

Onderwerp:
Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan
Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013

Volgnummer 2013-90
Dienst/afdeling SSO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013;

gelet op het advies van de adviescommissie van 28 november 2013;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPtalencamsibp2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen volgens de Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013.
3. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.
6. Te constateren dat de Crisis- en Herstelwet op het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 van toepassing is.
7. Het beeldkwaliteitsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.
8. De geactualiseerde grondexploitatieopzet Talentencampus vast te stellen
9. Het voteren van een krediet voor de aanleg van drie kunstgrasvelden voor een bedrag van € 948.000,-

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Coll:

Door rvandenakker op 20 dec 2013

Door W.J.L. Buijs-Glaudemans op 20 dec 2013

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SSO

Onderwerp:

Oss, 29 oktober 2013

Vaststelling Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan

Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 en
grondexploitatieopzet Talentencampus

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 vast te stellen op basis van de bijgaande stukken (raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, bestemmingsplan met bijlagen)
2. Het Beeldkwaliteitsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota
3. De geactualiseerde grondexploitatieopzet Talentencampus vast te stellen
4. Het voteren van een krediet voor de aanleg van drie kunstgrasvelden voor een bedrag van € 948.000,-

Aanleiding

In 2012 hebben wij een ontwikkelovereenkomst gesloten met Park & People over de realisatie van de Talentencampus en het Sibeliuspark. Om dit project planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel. In het kader van de formele vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 met ingang van 1 augustus tot en met 11 september 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Van de gelegenheid om bij de hoorcommissie bestemmingsplannen hun zienswijze toe te lichten, hebben 3 personen gebruik gemaakt. De gemeenteraad moet het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vaststellen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied ontstaat een planologisch kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt voldaan aan

de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien. Het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat bij de uitvoering van de ontwikkeling de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het gebied gewaarborgd zijn.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de gemeente.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de Talentencampus en het Sibeliuspark mogelijk. De woningen die gebouwd kunnen worden passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente (portefeuillemanagement wonen) en de provinciale prognoses voor woningbouw. De sportverenigingen in het plangebied krijgen nieuwe accommodaties. De Talentencampus maakt nieuwe verbindingen mogelijk tussen onderwijs en bedrijfsleven in een inspirerende omgeving.

1.2 Er is een breed draagvlak voor de ontwikkelingen.

Er zijn slechts 6 zienswijzen ingediend. Eén reclamant heeft een pro forma zienswijze ingediend. Deze pro forma zienswijze is vervolgens niet van aanvullende gronden voorzien. Deze reclamant is niet ontvankelijk in zijn zienswijze. Twee zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen aangepast. De andere 3 zienswijzen zijn ongegrond. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013.

1.3 Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die leiden tot verbetering of verduidelijking van de regels en de verbeelding. De uittrekking van BrabantWonen uit het consortium Park & People heeft ook geleid tot enige aanpassingen van de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013.

1.4 De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 12 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing op het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuslaan-Oss-2013. Dit heeft vooral procedurele voordelen. De Raad van State moet binnen een half jaar een uitspraak doen wanneer beroep wordt ingesteld. Wanneer beroep wordt ingesteld, moet de indiener belanghebbende zijn en het beroep bij het indienen ervan onderbouwen.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan Talentencampus en Sibeliuspark draagt bij aan de totstandkoming van een kwalitatief hoogwaardig gebied.

Het gebied is bijzonder door de ligging aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Dit is een belangrijke stadsentree. Dit is een belangrijke reden om ervoor te zorgen dat gestuurd wordt op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit is niet mogelijk met alleen een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is hiervoor het juiste instrument.

3.1 De laatste ontwikkelingen zijn verwerkt in de grondexploitatieopzet

Inmiddels hebben een aantal wijzigingen plaats gevonden ten opzichte van de eerste exploitatieopzet. Dit betreft o.a. verhuizing van Fitland, contract met Hebra (Hendriks en Van Wanrooij), renteverlaging van 4,5 % naar 4 % voor alle grondbedrijfcomplexen en de aanbeveling van de accountant.

Dit geheel kan tot op heden binnen de totale exploitatieopzet van de Talentencampus worden afgedekt.

Een verschillenanalyse met een toelichting op deze grondexploitatieopzet wordt samen met de gerealiseerde ambities in een afzonderlijke informatienota aan u aangeboden.

3.2 Het voldoet aan de aanbeveling van de accountant

De accountant Deloitte heeft bij de interim controle (management letter dd 25 september 2013) opgemerkt dat het huidige exploitatiemodel voor de grondbedrijfcomplexen niet goed toepasbaar is voor de Talentencampus.

Het model voor de grondbedrijfcomplexen is nu aangepast zodat het toepasbaar is voor de Talentencampus. De nieuwe exploitatieopzet is in dit nieuwe model gegoten.

Deze nieuwe opzet voldoet hiermee aan de aanbeveling van de accountant.

3.3 Het is een budgetbevoegdheid van de gemeenteraad om de grondexploitatieopzet vast te stellen

De gemeenteraad stelt de budgetten vast. Op basis hiervan kan het college de opdracht uitvoeren.

4.1 De accountant heeft de gemeente Oss gewezen om de juiste grondslagen voor de activa bij de Talentencampus te hanteren

De drie kunstgrasvelden komen op de balans van de gemeente Oss. Het betreft een activa met een economisch nut (verhuur). De kapitaallasten die hiermee gemoeid zijn worden afgedekt door de bestemmingsreserve kunstgrasvelden.

Met deze opzet wordt aan de voorschriften voldaan.

4.2 Het voteren van een krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Voor de aanleg van de kunstgrasvelden wordt uitgegaan van een bedrag van € 948.000,-. Dit bedrag is ingerekend in de bijgevoegde grondexploitatieopzet van de Talentencampus.

Met het voteren van het krediet van € 948.000,- voor de aanleg van de drie kunstgrasvelden wordt aan de voorschriften voldaan.

Kantttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 moet in 2013 zijn vastgesteld.

De ontwikkelaar wil in 2014 beginnen met de realisatie van fase 1 en 2 van de Talentencampus. Daarom is het van belang dat het bestemmingsplan nog dit jaar wordt vastgesteld.

1.2 BrabantWonen neemt niet langer deel aan het consortium.

Door de veranderde rol van woningbouwcorporaties heeft BrabantWonen besloten om uit het consortium Park & People te treden. De andere partijen, Heijmans en Hendriks, gaan samen verder. BrabantWonen zal niet langer een hoofdkantoor realiseren binnen het plangebied. BrabantWonen zal wel de geplande sociale woningbouw realiseren. De uittreding van BrabantWonen heeft geen ingrijpende gevolgen voor het bestemmingsplan en de uitvoerbaarheid.

Randvoorwaarden

a. Financiën

De gronden van de Talentencampus die van functie veranderen in het bestemmingsplan zijn in eigendom van de gemeente Oss. De ontwikkelaar Park & People voert het project Talentencampus en Sibeliuspark uit. Hiervoor krijgt de ontwikkelaar een bijdrage van de gemeente. Deze is al gedeeltelijk ter beschikking gesteld via een raadsbesluit. De overige dekking dient te komen uit opbrengsten uit het project. Daarvoor is de grondexploitatie opgesteld en zijn contractuele afspraken gemaakt. Dit geheel gaat uit van reële aannames voor zowel de kosten als de opbrengsten. Echter de grondverkoop is nog niet volledig gerealiseerd en is ook deels afhankelijk van de marktsituatie. In de risicoanalyse zijn tegenvallende resultaten voorzien en is een deel afgedekt door middel van reserve plan economische risico's. Met de eigenaar van de locatie van het (voormalige) tuincentrum is een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is niet nodig. Een deel van de grondopbrengsten is hierdoor zeker gesteld.

b. Communicatie

Communicatie over het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden door een nieuwsbrief die huis-aan-huis is verspreid in de omgeving van het plangebied. Verder is de tervisielegging

van het bestemmingsplan bekend gemaakt in de daartoe aangewezen dag- en weekbladen en op de website van de gemeente.

c. Uitvoering

De afdelingen Vergunningen, Toezicht en Handhaving, IBOR en Vastgoed zijn nauw betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Deze afdelingen zullen straks uitvoering moeten geven aan het nieuwe bestemmingsplan.

d. Overlegd met

Het bestemmingsplan is opgesteld in overleg met Park & People. De toekomstige invulling van de locatie van het voormalige tuincentrum is samen met de omwonenden tot stand gekomen. Verder is onder meer overlegd met omwonenden, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, wijkraden Oss-zuid en Ruwaard, toekomstige gebruikers en overleginstanties.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 van oktober 2013, bestaande uit toelichting met bijlagenboek, verbeelding en regels
2. De Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013
3. Het overzicht van de NAW-gegevens van reclamanten
4. De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
5. Het beeldkwaliteitsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013
6. De grondexploitatieopzet van de Talentencampus

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris, De burgemeester,

drs. M.J.H. van Schaijk drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Coll:

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 1 augustus 2013 tot en met 11 september 2013 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 31 juli 2013 en op www.oss.nl.

Van 1 augustus 2013 tot en met 11 september 2013 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 6 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 2 indieners gedaan.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden 5 zienswijzen ontvankelijk. Dit betekent dat deze indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen. Eén zienswijze vinden wij niet ontvankelijk. Hier gaan wij op in bij onze reactie op de zienswijze.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, schriftelijk ingediend en ingekomen op 9 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant, een bewoner van een woning aan de Sibeliusslaan, maakt pro forma bezwaar ten het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is in de gelegenheid gesteld om de pro forma zienswijze te voorzien van aanvullende gronden. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Besluit

Wij besluiten dat reclamant niet ontvankelijk is.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De pro forma zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden en kan niet worden beoordeeld. Op grond van jurisprudentie van de Raad van State moet een indiener die tijdig een pro forma zienswijze heeft ingediend, in de gelegenheid worden gesteld om aanvullende gronden in te dienen binnen een termijn van twee weken. Op 16 september 2013 is een brief verzonden aan reclamant waarin hij in de gelegenheid is gesteld om de zienswijze van aanvullende gronden te voorzien. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Nu in de pro forma zienswijze alleen staat dat reclamant bezwaar maakt tegen het ontwerpbestemmingsplan en niet duidelijk is waarom reclamant bezwaar maakt,

kan geen inhoudelijke beoordeling van de zienswijze plaats vinden. Reclamant is niet ontvankelijk in zijn zienswijze.

Zienswijze 2, schriftelijk ingediend en ingekomen op 11 september 2013, nader aangevuld op 26 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient de zienswijze in namens de eigenaren van een schoolgebouw in het centrum van Oss aan de Schelversakker en de eigenaar van een bedrijfsruimte aan de Hescheweg 85a. Reclamant verzoekt de eerder ingediende inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen omdat deze reactie niet geleid heeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De inspraakreactie is eerder als volgt samengevat. 'Inspreker verwacht leegstand van schoolgebouwen op andere locaties door de ontwikkeling van de Talentencampus. De behoefte aan nieuwe schoolgebouwen is niet nader onderbouwd. Gezien de dalende leerlingenaantallen en het aantal gebouwen met een maatschappelijke bestemming binnen de gemeente Oss, zijn geen nieuwe schoolgebouwen nodig. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe met leegstand elders in de gemeente wordt omgegaan. Een van de insprekers is bang dat de ontwikkeling van de Talentencampus beperkingen oplevert voor de percelen Hescheweg 85 en 85a. Ook wordt gevreesd voor overlast.'

Reclamant vraagt om een goede onderbouwing van de behoefte aan gebouwen voor onderwijs. Reclamant geeft in de zienswijze aan dat de gemeente voor het schoolgebouw in het centrum geen ruimere bestemmingsplanmogelijkheden heeft opgenomen. Verder herhaalt reclamant dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfsruimte aan de Hescheweg 85a en tot geluidsoverlast.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

In de inspraaknota wordt de inspraakreactie als volgt beoordeeld. 'De Talentencampus wordt gerealiseerd om nieuwe vormen van verbindend leren mogelijk te maken in een voor leerlingen inspirerende omgeving. Binnen dit concept vinden scholen, bedrijfsleven en sport elkaar. Leerlingen krijgen de mogelijkheid om in de keuken van het bedrijfsleven te kijken. De bedrijven zorgen voor stageplaatsen. De verbinding tussen voorbereidend onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs wordt veel beter door de fysieke nabijheid. Dit concept kan niet zomaar in een willekeurig gebouw op een willekeurige plaats in de gemeente worden gerealiseerd. Dit betekent wel dat er leegstand kan komen op andere locaties in de gemeente. De gemeente speelt hier op in door voor scholen een brede maatschappelijke bestemming op te nemen waarbinnen niet alleen scholen kunnen worden gevestigd maar ook andere maatschappelijke functies. Als duidelijk is dat leegstand op

korte termijn onvermijdelijk is, wil de gemeente ook kijken naar andere mogelijke functies binnen een gebouw.'

Aanvullend op deze eerdere beoordeling wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' voor het schoolgebouw aan de Schelversakker een ruime maatschappelijke bestemming is opgenomen. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld. In verband met de mogelijke toekomstige leegstand van het gebouw, is op verzoek van reclamant, ook nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'wonen-halfvrijstaand'. De gemeente heeft zich dus aan haar afspraken gehouden door het opnemen van ruimere bestemmingsplanmogelijkheden voor het schoolgebouw in het centrum dat in eigendom is van reclamant.

Verder merken wij aanvullend het volgende op over de behoefte aan schoolgebouwen. Voor de Talentencampus is een programma opgesteld dat wordt uitgevoerd door Park & People, een consortium dat het hele gebied gaat ontwikkelen. Het programma is tot stand gekomen door concrete verzoeken van de zogenaamde partners van de Talentencampus. Tot deze partners behoren onder meer het Hooghuislyceum en het ROC. Het Hooghuislyceum heeft op de Talentencampus een school voor VMBO opgericht. Deze nieuwbouw was nodig omdat het gebouw waarin de school gevestigd was, niet langer geschikt was voor onderwijsdoeleinden. Ook wil het Hooghuislyceum hier haar overkoepelende onderwijsorganisatie huisvesten. Het ROC wil nieuwbouw op de Talentencampus om beter uitvoering te kunnen geven aan het eigen leerconcept. Doorlopende leerlijnen, samenwerking met het bedrijfsleven, de nabijheid van de andere vestiging van het ROC en een inspirerende omgeving zijn voor het ROC redenen om de opleiding van het centrum te verhuizen naar nieuwbouw op de Talentencampus. Het overige programma voor fase 1 en 2 is ook al voor een groot deel ingevuld. De laatste fase van de Talentencampus wordt pas in een later stadium ingevuld. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het inwoneraantal van de gemeente Oss blijft ook in de toekomst volgens de prognoses van het Planbureau voor de leefomgeving (rapport 1 oktober 2013 Regionale prognose 2013-2040) en de provinciale prognoses groeien. De leerlingenprognoses laten zien dat er de komende jaren sprake is van een geringe krimp van het aantal leerlingen. Op de lange termijn stabiliseert het aantal leerlingen. De totale krimp zal binnen de planperiode niet groter zijn dan 5%. De gemeente speelt hier op in door bijvoorbeeld op dit moment gebruik te maken van noodlokalen die op termijn niet meer nodig zijn. Ook krijgen verouderde onderwijsgebouwen een nieuwe functie, zoals de Sint Janmavo in het centrum van de stad. Daarnaast wordt incidenteel een schoolgebouw gesloopt (schoolgebouw aan de Coornhertstraat).

In de inspraaknota wordt het onderdeel van de inspraakreactie dat ziet op de gebruiksmogelijkheden van het perceel aan de Hescheweg 85/85a als volgt beoordeeld. 'Inspreker geeft niet aan om welke belemmeringen het zou gaan. Ook wordt niet aangegeven wat voor een overlast wordt gevreesd. Er is onderzocht of de ontwikkeling Talentencampus belemmeringen oplevert voor de aangrenzende gronden. Dit is niet het geval. De woningen aan de Hescheweg worden ontsloten aan de zijde van de Hescheweg. De achtertuinen grenzen aan het terrein wat nu ook al als parkeerterrein in gebruik is. Verder wordt voldaan aan de wettelijke normen die aan de ontwikkeling worden gesteld.'

In de zienswijze wordt nog steeds niet duidelijk gemaakt om welke beperkingen of overlast het gaat. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd en de resultaten van dit akoestisch onderzoek laten zien dat voldaan wordt aan de wettelijke normen. De geluidbelasting als gevolg van de ontsluitingsweg en het parkeerterrein is beoordeeld en de woningen aan de Hescheweg voldoen allemaal aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De ontsluiting van het plangebied gebeurt niet via de Hescheweg. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Hescheweg zal niet toenemen. De bedrijfsruimte op het perceel is geen geluidgevoelige functie. Op grond van het geldende bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 is het perceel Hescheweg 85 bestemd voor wonen-vrijstaand. In de tuin staat een bijgebouw. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en na vrijstelling met een maximale oppervlakte van 75 m². Niet valt in te zien hoe de ontwikkeling van de Talentencampus kan leiden tot beperkingen van het gebruik van het bijgebouw bij de woning op het perceel Hescheweg 85. Nu reclamant ook niet aangeeft welke beperkingen kunnen optreden, is een verdere beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze niet mogelijk.

Zienswijze 3, schriftelijk ingediend en ingekomen op 11 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een woning aan de Hescheweg. Reclamant geeft in de zienswijze aan dat de ontwikkeling van de Talentencampus leidt tot het verdwijnen van de groenstrook achter de woning en tot toename van geluidoverlast door de aanleg van extra parkeerplaatsen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de bestemming 'Groen' achter de woning van reclamant wordt verbreed tot een breedte van ongeveer 5 tot 7 meter.

Toelichting van de gemeenteraad

Achter de woningen aan dit gedeelte van de Hescheweg (zienswijze 3 en 4) is nu een groenstrook aanwezig van ongeveer 10 meter breed. In deze groenstrook staan struiken en een drietal bomen. Deze struiken en bomen zorgen ervoor dat het stadion en het parkeerterrein vrijwel niet meer te zien zijn vanuit de woning van reclamanten. Ook zorgt dit groen ervoor dat lichtoverlast als gevolg van het stadion wordt beperkt. In het ontwerpbestemmingsplan is deze groenstrook beperkt tot ongeveer 2,5 meter. Deze breedte is onvoldoende om de bomen en de struiken te handhaven. Door de gemeente is samen met Park & People gekeken naar een oplossing, waarbij het aantal parkeerplaatsen zoveel mogelijk behouden kan blijven. Deze parkeerplaatsen zijn nodig om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van de Talentencampus. Door een aanpassing van de inrichting van het parkeerterrein kan ter plaatse van de woningen van reclamanten een groenstrook van 5 tot 7 meter behouden blijven. Hierdoor kunnen de struiken en de bomen blijven staan. Ook worden nieuwe bomen geplant en wordt de groenstrook zo onderhouden dat altijd afschermend groen aanwezig blijft. Op de verbeelding krijgt deze strook de bestemming 'Groen'. Deze oplossing is besproken met de reclamanten van zienswijze 3 en 4. Reclamanten stemmen in met deze oplossing.

De oostzijde van het stadion zal opnieuw worden ingericht. Er komt bebouwing onder de tribune. Deze bebouwing moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze bebouwing zal zeker een verbetering betekenen ten opzichte van het huidige beeld. Het openbare gebied wordt opnieuw ingericht en zal ook een kwaliteitsimpuls krijgen.

De geluidbelasting als gevolg van het parkeerterrein is onderzocht. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke normen. De bredere groenstrook zal ook een positief effect hebben op de geluidbelasting. De kantine van SV TOP staat nu nog op korte afstand van enige woningen aan de Hescheweg.

De kantine wordt binnen het plangebied verplaatst. De kantine zal naar verwachting onder de tribune van het stadion worden gevestigd en dan in de omgeving van het hoofdveld. De exacte locatie is nog niet bekend. Maar de kantine komt niet dichterbij de woningen te staan en zal voor wat betreft geluid moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Zienswijze 4, schriftelijk ingediend en ingekomen op 11 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben allebei een woning aan de Hescheweg. Reclamanten geven in de zienswijze aan dat de ontwikkeling van de Talentencampus leidt tot het verdwijnen van de groenstrook achter de woning en tot toename van geluidoverlast door de aanleg van extra parkeerplaatsen. Reclamanten vragen om een achterontsluiting van hun perceel mogelijk te maken. De kantine van de SV TOP zou zoveel mogelijk aan de westzijde van het stadion moeten worden geplaatst in verband met geluidoverlast. Niet duidelijk is wat er gebeurt met de oostzijde van het stadion.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de bestemming 'Groen' achter de woningen van reclamanten wordt verbreed tot een breedte van ongeveer 5 tot 7 meter.

Toelichting van de gemeenteraad

Achter de woningen aan dit gedeelte van de Hescheweg (zienswijze 3 en 4) is nu een groenstrook aanwezig van ongeveer 10 meter breed. In deze groenstrook staan struiken en een drietal bomen. Deze struiken en bomen zorgen ervoor dat het stadion en het parkeerterrein vrijwel niet meer te zien zijn vanuit de woning van reclamanten. Ook zorgt dit groen ervoor dat lichtoverlast als gevolg van het stadion wordt beperkt. In het ontwerpbestemmingsplan is deze groenstrook beperkt tot ongeveer 2,5 meter. Deze breedte is onvoldoende om de bomen en de struiken te handhaven. Door de gemeente is samen met Park & People gekeken naar een oplossing, waarbij het aantal parkeerplaatsen zoveel mogelijk behouden kan blijven. Deze parkeerplaatsen zijn immers nodig om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van de Talentencampus. Door een aanpassing van de inrichting van het parkeerterrein kan ter plaatse van de woningen van reclamanten een groenstrook van 5 tot 7 meter behouden blijven. Hierdoor kunnen de struiken en de bomen blijven staan. Ook worden nieuwe bomen aangeplant en wordt de groenstrook zo onderhouden dat altijd afschermend groen aanwezig blijft. Op de verbeelding krijgt deze strook de bestemming 'Groen'. Deze oplossing is besproken met reclamanten. Reclamanten stemmen in met deze oplossing.

De oostzijde van het stadion zal opnieuw worden ingericht. Er komt bebouwing onder de tribune. Deze bebouwing moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze bebouwing zal zeker een verbetering betekenen ten opzichte van het huidige beeld. Het openbare gebied wordt opnieuw ingericht en zal ook een kwaliteitsimpuls krijgen. De bestemming van de oostzijde van het stadion is 'Sport'. Daarnaast zijn andere functies zoals 'Maatschappelijk' toegestaan. Kantoren zijn niet toegestaan.

De geluidbelasting als gevolg van het parkeerterrein is onderzocht. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke normen. De bredere groenstrook zal ook een positief effect hebben op de geluidbelasting. De kantine van SV TOP staat nu nog op korte afstand van enige woningen aan de Hescheweg. De kantine wordt binnen het plangebied verplaatst. De kantine zal naar verwachting onder de tribune van het stadion worden gevestigd en dan in de omgeving van het hoofdveld. De exacte locatie is nog niet bekend. Maar de kantine komt niet dichterbij de woningen te staan en zal voor wat betreft geluid moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Reclamanten hebben in een eerder stadium gevraagd om een achterontsluiting van hun perceel. Dit verzoek staat los van het bestemmingsplan. Immers de bestemming staat niet in de weg van een achterontsluiting. Wel heeft een achterontsluiting gevolgen voor de inrichting van de groenzone en het parkeerterrein. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met reclamanten. Reclamanten hebben aangegeven dat het niet de bedoeling is dat de percelen een formele ontsluiting krijgen voor de auto. Het gaat alleen om een incidentele ontsluiting zodat groenafval kan worden afgevoerd en de tuin ook vanaf de achterzijde toegankelijk is. In overleg met Park & People is gekeken naar de mogelijkheid om dit verzoek te honoreren. Park & People is bereid om een informeel pad aan te leggen zodat de achtertuinen van reclamanten bereikbaar zijn. De exacte ligging van het pad wordt nog afgestemd met reclamanten. Bij de inrichting van het parkeerterrein zal rekening worden gehouden met dit pad.

Zienswijze 5, schriftelijk ingediend en ingekomen op 11 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamanten, bewoners van de Sibeliusslaan, maken bezwaar tegen verhoging van de bovengrens voor geluid als gevolg van wegverkeer. De grensverhoging is slecht voor de gezondheid van aanwonenden. Meer geluid betekent vermindering van kwaliteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving en heeft invloed op de waarde van de woningen en de verkoopbaarheid hiervan. Als de bovengrens toch wordt verhoogd maken reclamanten aanspraak op compensatie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De achtertuinen van reclamanten grenzen aan de locatie van het voormalige tuincentrum op de hoek Joannes Zwijzenlaan en Van Anrooijstraat. Reclamanten zijn bang dat de vaststelling van een hogere geluidwaarde tot gevolg heeft dat de woningen van reclamanten meer geluidbelasting zullen ondervinden. Dit is niet het geval. De vaststelling van hogere waarden heeft betrekking op de nieuwbouw van woningen aan de Joannes Zwijzenlaan ter hoogte van de Kortfoortstraat en heeft geen betrekking op de locatie van het voormalige tuincentrum. Daarbij komt dat de vaststelling van hogere geluidwaarden geen invloed heeft op de hoogte van de geluidbelasting. De geluidbelasting verandert niet (wordt niet hoger) maar de geluidbelasting is op dit moment op sommige plaatsen al zo hoog dat bij nieuwbouw van woningen niet voldaan kan worden aan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderstaand wordt toegelicht waarom een hogere geluidwaarde soms nodig is.

Binnen het plangebied Talentencampus en Sibeliuspark liggen wegen die geluidbelasting veroorzaken. Het gaat dan vooral om de Saal van Zwanenbergsingel, de Joannes Zwijzenlaan en de Euterpelaan. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen alleen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals genoemd in de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteiten op de genoemde wegen zijn zo hoog dat in de zone langs deze wegen niet voldaan kan worden aan deze voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder biedt dan de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen. Hieraan zijn dan wel voorwaarden verbonden. Verder is het van belang dat altijd sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 wordt een directe bouwmogelijkheid opgenomen voor de nieuwbouw van woningen aan de Joannes Zwijzenlaan, ter hoogte van de Kortfoortstraat. Voor deze locatie is gelijktijdig met de

procedure voor het bestemmingsplan, een procedure vaststelling hogere geluidwaarden doorlopen. De overige woningbouwlocaties kunnen pas gerealiseerd worden na uitwerking of wijziging. Voor deze locaties, waaronder de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Joannes Zwijsenlaan, wordt zo nodig een procedure vaststelling hogere geluidwaarde gevolgd bij de wijziging van het bestemmingsplan. Dan zijn er mogelijkheden om een zienswijze in te dienen. Overigens zal bebouwing op het voormalige tuincentrum leiden tot minder geluidbelasting op de woningen van reclamanten door de afschermende werking die de nieuwbouw tot gevolg heeft.

Voor zover reclamant van mening is dat het bestemmingsplan leidt tot planschade, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend.

Zienswijze 6 schriftelijk ingediend en ingekomen op 11 september 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamanten, bewoners van de Sibeliusslaan, maken bezwaar tegen verhoging van de bovengrens voor geluid als gevolg van wegverkeer. De grensverhoging is slecht voor de gezondheid van aanwonenden. Meer geluid betekent vermindering van kwaliteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving en heeft invloed op de waarde van de woningen en de verkoopbaarheid hiervan. Als de bovengrens toch wordt verhoogd maken reclamanten aanspraak op compensatie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De achtertuinen van reclamanten grenzen aan de locatie van het voormalige tuincentrum op de hoek Joannes Zwijsenlaan en Van Anrooijstraat. Reclamanten zijn bang dat de vaststelling van een hogere geluidwaarde tot gevolg heeft dat de woningen van reclamanten meer geluidbelasting zullen ondervinden. Dit is niet het geval. De vaststelling van hogere waarden heeft betrekking op de nieuwbouw van woningen aan de Joannes Zwijsenlaan ter hoogte van de Kortfoortstraat en heeft geen betrekking op de locatie van het voormalige tuincentrum. Daarbij komt dat de vaststelling van hogere geluidwaarden geen invloed heeft op de hoogte van de geluidbelasting. De geluidbelasting verandert niet (wordt niet hoger) maar de geluidbelasting is op dit moment op sommige plaatsen al zo hoog dat bij nieuwbouw van woningen niet voldaan kan worden aan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderstaand wordt toegelicht waarom een hogere geluidwaarde soms nodig is.

Binnen het plangebied Talentencampus en Sibeliuspark liggen wegen die geluidbelasting veroorzaken. Het gaat dan vooral om de Saal van Zwanenbergsingel, de Joannes Zwijsenlaan en de Euterpelaan. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen alleen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals genoemd in de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteiten op de genoemde wegen zijn zo hoog dat in de zone langs deze wegen niet voldaan kan worden aan deze voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder biedt dan de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen. Hieraan zijn dan wel voorwaarden verbonden. Verder is het van belang dat altijd sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 wordt een directe bouwmogelijkheid opgenomen voor de nieuwbouw van woningen aan de Joannes Zwijsenlaan, ter hoogte van de Kortfoortstraat. Voor deze locatie is gelijktijdig met de

procedure voor het bestemmingsplan, een procedure vaststelling hogere geluidwaarden doorlopen. De overige woningbouwlocaties kunnen pas gerealiseerd worden na uitwerking of wijziging. Voor deze locaties, waaronder de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Joannes Zwijsenlaan, wordt zo nodig een procedure vaststelling hogere geluidwaarde gevolgd bij de wijziging van het bestemmingsplan. Dan kan een zienswijze worden ingediend. Overigens zal bebouwing op het voormalige tuincentrum leiden tot minder geluidbelasting op de woningen van reclamanten door de afschermende werking die de nieuwbouw tot gevolg heeft.

Voor zover reclamant van mening is dat het bestemmingsplan leidt tot planschade, dan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen.

1. Omissies in het ontwerpbestemmingsplan.

Regels;

Artikel 3 bedrijf

Een verkooppunt motorbrandstoffen *met* lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt; een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg.

Verbeelding;

De aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is opgenomen op de verbeelding (tankstation Saal van Zwanenbergsingel).

De aanduiding 'tuincentrum' is opgenomen op de verbeelding.

Het bouwvlak van een woning aan de Hescheweg is aangepast aan het ingediende bouwplan.

2. Aanpassingen in verband met het uittreden van BrabantWonen uit het consortium van Park & People.

Regels;

Artikel 4 Gemengd – 1

Uit de bestemmingsomschrijving is de functie 'horeca van categorie 2' verwijderd.

De functie 'horeca van categorie 2' was opgenomen om een restaurant mogelijk te maken ten behoeve van alle gebruikers van de Talentencampus. Een dergelijk restaurant zal nu op een andere locatie worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels bij de bestemming 'Gemengd – 3'.

Er is een bouwgrens binnen het bestemmingsvlak Gemengd – 1 opgenomen zodat bebouwing op enige afstand van de rotonde wordt gebouwd.

Met BrabantWonen waren afspraken gemaakt over de situering van het kantoorgebouw op enige afstand van de rotonde. Deze afspraken zijn nu vastgelegd in het bestemmingsplan.

De toelichting bij het bestemmingsplan is waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

