijn zo gekozen dat zij zo min mogelijk het park belasten en hier dus onnodige verkeersbewegingen plaatsvinden. Het bezoekersparkeren vindt buiten het eigenlijke park plaats. Er wordt onder de bomen in het openbaar gebied geparkeerd.

In totaal betreft het 127 grondgebonden woningen, opgebouwd uit 108 woningen in de vrije sector en 19 in sociale woningbouw.

In torens van 4 tot maximaal 6 lagen die als accenten worden toegepast zijn 40 appartementen in de vrije sector in het Sibeliuspark voorzien. Langs de Euterpelaan zijn in twee complexen in totaal 55 sociale huur appartementen geprojecteerd.

Sibeliuspark-zuid

Voor de invulling van het woningbouwprogramma ter plaatse van het voormalige tuincentrum aan de Joannes Zwijzenlaan wordt uitgegaan van grondgebonden woningen. Omdat er, zoals gezegd, een zeer ruim aanbod is aan appartementen in Oss, zijn eerdere woningbouwplannen komen te vervallen.

De ruimtelijke en programmatische kaders zijn nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Het is daarom nog te vroeg om een uitgewerkt plan met een rechtstreekse bouwtitel in het bestemmingsplan op te nemen. Dit gebied is in dit bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsgebied. In de wijzigingsbevoegdheid in de regels zijn voorwaarden opgenomen waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van een wijzigingsplan. Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in samenspraak met de omwonenden van het gebied.

Tussen de bestaande woningen aan de Sibeliusslaan en de nieuwe ontwikkelingen wordt een groene buffer aangehouden.

De bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Verdijkstraat en Sibeliusslaan zijn richtinggevend voor de hoogte van de nieuwe woningen. Aan de Verdijkstraat staan woningen van twee lagen met een kap en aan de Sibeliusslaan staan woningen in drie lagen. Daarom wordt in de regels uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Een invulling met éénlaagse patiowoningen met beperkte opbouwen is in het binnengebied ruimtelijk goed voorstelbaar en doet recht aan het uitgangspunt dit gebied een parkachtige uitstraling te geven. Dit woningbouwtype voorziet ook in een behoefte.

Aan de randen van het gebied langs de Joannes Zwijssenlaan en de Van Anrooijstraat zijn rijenwoningen, bijvoorbeeld in de vorm van drielaagse stadwoningen, voorstelbaar. Deze woningen kunnen dan zowel ruimtelijk als geluidstechnisch voor een afscherming van het gebied zorgen.

Behoud van de voormalige boerderij is uitgangspunt mits er op een goede manier invulling kan worden gegeven aan het gebouw. Het gebouw leent zich goed voor een ontmoetingsplek voor wijkbewoners, maar ook voor bijvoorbeeld een creativiteitscentrum of lichte horecavoorziening zoals een theetuin. In de regels is dan ook de mogelijkheid opgenomen voor een wijziging naar de bestemmingen 'maatschappelijk', 'cultuur en ontspanning' en 'horeca 3'.



In het beeldkwaliteitsplan dat bij dit bestemmingsplan hoort, is een paragraaf toegevoegd waarin wordt ingegaan op de gewenste uitstraling van het gebied. De serviceflat 'Residence Sibelius' krijgt de mogelijkheid om uit te breiden met appartementen afgestemd op de specifieke doelgroep ouderen. Om geen onnodig beslag te leggen op het park is gekozen voor een bescheiden 'footprint', maar wel een flinke hoogte. De vorm en de richting van het gebouw zorgt er voor dat vanuit de bestaande aangrenzende wijk sprake is van een slank silhouet. Deze woningen houden zoveel mogelijk zicht op het park. De 'parkwatcher' met zijn torenachtige sculpturale uitstraling is niet alleen een beeldbepalend element in het park maar dient op stedelijk niveau ook als oriëntatiepunt.

In de proeve van verkaveling is rekening gehouden met eventueel nog extra aanvullende bebouwing in dit parkdeel.

Vooralsnog een alzijdige bebouwingsstrip met een combinatie van eengezinswoningen en appartementen die de route door het park begeleidt. Door de positie van de bebouwing wordt het park onderverdeeld in een aantal 'parkkamers'. Ook dragen deze woningen bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid van het park.



Joannes Zwijzenlaan-oost

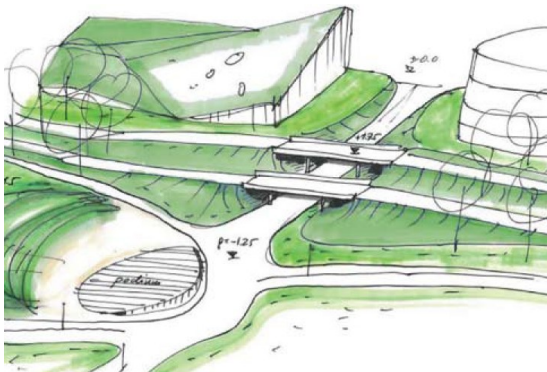
Met het vertrek van het ziekenhuis Bernhoven kan de hier gesitueerde parkeerplaats komen te vervallen. Een deel van de parkeerplaats zal worden benut voor de herinrichting van het sportcomplex en een toegangsroute naar de twee parkeerterreinen achter de tuinen van de woningen aan de Hescheweg. Langs de Joannes Zwijzenlaan resteert een deel dat geschikt is voor woningbouw en daarmee een aanvulling vormt op de stedenbouwkundige structuur. Voor wat betreft typologie wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving langs de Hescheweg. Er

wordt uitgegaan van twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. Het parkeren geschiedt op eigen terrein. In totaal worden ca. 9 woningen toegevoegd.

Vanwege het geluid van het geprojecteerde tenniscomplex kan niet de gehele strook benut worden voor woningbouw. Met een nog nader in te vullen maatschappelijke functie in een markant gebouw op de locatie markeert de toegang naar de parkeerterreinen van de Talentencampus. Zolang voor deze hoek nog geen concrete invulling bestaat, wordt deze hoek groen ingericht.

6.1.3 Verbinding Talentencampus en Sibeliuspark

De fysieke verbinding Talentencampus–Sibeliuspark wordt door een onderdoorgang gemaakt die de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de oost-west langzaam verkeersroute ontvlecht. De rijbanen komen half omhoog, de voetgangers- en fietsroute half omlaag. Deze ruimere opzet met meer daglicht en doorzicht zorgt voor een sociaal veilige en comfortabele fietsroute. Op het lagere niveau van de onderdoorgang sluit vervolgens een klein evenemententerrein met podium aan. De op deze manier ontstane taluds kunnen dienen als toeschouwershelling.



6.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied voorziet als Stadscampus van Oss in de realisatie van een omgeving met sterke verblijfs- en bewegingskwaliteiten voor fietsers en voetgangers. Daarin figureert de Leerbaan met de bijbehorende Plaza's en het park als belangrijkste drager. Doorgaande fiets- en wandelroutes worden naar en door de campus geleid en ook op het centrale deel van de campus over de groene deken met de Dr. Saal van Zwanenbergsingel verbonden. Bussen stoppen voor de deur. Autoverkeer wordt strategisch toegelaten op de Leerbaan, ter ondersteuning van bepaalde programma's.

Talentencampus en Gezondheidscentrum zijn stedelijke publiekstrekken die nu en in de toekomst aangehaakt zullen blijven op het openbaar vervoersnet. In het deelplan Openbaar Vervoer van de mobiliteitsvisie wordt hiermee rekening gehouden. In het openbaar gebied is voldoende ruimte aanwezig om eventueel halteplaatsen te verleggen of eventueel uit te breiden. Dit is afhankelijk van de toekomstige lijnvoering.

Om het openbaar vervoer te stimuleren wordt de mogelijkheid van een Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn onderzocht in samenwerking met provincie en buurgemeenten. In de eerste verkenningen wordt uitgegaan van een vrij liggende busbaan over de Dr. Saal van Zwanenbergsingel die talentencampus en gezondheidscentrum zal aandoen. Binnen het bestaande profiel is hier ruimte voor. Bij de realisatie van de ongelijkvloerse kruisingen zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

De bereikbaarheid van fietsers en voetgangers wordt vergroot door op een cruciale doorgaande route de Dr. Saal van Zwanenbergsingel ongelijkvloers te kunnen kruisen. De Talentencampus wordt hiermee op een langere en hoogwaardige doorgaande langzaam verkeer route aangesloten. In de omgeving van het stadion van FC Oss zijn alle verbindingen primair gericht op langzaam verkeer. De auto is te gast. De stalling voor de fiets wordt uit het zicht onder een groen dak centraal aan de Leerbaan gesitueerd. Het Hooghuis Lyceum biedt al plaats aan ca. 700 fietsen.

Het hart van de Talentencampus is autoluw; het langzaam verkeer domineert. Het autoverkeer van en naar de Talentencampus zal geen directe aftakking krijgen vanaf de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Aan de Joannes Zwijssenlaan zijn de twee belangrijkste toegangen tot de parkeergelegenheden gesitueerd. De bestaande scholen en sporthal aan de Ruivert, het verlengde van de Leerbaan, zullen in eerste instantie ook vanaf hier ontsloten worden. De Ruivert heeft weliswaar nog een secundaire aansluiting op de Hescheweg, maar intensief gebruik van deze aansluiting is ongewenst omdat hier de Hescheweg als fietsstraat is ingericht. Er zijn drie (grote) parkeervoorzieningen, waarvoor als uitgangspunt geldt dat deze deel uitmaken van de campus. Het zijn voorzieningen die onderdeel van het concept van de Talentencampus zijn en ongeacht de bezettingsgraad de identiteit van de campus ademen. De bezoeker is op de Talentencampus wanneer hij zijn auto verlaat; zo zullen de plekken ook worden ingericht en het padenstelsel, de routes en het openbare ruimtenetwerk sluiten hierop aan.

Het plein ten oosten van het stadion krijgt parkeervakken op het maaiveld. Bij de nadere uitwerking zal bij de inrichting van de parkeergelegenheid rekening moeten worden gehouden

met de bezoekersstromen bij een voetbalwedstrijd van FC Oss. Om veiligheidsredenen dienen de supportersstromen van de thuisspelende en de bezoekende voetbalclub gescheiden te worden. In dit verband zal er ook parkeerruimte nodig zijn voor bussen.

Aan dezelfde ontsluitingsroute van de Joannes Zwijsenlaan ligt ter hoogte van het nieuwe tenniscomplex eveneens een parkeerveld, ingericht als een groene kamer.

Halfverdiept, grotendeels onder de gebouwen aan de Leerbaan, ligt nog een grote parkeervoorziening. Op de Leerbaan wordt niet geparkeerd.

Op basis van het huidige ontwerp en de daarbij behorende functies zullen op de Talentencampus 577 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de behoefte is rekening gehouden met een zekere mate van dubbelgebruik. De mate van dubbelgebruik kan per functie verschillen. Voor de Talentencampus is een parkeerbalans opgesteld waarbij rekening per fase wordt gehouden met de parkeerbehoefte. Er wordt rekening gehouden met drie fasen. Na realisering van elke fase zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De parkeerbalans is in de bijlage opgenomen.

6.3 Groen en water

Het uitgangspunt is om een aantrekkelijk, multifunctioneel, sociaal veilig en beheersbaar park te maken. Een park voor de buurt, voor de wijk en voor de stad. Bij de ruimtelijke ingrepen in het bestaande park hebben de volgende ruimtelijke uitgangspunten een belangrijke rol gespeeld;

- Mooie plekken veiligstellen
- Loze ruimte ontwikkelen en parkkamers maken
- Samenbindend routenetwerk
- Markante stadsentree

Mooie plekken veiligstellen

In het huidige park is een aantal mooie plekken met veelal bijzondere bomen te onderscheiden die opgenomen dienen te worden in het parkontwerp. Het zijn plekken die nu al ruimtelijke gedefinieerd zijn door hun ligging en inrichting maar kunnen nog meer betekenis krijgen door ze in een routenetwerk op te nemen. Ook een historische route herinnert nog aan een oud bebouwingslint. Waardevolle bomen en de boerderij op het voormalige tuincentrum zijn hier nog overblijfselen van. Het zijn drie plekken die het behouden waard zijn en zo mogelijk nog verbeterd kunnen worden; een plek in het noordelijk deel van het park tussen de voormalige sportvelden en de bebouwing aan de Beethovengarde, een plek rondom het historische lint in het zuidelijk deel en de derde plek is het gebied rondom de bestaande vijver. De vijver heeft een functie in de waterhuishouding van het gebied en maakt onderdeel uit van een netwerk van watergangen. Verder komt in het gebied geen structureel water voor. In de directe omgeving van de bebouwing in het Sibeliuspark komen wadi's die het afgekoppelde regenwater opvangen. Bij hevige en/of langdurige regenval zal er water in de wadi's staan.

Loze ruimte ontwikkelen

In het park zijn gebieden aanwezig die ruimtelijk ongedefinieerd zijn en hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Verder zijn er zones met een erg dichte begroeiing die het park sociaal onveilig maken. Nieuwe gebruiksfuncties en nieuwe gebruikers maken het park weer levendig

en sociaal veilig. Woningen worden toegevoegd op de plekken die weinig betekenis hebben in het park en versterken daarmee de wel fraaie plekken.

Veel bosplantsoen zal worden weggehaald om meer zicht te krijgen op het nu vaak verscholen groen. Een manifestatieterrein in combinatie met sport en spel en een kleurrijke tuin met kruiden, groenten en/of bloemen dragen bij aan de ontmoetingsfunctie van het park. In het park zullen duidelijke ruimtelijke eenheden met elk hun eigen functie een plek krijgen, de parkkamers.

Samenbindend routenetwerk

Het routenetwerk zorgt er voor dat de parkkamers met elkaar verbonden gaan worden.

Aantrekkelijk, comfortabele en veilige routes van noord naar zuid en oost naar west dragen bij aan de beleving van het park en verbinden het park met de omgeving. Via ongelijkvloerse kruisingen worden er verbindingen gelegd naar de Talentencampus en het woongebied op het voormalige ziekenhuisterrein. De belangrijke hoofdroutes door het park zullen ook geschikt zijn voor fietsers. In plaats van langs het park te fietsen kan nu door het park worden gefietst. Op deze doorgaande paden krijgt de voetganger en fietser beiden een eigen plek. Bij de entrees van het park krijgt de route een bijzondere vorm die uitnodigen om de route door het park te nemen. In aanvulling hierop zullen nog wandelpaden worden aangelegd.

Markante stadsentree

De Dr. Saal van Zwanenbergsingel krijgt het karakter van een route door het park waarbij bomenrijen de weg begeleiden. Het uitzicht wordt weidser door het weghalen van beplanting. Geen groene tunnel maar een open groengebied met bijzondere architectonische elementen. Vanaf de weg presenteert het park en de bebouwing zich aan de weggebruiker. De grote markante, groene daken van de nieuwbouw langs de Leerbaan leggen een groene link met het Sibeliuspark.

Op strategische plekken worden de daken in hoogte gemanipuleerd zodat zichtlijnen vanaf de Saal van Zwanenbergsingel een tipje van de sluier oplichten. Eventuele hogere bouwmassa's worden als losse sculpturale karakters op het groene deken geplaatst. Verder zullen nieuwe, hoge markante gebouwen zoals de uitbreiding van de Residence Sibelius en een woontoren op de hoek van Joannes Zwijssenlaan en de Dr. Saal van Zwanenbergsingel (buiten het plangebied op het terrein van het 'voormalig' ziekenhuis) bijdragen aan de herkenbaarheid en oriëntatie.

6.4 Beeldkwaliteit

Gelijktijdig met het opstellen van een stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitplan voor gebouwen en de buitenruimte ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan vormt een inspiratiebron en toetsingskader om de gewenste kwaliteit, samenhang en variatie te verkrijgen. Het separate beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden en zal daarna onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

De inspiratie voor het beeld van de Talentencampus en Sibeliuspark is gebaseerd op een samenhangend landschappelijk concept waarbij stedelijke functies en wonen zijn ingepast. De deelgebieden zijn verschillend van karakter met allemaal een specifieke verschijningsvorm, atmosfeer en identiteit. Het routenetwerk verbindt de gebieden met elkaar en zorgt voor de ruimtelijke samenhang.

De Leerbaan als “dorpsstraat” is het gebied waar alle thematische plaza’s bij elkaar komen met een breed aanbod aan functies en gebruikers. Een samenhangende verzameling van gebouwen met een actieve, levendige en gevarieerde architectuur. Dat maakt Talentencampus een uitgesproken complex met een uitnodigende herkenbaar ingerichte omgeving.

Het beeld van de woningbouw in Sibeliuspark is gebaseerd op groene scherven in een parklandschap. Zichtlijnen tussen de groene wooneilanden zorgen voor transparantie en begeleiden een looproute door de parkbuurt. Door de “holle” terpen wordt het parkeren aan het zicht onttrokken en krijgt het samenspel tussen de parkachtige openbare ruimte en de woonbebouwing de hoofdrol. De binnenterreinen van de bouwblokken hebben een semiprivé en privé karakter waar landschap en groen ook een belangrijke rol hebben.

Voor de noordelijke wooneilanden wordt als een centraal grootschalig landschapselement een openbare heidetuin gecreëerd. Hieraan zijn bescheiden hoogteaccenten in de vorm van kleinschalige appartementengebouwen geplaatst zodat het gebied ook als een samenhangend geheel in het parklandschap wordt gemarkeerd.

Het zuidelijke wooneiland krijgt twee appartementengebouwen die samen met de voorgestelde hoogbouw aan bestaande flatbebouwing een ruimtelijk geheel vormen en vormgeven aan de ‘parkkamers’.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridische instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een vrij globaal bestemmingsplan met voldoende sturingsmogelijkheden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 23), de algemene regels (artikelen 24 tot en met 28) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 29 en 30). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

7.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Bedrijf

De voor 'Bedrijf' bestemde gronden regelen het benzineverkooppunt aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. De verkoop van LPG is niet toegestaan.

Artikel 4: Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' hebben een functieaanduiding 'tuincentrum'. Hier is alleen detailhandel in de vorm van een tuincentrum mogelijk.

Artikel 5: Gemengd – 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' zijn bestemd voor de volgende functies; kantoren, dienstverlening, onderwijs en jeugd- en kinderopvang, horeca van categorie 2, cultuur en ontspanning, gebouwde en/of half verdiepte parkeervoorzieningen. Niet zelfstandige en aan de functie ondergeschikte horeca is toegestaan. Parkeren op maaiveld (en niet binnen een gebouwde voorziening) is niet toegestaan. Het parkeren ten behoeve van deze bestemming vindt plaats binnen het plangebied op de daarvoor aangewezen parkeerterreinen.

Voor de kantoorfunctie is een maximum oppervlakte opgenomen. Binnen de Talentencampus is ruimte voor 17.000 m2 bedrijfsvloeroppervlak aan kantoren, verdeeld over de verschillende deelgebieden met de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Gemengd – 3' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

Binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Gemengd – 3' mag het programma voor kantoren, detailhandel en horeca van categorie 3 worden uitgewisseld voor zover het totale gezamenlijke toegestane bedrijfsvloeroppervlak of verkoopvloeroppervlak van deze bestemmingen niet wordt overschreden. Voor deze functies is een maximum toegestaan oppervlak opgenomen omdat de Talentencampus geen kantorenlocatie is en detailhandel en horeca van categorie 3 vanuit het gemeentelijke beleid vooral in het winkelcentrum en de wijkwinkelcentra thuishoren.

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' mag ten behoeve van de genoemde functies worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

De bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2', 'Gemengd – 3', 'Sport' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' maken de realisatie van de Talentencampus mogelijk.

Artikel 6: Gemengd – 2

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 2' zijn bestemd voor de volgende functies; kantoren, dienstverlening, onderwijs en jeugd- en kinderopvang, horeca van categorie 3, detailhandel, cultuur en ontspanning, sport, leerbedrijven van categorie 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, gebouwde en/of half verdiepte parkeervoorzieningen. Niet zelfstandige en aan de functie ondergeschikte horeca is toegestaan. Parkeren op maaiveld (en niet binnen een gebouwde voorziening) is niet toegestaan. Het parkeren ten behoeve van deze bestemming vindt plaats binnen het plangebied op de daarvoor aangewezen parkeerterreinen.

Voor de functies kantoren, detailhandel en horeca van categorie 3 is een maximum oppervlakte opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Gemengd – 3' mag het programma voor kantoren, detailhandel en horeca van categorie 3 worden uitgewisseld voor zover het totale gezamenlijke toegestane bedrijfsvloeroppervlak of verkoopvloeroppervlak van deze bestemmingen niet wordt overschreden. Voor deze functies is een maximum toegestaan oppervlak opgenomen omdat de Talentencampus geen kantorenlocatie is en detailhandel en horeca van categorie 3 vanuit het gemeentelijke beleid vooral in het winkelcentrum en de wijkwinkelcentra thuishoren.

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd – 2' mag ten behoeve van de genoemde functies worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Artikel 7: Gemengd – 3

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 3' zijn bestemd voor de volgende functies; kantoren, dienstverlening, onderwijs en jeugd- en kinderopvang, horeca van categorie 1, horeca van categorie 3, detailhandel, cultuur en ontspanning, sport, leerbedrijven van categorie 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, gebouwde en/of half verdiepte parkeervoorzieningen. Niet zelfstandige en aan de functie ondergeschikte horeca is toegestaan. Parkeren op maaiveld (en niet binnen een gebouwde voorziening) is niet toegestaan. Het parkeren ten behoeve van deze bestemming vindt plaats binnen het plangebied op de daarvoor aangewezen parkeerterreinen.

Voor de functies kantoren, detailhandel en horeca van categorie 3 is een maximum oppervlakte opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Gemengd – 3' mag het programma voor kantoren, detailhandel en horeca van categorie 3 worden uitgewisseld voor zover het totale gezamenlijke toegestane bedrijfsvloeroppervlak of verkoopvloeroppervlak van deze bestemmingen niet wordt overschreden. Voor deze functies is een maximum toegestaan oppervlak opgenomen omdat de Talentencampus geen kantorenlocatie is en detailhandel en horeca van categorie 3 vanuit het gemeentelijke beleid vooral in het winkelcentrum en de wijkwinkelcentra thuishoren. Binnen de bestemming is wel een (sport)hotel toegestaan.

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd – 3' mag ten behoeve van de genoemde functies worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Artikel 8: Groen

Het Sibeliuspark en het 'structurele' groen hebben de bestemming 'Groen'. Deze bestemming heeft vooral tot doel om het aanwezige groen te behouden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zeer beperkt. In het Sibeliuspark mag een evenemententerrein worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'. Hier kan bijv. een skeelerbaan worden aangelegd en hier mogen evenementen worden gehouden voor zover

hiervoor een vergunning is verleend op grond van de evenementenverordening. Dit terrein wordt nu al geregeld gebruikt voor bijvoorbeeld het circus.

Artikel 9: Maatschappelijk

Het schoolgebouw met buitenruimte van het ROC heeft deze bestemming.

Artikel 10: Sport

Deze bestemming ligt op de voetbalvelden, het tennispark en het stadion hebben deze bestemming. De bestemming is ruim. Ondergeschikte en niet zelfstandige horeca is toegestaan. Verder zijn de functies, onderwijs, jeugd- en kinderopvang, cultuur en ontspanning en leerbedrijven van categorie 1 en 2 van de milieuzoneringslijst toegestaan onder de tribune van de noord- en oostzijde van het stadion.

Artikel 11: Tuin

De bestemming "Tuin" hoort bij de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering is gemaakt voor carports.

Artikel 12: Verkeer en Artikel 13: Verkeer – Verblijf:

Beide bestemmingen zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming "verkeer-verblijf" op de verblijfsgebieden.

Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor parkeren.

Ter plaatse van de aanduiding parkeergarage mag een gebouwde parkeervoorziening worden gebouwd.

Artikel 14: Water:

De oppervlaktewateren (vijver in het Sibeliuspark) met een functie voor de waterhuishouding hebben een waterbestemming gekregen.

Artikel 15: Wonen – Halfvrijstaand:

Binnen deze bestemming zijn halfvrijstaande en vrijstaande woningen toegestaan.

Artikel 16: Wonen – Woongebouwen:

Binnen deze bestemming zijn woongebouwen toegestaan. Woongebouwen zijn appartementen.

Ter plaatse van de aanduiding bijzondere woonruimte zijn woningen toegestaan met gezamenlijke voorzieningen.

Artikel 17: Wonen – Woonhuizen

Binnen deze bestemming zijn vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen toegestaan.

Artikel 18: Wonen – Woonwagenstandplaatsen

Op de verbeelding is het aantal toegestane woonwagens per bestemmingsvlak weergegeven. Het toegestane aantal komt overeen met de bestaande situatie. In de regels staat waar mag worden gebouwd.

Artikel 19 t/m Artikel 22: Wonen – Uit te werken

Deze bestemmingen liggen op de gronden in het Sibeliuspark. In de toekomst worden hier gefaseerd woningen gerealiseerd. Omdat op dit moment nog onduidelijkheid bestaat over het type, het aantal, de situering en de hoogte van de woningen is gekozen voor uitwerkingsgebieden. Zolang de gebieden niet zijn uitgewerkt mag hier niet worden gebouwd. Het bestaande gebruik mag tot de uitwerking is vastgesteld worden voortgezet.

Artikel 23: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Deze medebestemming is opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels.

Artikel 24 t/m Artikel 28

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels. Artikel 26 geeft regels voor gebieden die zijn aangewezen op de verbeelding. Het betreft gebieden die gewijzigd kunnen worden als de regels in acht worden genomen. Er is ook een gebied waar via een afwijking een luchtbrug mogelijk gemaakt kan worden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 29: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 30: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen:

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

Milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Financiële dekking betekent nog geen economische uitvoerbaarheid. Deze paragraaf beschrijft daarom de eigendomspositie, voor welke onderdelen de diverse partijen verantwoordelijk zijn, welke voorzieningen getroffen zijn en hoe risico's in en rondom het project zijn meegenomen.

Eigendomssituatie

De gronden van de Talentencampus die van functie veranderen in het bestemmingsplan zijn in eigendom van de gemeente Oss. Uitzondering is de locatie van het voormalig tuincentrum.

Uitvoeringsvorm

Het is naar verwachting een verliesgevend project. De gemeente heeft de keuze gemaakt om niet het gehele project zelfstandig in exploitatie te nemen. Om te voldoen aan de juridische kaders (waaronder staatssteun en mededinging), maar ook om de markt te prikkelen tot innovatie, heeft een Europese aanbesteding plaatsgevonden in de vorm van een concurrentiegericht dialoog. Het verwachte financiële tekort is als randvoorwaarde meegegeven in de vorm van een gemeentelijke bijdrage. Daarnaast houdt de gemeente een aantal onderdelen in eigen exploitatie. Hier ligt het risico bij de gemeente zelf.

Voor de locatie voormalig tuincentrum heeft de gemeente met de grondeigenaar vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten.

Contractpartijen

De aanbesteding is gewonnen door de combinatie Park & People (de ontwikkelaars Heijmans, Hendriks en de corporatie BrabantWonen). Met uitzondering van het voorbehoud van het behalen van het voorverkooppercentage realiseert de combinatie voor eigen rekening en risico het gehele project dat onder de aanbesteding valt. Wel is, om de uitvoering beheersbaar te houden, het project in fasen opgedeeld. BrabantWonen heeft in september 2013 aangegeven uit te treden uit consortium Park & People. Park & People blijft contractpartij.

Financiële dekking

Het verwachte tekort is als bijdrage van de gemeente reeds ter beschikking gesteld via een raadsbesluit. De overige dekking dient te komen uit opbrengsten uit het project. Daarvoor is een grondexploitatie opgesteld en zijn veel afspraken vastgelegd in contracten. Dit geheel gaat uit van reële aannames voor zowel de kosten als de opbrengsten.

Risico's

Een dergelijke gebiedsontwikkeling is niet zonder risico's. Zeker in de huidige tijd is het goed om stil te staan bij de risico's en die goed te beheersen.

- De indeling in fasen is al genoemd als maatregel om de risico's te beheersen. Ook mogen de fasen in een andere volgorde gerealiseerd worden.
 - Toch zullen inkomsten uit het project gerealiseerd moeten worden door middel van transacties. De woningaantallen passen binnen de kaders van de totale portefeuille
-

gemeentebreed. Ook voor de kantoren is marktonderzoek verricht om de noodzaak aan te tonen. Mocht het desondanks niet mogelijk zijn om verkopen te realiseren, dan zijn afspraken gemaakt om in ieder geval de noodzakelijke voorzieningen te financieren. Dan ligt er toch een ruimtelijk acceptabele invulling van het gebied.

- De risico's van de gemeente zijn in beeld gebracht en conform de systematiek van het grondbedrijf opgenomen in en afgedekt via de administratie.
- De risico's die horen bij de marktpartijen zijn door middel van het contract afgedekt.
- Het contract houdt ook rekening met het onverhoopt omvallen van (één van de) contractpartijen of wanprestatie en tussentijdse beëindiging. Dan heeft de gemeente een vordering op de partijen die voldoende is om de fase af te ronden en het project voort te zetten met andere partners.

Deze combinatie van een goede businesscase, flexibiliteit in de (tijds)planning, het treffen van voorzieningen en het vastleggen van contractuele verplichtingen is de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 maart t/m 13 april 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 6 maart 2013 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Hoofdstuk 10 Handhaving

10.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

10.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar

wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

10.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.
