Datum

11 juli 2023

Onderwerp	Aantal bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Sibeliuspark Euterpelaan - 2023'	div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Woningbouw Sibeliuspark Euterpelaan – 2023’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPsibeliuspark2023-VG01.
2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.3 van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Woningbouw Sibeliuspark Euterpelaan - 2023’.
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 4 april 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Het voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013', zoals op 19 december 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan (hierna moederplan) is opgesteld om de herontwikkeling van het Sibeliuspark en het sportpark van FC Oss en SV Top juridisch-planologisch mogelijk te maken.
In het moederplan is voor delen van het plangebied de bestemming 'Wonen - uit te werken - 1,2,3 of 4' opgenomen. Omdat op het moment van vaststelling van het moederplan nog niet voldoende duidelijkheid bestond over het type, het aantal, de situering en de hoogte van de woningen is gekozen voor deze uitwerkingsbevoegdheden. In de regels van het moederplan is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming nader uit te werken, met inachtneming van de opgenomen uitwerkingsregels.
Aangezien de beoogde ontwikkeling niet volledig passend is binnen de regels zoals opgenomen in de uitwerkingsbevoegdheid, kan geen medewerking worden verleend middels een uitwerkingsplan. Om deze reden dient een reguliere bestemmingsplanprocedure worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



De invulling van het plangebied zal bestaan uit 74 sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma voorziet in een combinatie van 19 grondgebonden woningen en 55 appartementen.



Welk resultaat willen we bereiken?

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de realisatie van 74 sociale huurwoningen in het plangebied mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan is voldoende onderbouwd.

Het plan voor de bouw van 74 sociale huurwoningen is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan is voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

2.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp opgenomen in het plan.

De volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn opgenomen in het plan:

- op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad het parapluplan 'Wonen – 2023' vastgesteld. Dit parapluplan is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan opgenomen;
- in de bestemmingsbeschrijving van de bestemming 'Groen' is toegevoegd dat de voor 'Groen' aangewezen gronden ook bestemd zijn voor waterbergingen;
- op de verbeelding is per bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen.

4.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat er een overeenkomst is gesloten.

De gemeente heeft o.a. het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via een (ontwikkel)overeenkomst met Park en People. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar (andere) belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend. Ook kan er beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Er worden geen waardevolle bomen gekapt.

Het plangebied betreft het noordelijk deel van het Sibeliuspark. Het park is een verzameling fragmenten van gras en bomen die te weinig eenheid en herkenbaarheid kent om als een volwaardig park te worden beschouwd. De vele begroeiing in het park beperkt het zicht en sociale controle.

Binnen het plangebied zijn geen bijzonder waardevolle bomen gelegen. Ten zuiden van het plangebied staat zijn vier bijzonder waardevolle bomen gelegen. Het gaat hier om groep van

vier berken in het gazon van het Sibeliuspark. De beoogde ontwikkeling is op een dusdanige afstand van deze bomen gelegen dat eventuele gevolgen voor deze bomen uit te sluiten zijn.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Deze planschade is voor Park en People. Dit staat in de ontwikkelovereenkomst van 2012. Daarnaast heeft het plan betrekking op de grondexploitatie (Grex) Talentencampus. De financiële consequenties zijn voor de Grex.

b. Privacy

In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde plan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl.
Daarnaast nemen we dit bestemmingsplan mee in de communicatie over de woningbouwopgave in de gemeente Oss.
De vooroverleginstanties worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.
De dorpsraad heeft al eerder een reactie kunnen geven over het plan.

d*. Uitvoering*

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

Verschillende afdelingen zijn betrokken bij het beoordelen van de toelichting met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.