

Onderwerp

Aanpak Sibeliuspark Talentencampus

Datum	3-6-2025	Naam en telefoon	V. Snels
Afdeling	Projectenbureau	Portefeuillehouder	S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad te informeren over het feit dat de initiatiefnemer afziet van het doorzetten van het ontwerpbestemmingsplan Sibeliuspark zuid 2023.
2. Een aanbesteding te houden voor de uitgifte van een kavel voor de bouw van ongeveer 50 appartementen in het dure segment nabij ECR Sibelius.
3. Te onderzoeken of er 40 tot 45 woningen in Sibeliuspark zuid zijn te realiseren die doorstroom vanuit de Ruwaard mogelijk maakt en er eengezinswoningen vrijkomen.
4. Te onderzoeken welke bijdrage de beoogde ongelijkvloerse kruisingen in de Dr. Saal van Zwanenbergsingel leveren aan de doelen van het mobiliteitsbeleid en bij een positieve uitkomst hoe deze gerealiseerd gaan worden
5. De gemeenteraad via een raadsinformatiebrief informeren over uw besluit.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeenteraad heeft door het vaststellen van het bestemmingsplan Talentencampus Sibeliuspark Oss 2013 en de bijbehorende grondexploitatie de kaders meegegeven voor deze gebiedsontwikkeling.

De afgelopen jaren heeft de combinatie Park & People een deel van de door de gemeenteraad meegegeven opgave gerealiseerd. De Ontwikkelovereenkomst uit 2012 is met instemming van beide partijen geëindigd. Dit is eind 2024 door uw college besloten en daarover is de gemeenteraad in januari 2025 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Enkele onderdelen van het oorspronkelijke plan zijn nog niet gerealiseerd. Dit advies is bedoeld om het college in de gelegenheid te stellen te bepalen hoe het wil omgaan met de nog openstaande onderdelen van de gebiedsontwikkeling Talentencampus en Sibeliuspark. Deze onderdelen zijn

- Positief bestemd kavel voor de bouw van appartementen nabij ECR Sibelius (voorheen genaamd Residence Sibelius).
- Wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 46 woningen in Sibeliuspark zuid.
- Zuidelijk deel van het park aanpassen (padenstructuur aanbrengen).
- Ontwikkeling vastgoed (maatschappelijke doeleinden/kantoor) door BrabantWonen op eigen eigendom op de Talentencampus.
- Mogelijkheid tot ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed ten oosten en zuidoosten van het stadion waarvoor het omgevingsplan aangepast moet worden.
- Realiseren van 2 ongelijkvloerse kruisingen in de Dr. Saal van Zwanenbergsingel.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan dateert uit 2013. Er hebben zich sindsdien ontwikkelingen voorgedaan die het rechtvaardigen om na te gaan wat de gewenste koers is voor de nog uit te voeren onderdelen. Ook is in de tussenliggende periode het beleid gewijzigd, zoals mobiliteit, klimaat en visie op groenen ruimten zoals het park.

Vanuit de functie maatschappelijke doeleinden blijven we het belang onderschrijven van de verdere ontwikkeling van de talentencampus als kernsportfaciliteit.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de afweging op welke wijze dit project - al dan niet gewijzigd - moet worden uitgevoerd.

Welk resultaat willen we bereiken?

Op onderdelen kan het wenselijk zijn om het oorspronkelijk beoogde resultaat van het project Talentencampus Sibeliuspark bij te stellen.

We geven in dit voorstel aan waar er wijziging gewenst is en aangesloten kan worden op het actuele beleid. Te denken daarbij aan: woonvisie, mobiliteitsbeleid en klimaatbeleid.

Rekening houdend met de ontwikkelingen hebben we drie scenario's opgesteld om te kunnen aangeven wat het effect van een keuze op de grondexploitatie is en daarmee is vast te stellen of het scenario binnen de huidige financiële kaders past. De scenario's zijn bijgevoegd. De essentie van het financieel kader is dat er opbrengsten uit woningbouw nodig zijn voor het dekken van de kosten aan de openbare ruimte en mobiliteit.

We stellen voor om voor scenario 3 te kiezen. Dit scenario omvat:

- Voorlopig aanhouden van ontwikkelen vastgoed op Talentencampus. De te realiseren opbrengst wordt uitgesteld.
- Geen woningbouw midden in het zuidelijk deel van het park. Door het sluiten van de beëindigingsovereenkomst heeft Park & People zich teruggetrokken als initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan Sibeliuspark zuid 2023.
- Uit te spreken dat u als college geen woningbouw in het midden van het park wenst en gedurende uw zittingsperiode gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan uit 2013 zit om midden in het park woningbouw mogelijk te maken.
- Aanbesteden verkoop kavel bij ECR Sibelius.
- Onderzoek naar woningbouw elders in het zuidelijk deel van het park.
- Onderzoek of aanpassing aan (een van) de ongelijkvloerse kruisingen nodig is.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1. Relatie plan en actualiteit en beleid
 - a. Talentencampus. De ontwikkelingen met betrekking tot dit deel van het project zijn met het college besproken. Besloten is om het concept te blijven omarmen en initiatieven vanuit de markt die binnen het concept van de Talentencampus passen af te wachten.

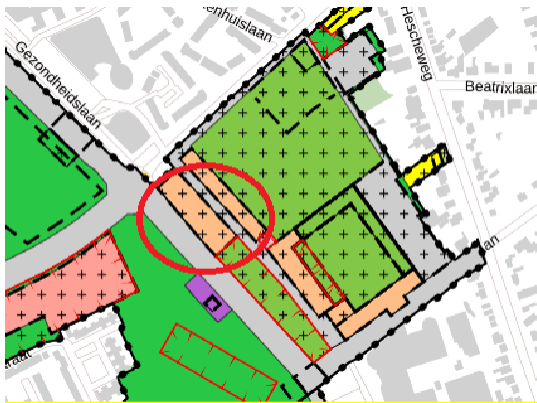
- b. Functie van het park. Het park heeft een sterkere meervoudige functie. Het is een plek voor ontmoeten, spelen en sporten en draagt bij aan gezondheid, maar ook een plek voor waterberging, hittestress tegengaan en biodiversiteit versterken.
- c. Tunnel ten noorden van de Joh. Zwijsenlaan. Om de twee locaties van het KWIC (MBO) te verbinden is er een tunnel ten noorden van de Zwijsenlaan opgenomen. De noodzaak ervan voor het MBO college komt te vervallen, omdat is te verwachten dat KWIC de locatie op Talentencampus Oss vanwege een teruglopend aantal leerlingen afbouwt (bron: onderzoek vastgoedeigenaren).
- d. Woningbouw nabij ECR Sibelius.
Door het aantal appartementen te beperken tot een vijftigtal met als eis gebouwde parkeerplaatsen voor alle parkeerplaatsen voor eigenaren en alleen parkeren op maaiveld voor bezoekers toe te staan, wordt de parkeerdruk op de omgeving en park tot een minimum teruggebracht. De gemeente is eigenaar en kan dit kavel onder deze voorwaarden in verkoop brengen.
- e. Er is op voorstel van Park & People in 2023 het ontwerpbestemmingsplan Sibeliuspark zuid 2023 in procedure gebracht. Dit vervalt doordat de initiatiefnemer afziet doorzetten en uitvoeren ervan. Dit is vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente.
- f. Het vigerende bestemmingsplan 2013 kent een wijzigingsbevoegdheid om – eveneens - midden in het park woningbouw mogelijk te maken. Om aan te sluiten op de functie van het park is het niet meer gewenst dat er midden in het park wordt gebouwd.

2. Wonen in of aan het park

Tegen woningen bouwen midden in het zuidelijk deel van het park is veel weerstand. Uit gesprekken met Wijkraad De Ruwaard en een vertegenwoordiging van de indieners van zienswijzen tegen het door Park & People opgestelde ontwerp bestemmingsplan 2023 blijkt dat men niet onwillig staat tegenover het samen met de gemeente onderzoeken of er in het zuidelijke deel van het park extra woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij denkt men aan woningen/appartementen die de doorstroom van een eengezinswoning naar een kleinere woning mogelijk maakt. Het kan een mogelijkheid bieden aan bewoners van de buurt/wijk om binnen hun eigen buurt/wijk naar een kleinere meer passende woning te verhuizen.

3. Ontwikkeling Talentencampus handhaven

Op verzoek van het college is er nagegaan wat de oorspronkelijke doelstelling van de Talentencampus was en wat er tot op heden is gerealiseerd. Geconcludeerd is dat de doelstelling van de Talentencampus gehandhaafd moet worden. De ontwikkelmogelijkheden die aanwezig zijn, mits het omgevingsplan wordt gewijzigd, bieden naar de toekomst toe mogelijkheden om het concept verder uit te bouwen. Voor de locatie van BrabantWonen geldt de bestemmingswijziging maatschappelijk.



Bron: bestemmingsplan 2013 – locatie BrabantWonen

We stellen voor om de ontwikkelingen op het terrein van onderwijs, bedrijfsleven en arbeidsmarkt actief te volgen en de Talentencampus als middel voor het versterken van de relatie tussen deze beleidsterreinen in te zetten. Ondertussen wordt een plan gemaakt voor het schoon, heel en veilig behouden/maken van het openbaar gebied.

4. Ongelijkvloerse kruisingen Doctor Saal van Zwanenbergsingel

Onderdeel van het programma zijn 2 ongelijkvloerse kruisingen. Beiden oorspronkelijk bedoeld om de onderwijsinstellingen beter bereikbaar te maken.

De Koersnota Mobiliteit geeft aan dat de Doctor Saal van Zwanenbergsingel in de toekomst veel meer gemotoriseerd verkeer te verwerken krijgt. Het kan niet anders zijn dan dat dat consequenties heeft voor deze ongelijkvloerse kruisingen. De Doctor Saal van Zwanenbergsingel is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Koersnota. Een nadere beschouwing van de ongelijkvloerse kruisingen op ligging, aard, functie, aansluiting op andere wegen maakt daarvan deel uit.

We stellen voor te onderzoeken of er vanwege de Koersnota en het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit aanpassingen aan de ongelijkvloerse kruisingen nodig zijn en op welke wijze die gerealiseerd kunnen worden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)

1. Andere of geen vastgoedontwikkeling heeft effect op uitvoerbaarheid project

De dekking van de in de grondexploitatie opgenomen kosten is gestoeld op een financiële bijdrage van de gemeente in combinatie met opbrengsten uit vastgoedontwikkeling. Wijziging in een van deze twee heeft direct consequenties voor de uitvoerbaarheid.

Vooralsnog zijn er geen wijzigingen. Vastgoedontwikkelingen worden niet beëindigd maar vertraagd.

2. Vraag naar maatschappelijk vastgoed blijft achter

Er is momenteel geen concrete vraag naar maatschappelijk vastgoed in Talentencampus. De signalen van de vastgoedeigenaren dat aanwezige huurders de huur (willen) opzeggen draagt

momenteel niet bij aan het vergroten van kansen. Vandaar dat de ontwikkeling ervan niet nu maar later wordt opgepakt.

3. Bijdragen aan verstedelijking in Oss Centraal

De intensieve woningbouwplannen in Spoorzone en Oss Centraal in het bijzonder bevatten geen ruimte voor algemene maatschappelijke voorzieningen als onderwijs, ontmoeten en sport. Wellicht dat Talentencampus daarvoor ruimte kan of moet gaan bieden. Dit wordt in de uitwerking van Spoorzone en Oss Centraal meegenomen.

Sibeliuspark kan voor de toekomstige bewoners van de woningbouwplannen in Spoorzone en Oss Centraal als park een rol vervullen. Binnen Oss Centraal zelf is weinig tot geen ruimte voor robuuste geconcentreerde groene ruimten voor spelen, bewegen, sporten en ontmoeten. Bij het (aanpassen van het) ontwerp van het zuidelijk deel van het park wordt met de woningbouwontwikkeling in spoorzone rekening gehouden.

4. De gemeenteraad voorstellen om ontwerpbestemmingsplan Sibeliuspark zuid 2023 af te wijzen

In voormelde punten is aangegeven dat woningbouw midden in het zuidelijk deel van Sibeliuspark niet meer gewenst is.

We stellen voor de gemeenteraad voor te stellen om ontwerpbestemmingsplan Sibeliuspark zuid af te wijzen.

5. Als de (woning)bouwplannen niet gerealiseerd worden vallen grote inkomsten voor de gemeente weg.

Deze opbrengsten zijn nodig om de kosten van de ongelijkvloerse fietsverbindingen en de aanleg van ontwikkelvelden en park te betalen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De activiteiten die in de grondexploitatie zijn opgenomen worden gedekt door een financiële bijdrage van de gemeente in het nadelig saldo en de opbrengst van vastgoedontwikkeling.

In de onderstaande opsomming staan de belangrijkste kosten en opbrengsten voor de grondexploitatie.

Kosten

- Plankosten: circa € 450.000
- Laatste termijn P&P € 400.000
- Ongelijkvloerse fietsverbinding noord: € 2.124.000
- Ongelijkvloerse fietsverbinding zuid: € 2.124.000
- BWRM-kosten ontwikkelvelden en park: € 700.000

Totaal: € 5.800.000

Opbrengsten

- Grondopbrengst bij ECR Residence: € 1.800.000
- Grondopbrengst fase 4 Sibeliuspark: € 3.000.000
- Grondopbrengst maatschappelijke programma TCO: € 1.000.000

Totaal: € 5.800.000

De grondexploitatie kent bij het meerjaren programma grondbedrijf (MPG) 2025 een begroot resultaat van ongeveer € 2.800.000 negatief. Dit verlies is afgedekt in de verliesvoorziening van het grondbedrijf. Het totaal aan ingeschatte risico's binnen de grondexploitatie is € 1,7 mln. De € 1,7 mln maakt deel uit van het totale benodigde weerstandvermogen van ongeveer € 8 mln. van het grondbedrijf (alle actieve grondexploitaties). Dit weerstandsvermogen wordt afgedekt vanuit de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR), en het weerstandvermogen gemeente breed. De stand van de ABR is per 1-1-2025 ongeveer € 2,4 mln. en daarmee onvoldoende om alle risico's af te dekken.

Wanneer opbrengsten of kosten wegvallen vanuit de grondexploitatie heeft dit effect op het resultaat. Wanneer de opbrengsten vertragen of wegvallen, heeft dit een negatief effect op het resultaat waardoor de verliesvoorziening moet worden aangevuld. Als de kosten vertragen dan kan dit door kostenstijging ook leiden tot een negatief effect door kostenstijgingen. Als kosten wegvallen heeft dit een positief effect op het resultaat.

Wil een grondexploitatie in stand gehouden kunnen worden dan moeten er concrete activiteiten zijn waaraan wordt gewerkt. Passiviteit kan ertoe leiden dat de grondexploitatie moet worden beëindigd

Als zowel de kosten als opbrengsten wegvallen, en de grondexploitatie einde dit jaar wordt afgesloten dan blijft er enkel nog de betaalverplichting aan P&P over. Het saldo van de grondexploitatie sluit dan mede dankzij de plankosten en rente op – € 3,25 mln. Voor het saldo wat nog niet via de verliesvoorziening is afgedekt van ongeveer € 450.000 moet nog worden afgedekt. Dit kan naar inzicht van het bestuur uit verschillende reserves die samenhangen met het grondbedrijf , maar de ABR zou de meest logische zijn.

Daar staat tegenover dat de ontwikkellocaties formeel geen opbrengst meer hebben, maar wel kunnen aangemerkt als stille reserve. Een verkoop in de toekomst levert de gemeente immers nog geld op, alleen is die opbrengst niet begroot. Deze opbrengst landt normaal gesproken ook in de ABR. Als de opbrengsten niet worden gerealiseerd heeft tot gevolg dat er dekking wegvalt voor uitgaven.

Het besluit tot afsluiten kan worden meegenomen in het MPG van 2026 bij de verwerking van alle resultaten van het grondbedrijf voor de jaarrekening van 2025.

b. Communicatie

Er is voor woningbouw in het zuidelijk deel van Sibeliuspark in 2023 een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Als de gemeenteraad wordt voorgesteld dit ontwerpbestemmingsplan af te wijzen, dan dienen de indieners van zienswijzen en de wijkraad De Ruwaard daarvan op de hoogte te worden gebracht.

Met de wijkraad en een vertegenwoordiging van de indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 2-023 hebben te kennen gegeven samen met de gemeente te willen onderzoeken of er woningbouw in het zuidelijk deel van het Sibeliuspark mogelijk is.

c. Uitvoering

Als u instemt met dit voorstel wordt u een raadsvoorstel en besluit tot afwijzen van het ontwerp bestemmingsplan Sibeliuspark zuid voorgelegd.

Als u instemt met dit voorstel leggen we u een raadsinformatiebrief voor waarmee u de koers die u gaat varen aan de raad meldt.

e. Overlegd met

Sigrid Stam (teamleider RO), Bertus Krooder (Projectleider TCO), Jessie van de Kruis (projectleider Sibeliuspark zuid), Lex van Nieuwenhof (planeconoom), Wim van Loon (controller), Rene van Boekel (controller) Erwin Verhage (vastgoedjurist), Karien van Rossem RO jurist), Martin Hagreis (standsontwerper), Erwin Bos (stedenbouwkundige), Marloes Piepers (gebiedsregisseur) en Peggy Mulderij (wijkcoördinator).

Bijlagen

Scenario's

Samenvatting

Als gevolg van het beëindigen van de samenwerking met Park & People besluit het college om de uitvoering van bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark Oss 2013 zelf ter hand te nemen. Het college vindt dat enkele ontwikkelingen onvoldoende aansluiten op het huidige beleid.

Woningbouw midden in het zuidelijk deel van het park acht het college ongewenst. De initiatiefnemer voor het ontwerpbestemmingsplan Sibeliuspark zuid 2023 in procedure heeft gebracht heeft afgezien van het doorzetten ervan. Het college maakt geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 2013 om midden in het park woningbouw mogelijk te maken..

We staan als gemeente voor een grote woningbouwopgave. Het college laat een nader advies uitbrengen over de mogelijkheid tot woningbouw op een andere plek in het zuidelijk deel van het park en over de aansluiting van de voorgenomen ongelijkvloerse kruisingen voor het langzaam verkeer op de Koersnota en het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit.