gemeenteraad van Oss

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

| Datum | Ons kenmerk | Behandeld door | Doorkiesnummer |
|---|---|---|---|
| | | R. van den Broek | 14 0412 |

Onderwerp

vragen groenfonds Geffen/Oss

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de commissie van 12 januari jl. is een tweetal vragen gesteld over het groenfonds. Wij gaan hieronder op deze vragen in. Wij nemen aan dat er met deze vragen gedoeld wordt op het specifieke groenfonds op basis van de 'visie Geffen/Oss' en beantwoorden de vragen in relatie daarmee. Er is namelijk daarnaast ook een algemeen groenfonds voor de gehele gemeente Oss.

**Vraag 1**

Groenlinks vraagt om een overzicht hoe de gelden uit het groenfonds zijn besteed.

**Antwoord:**

Wij hebben dit overzicht hier bijgevoegd als bijlage 1. In de toelichting op de uitgaven in tabel 1 wordt verwezen naar een presentatie over de projecten die is gehouden bij de dorpsraad Geffen. Deze presentatie is beschikbaar op de website van de dorpsraad Geffen op https://www.dorpsraadgeffen.nl/projecten/landschapsverbetering-geffen-oss.

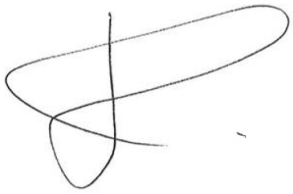
**Vraag 2**

FvD vraagt in hoeverre de afwikkeling van het groenfonds verenigbaar is met de steeds strakkere regelgeving rond bouwen.

**Antwoord:**
Naar aanleiding van deze vraag hebben wij contact gehad met de indiener van de vraag met betrekking tot de uitleg ervan. FvD vraagt of de afwikkeling van het groenfonds vertraging oploopt als door steeds strakkere/strengere regelgeving bouwprojecten vertraging oplopen of niet doorgaan. Naar aanleiding hiervan merken wij het volgende op. Er is inderdaad een relatie tussen de afwikkeling van het groenfonds en de exploitatie van de locaties Heesterseweg 2 en Leiweg 3. In deze plannen is in de door de raad vastgestelde exploitatie een bijdrage uit het groenfonds ingerekend. Hoe die ontwikkelingen met bijbehorende exploitatie en bijdragen er precies uit komen te zien is overigens nu niet bekend, zoals wij ook in onze raadsinformatiebrief van 15 november 2022 hebben vermeld. Áls deze ontwikkelingen niet door zouden doorgaan, dan zou een andere besteding voor de gelden uit het groenfonds moeten worden gevonden. Wij verwachten op dit moment echter niet dat nieuwe ontwikkelingen, met bijvoorbeeld woningbouw, aan de Heestersweg en Leiweg niet door zouden kunnen gaan. Zo is stikstof (zowel in de aanleg- als de gebruiksfase), gelet op de ligging van de gemeente Oss ten opzichte van Natura 2000 gebieden, naar verwachting geen beletsel voor deze ontwikkelingen.

**Vragen dorpsraad Geffen**
Wij hebben onlangs ook vragen van de dorpsraad Geffen beantwoord over het groenfonds Geffen/Oss. Voor de volledigheid hebben wij deze vragen en de beantwoording daarvan ook bijgevoegd in deze brief als bijlage 2.

Met vriendelijke groeten,



Dolf Warris
wethouder Klimaatadaptatie & Milieu c.a.

Bijlage 1 bestedingen groenfonds

| **Tabel 1 Kostenoverzicht bestedingen Groenfonds Geffen Oss** | | |
|---|---|---|
| Scouting en Gilde | € | 55.000,00 |
| >landbouw naar natuur/landschapselementen | € | 370.000,00 |
| >verschil aankoop en inkomsten | € | 90.000,00 |
| >inrichting | € | 100.000,00 |
| Romme - Weverstraat 4 (29) | € | 4.678,20 |
| Romme - Weverstraat 4 (29) | € | 8.968,28 |
| Van Nistelrooij | € | 50.000,00 |
| Van Nistelrooij - koop zuidelijk deel | € | 67.418,94 |
| Van Nistelrooij - inrichting gekochte deel | € | 50.000,00 |
| Van Nistelrooij - afwaardering | € | *45.000,00* |
| Wandelroute langs boom en veld (14) | € | 6.769,00 |
| Natuur op Erven | € | 44.830,00 |
| Omgeving molen zeldenrust (1) | **€** | **17.718,75** |
| Brempad vanaf Leiweg-gebied molen (2) | **€** | **10.109,61** |
| driehoek naast volkstuin (3) | **€** | **9.070,69** |
| elzensingel (3a) | **€** | **6.981,87** |
| greppel, elzensingel, schapenraster, brug (3b) | **€** | **7.704,90** |
| Fietssnelweg F59 (4) | **€** | **9.691,50** |
| Strook fietspad tot spoorlijn (4a) | **€** | **8.617,35** |
| Historisch dijkje (7) | **€** | **16.864,05** |
| Kindernatuurroutes | **€** | **8.277,86** |
| beheer en onderhoud arboretum | € | 36.926,81 |
| Kunstburcht voor dassen (19) | € | 7.683,20 |
| Vleermuiskelder (21) | € | 14.178,68 |
| onderzoek waterloop Puurgroen | € | 2.268,62 |
| Beplanting Geffens Veld / Brede weg (26) | € | 9.496,31 |
| Arboretum bewateringssysteem etc. (28b) | € | 175.895,22 |
| Ecopoll | € | 32.560,90 |
| aankoopperceel Oostenakkerstraat c7025 | € | 69.021,42 |
| koop D313 en D312 | € | 42.126,72 |
| schuurmans afwaarderen grond 2 ha | € | 230.000,00 |
| schuurmans inrichten 2 ha natuur | € | 60.000,00 |
| Van Dinther aankoop C6929 | € | 17.600,22 |
| Nederkoorn aankoop C6930 (bij sportvelden) | € | 70.652,78 |
| Kopellinck informatieavond | € | 145,50 |
| beheer/onderhoud Landschapsverbeteringsproject | € | 186.601,31 |
| Toekomstige beheerkosten | pm | |
| Beheerkosten afrondingsjaar 2022 | € | 63.442,49 |
| Aanlegkosten projecten 2022 | € | 17.999,24 |
| Overige kosten (overdracht, inhuur) 2022 | € | 12.930,40 |
| D365 grond parochie | | |
| Kopellinck informatieavond | € | 210,00 |
| Aanleg fietspad en uitmaaien bosplantsoen Weverstraat | € | 74.672,96 |
| Diversen | € | 12.803,72 |
| **Totaal** | **€** | **2.124.917,50** |

| **Tabel 2: Ingedeeld in kostensoorten** | |
|---|---|
| Nog te maken kosten (in exploitaties opgenomen) | € 850.000,00 |
| Beheerkosten | € 476.512,31 |
| Grondkosten | € 311.820,08 |
| inrichtingskosten | € 394.949,01 |
| overiges kosten / communicatie | € 91.636,10 |
| Totaal | **€ 2.124.917,50** |

| **Tabel 3: Groenfonds** | |
|---|---|
| totale inkomsten | € 2.193.888,00 |
| totale kosten | € 2.124.917,50 |
| **Resterend en nog te besteden in groenfonds** | **€ 68.970,50** |

**Tabel 1:** In deze tabel staan de kosten die tot en met 2022 ten laste van het Groenfonds zijn gebracht. De geel aangeduide kosten zijn de kosten welke onderdeel zijn van de exploitatie van de Leiweg en de Heesterseweg. Deze bedragen zijn gereserveerd om grond af te nemen van de exploitaties en inrichtingsmaatregelen op deze gronden uit te voeren. Een ander nog te bepalen kostenpost is het toekomstige beheer. Een inhoudelijk projectenoverzicht is opgenomen in de presentatie welke bij de Dorpsraad Geffen is gegeven.

**Tabel 2:** Hier staan de kosten samengevat in kostensoorten

**Tabel 3:** Hier staat de stand van het groenfonds

Bijlage 2 vragen dorpsraad

Oss, 14 maart 2023
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

**Vragen dorpsraad Geffen**
Tijdens de dorpsraadsvergadering van 19 december 2022 is, mede naar aanleiding van de presentatie over de uitgaven uit het groenfonds, een aantal vragen gesteld over het groenfonds van de visie Geffen/Oss. Deze vragen beantwoorden wij in dit memo.

1. Het groenfonds lijkt niet te kloppen met de voorwaarden in de Visie uit 2008. Als deze voorwaarden zijn gehanteerd, zou het bedrag een stuk hoger moeten zijn. Waar ligt dit aan?

**Antwoord:**
Het groenfonds is gebaseerd op de 'Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss' van de gemeente Maasdonk van 17 juni 2008, en op de daarna vastgestelde Structuurvisie Buitengebied van Maasdonk uit 2009. Beide documenten hebben de status van structuurvisie, waardoor kostenverhaal mogelijk is. Eerder was de 'visie Geffen/Oss' vastgesteld. In de structuurvisies was inderdaad sprake van totale inkomsten van 20 a 25 miljoen euro en de bouw van ongeveer 100 woningen. Hoeveel inkomsten daadwerkelijk zijn gerealiseerd, weten wij niet (zie hiervoor ook vraag 2), maar het zal fors minder zijn geweest dan dit bedrag. In de 'Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss' staat hierover het volgende:

*In de visie Geffen-Oss is voorzien in de realisatie van ruim 100 woningen. Dit leidt tot een te genereren opbrengst van 20 mln. tot 25 mln.; de daadwerkelijke opbrengst is afhankelijk van het aantal woningen en de kaveloppervlakte. Om (rente-)risico's te voorkomen is het van belang dat het uitgavenpatroon voor verwerving gelijk loopt met de te genereren inkomsten.*

Wat precies de reden is van het feit dat er minder woningen zijn gebouwd (en dus minder inkomsten zijn gegenereerd) weten we niet en is ook lastig te achterhalen. In de Maasdonkse periode heeft de financiële crisis geleid tot minder aanvragen voor nieuwe woningen met daarbij kleinere bouwblokken dan de oorspronkelijk bedachte 1.500 m2 per kavel. Blijkbaar was er toen gewoon minder vraag. Daarnaast heeft het intrekken van het beleid in de visie Geffen/Oss op 17 september 2015 door de gemeenteraad van Oss (zie hiervoor verder vraag 3) ertoe geleid dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer zijn opgestart. De gemeente Oss was in het algemeen van mening dat het grootschalig toevoegen van buitengebied gerelateerde woningen in het buitengebied tussen Geffen en Oss minder gewenst is. Mogelijke woningbouw in bijvoorbeeld de deelgebieden 2 en 5 is dan ook niet ontwikkeld. En daarnaast is er ook een aantal bijdragen 'in natura' gedaan; deze tegenprestatie in natura is in de grootte van het groenfonds niet terug te zien.

2. Het lijkt erop dat de waarde op € 0,00 is bepaald bij de herindeling. Wat is er met deze middelen in de "Maasdonkse Pot" gebeurd?

**Antwoord:**
Het klopt dat de waarde van het groenfonds op de datum van de herindeling (1 januari 2015) 0 euro was. Wij kennen de balans met inkomsten en uitgaven van het groenfonds in de Maasdonkse tijd niet en zullen hiernaar ook geen onderzoek meer doen. Wij hebben van een voormalig ambtenaar over de besteding van het groenfonds in de Maasdonkse periode de volgende informatie gehad:

*In de eerste jaren van de uitvoering van de visie Geffen–Oss, heeft de gemeente veel kosten moeten maken. Al vrij snel na de start heeft de gemeente Maasdonk een groot agrarisch bedrijf uitgekocht. Verder heeft de gemeente rond de Kouwe Noord op meerdere plekken een sloopvergoeding gegeven voor de sloop van voormalige agrarische stallen. Daar stonden op dat moment nog weinig woningen tegenover. De financiële crisis maakte vervolgens dat het aantal aanvragen voor nieuwe woningen sterk verminderde. Ook werden de aangevraagde woningen, qua bouwblok, kleiner dan de oorspronkelijk bedachte 1.500 m2 per kavel. De gemiddelde kavelgrootte daalde naar ca. 900 m2. Een kleiner kavel levert minder waardestijging op en derhalve dus ook een lagere financiële bijdrage. In 2014/2015 nam het aantal aanvragen weer beperkt toe.*

3. Er is blijkbaar een einddatum gehanteerd voor stortingen in het Groenfonds (blijkbaar van 2015-2018 actief, daarna niet meer). Welke is dat?

**Antwoord:**
Op 17 september 2015 heeft de gemeenteraad van Oss de structuurvisie 'Buitengebied Oss – 2015' vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleid voor het gehele buitengebied van de gemeente Oss opgenomen, inclusief het buitengebied van Geffen. Samen met de vaststelling van deze structuurvisie zijn ook de eerdere structuurvisies (die van Lith, Oss en Maasdonk) en het eerdere buitengebiedbeleid ingetrokken. Voor lopende projecten en afspraken bleef het Maasdonkse beleid wel gelden. Dit is bepaald in besluitpunt 4 van het vaststellingsbesluit van deze structuurvisie:

*4. Te bepalen dat de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 in werking treedt daags na afloop van publicatie onder intrekking van de 'Structuurvisie Buitengebied Lith' (2010), Structuurvisie 'bebouwingsconcentraties buitengebied Oss 2010', de 'Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss' (Maasdonk 2008), 'Structuurvisie Buitengebied' (Maasdonk 2009) en de ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging Oss' (2008) met dien verstande dat de 'Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss', Maasdonk 17 juni 2008, en (de Uitvoeringsparagraaf van) de Structuurvisie Buitengebied van Maasdonk uit 2009 voor de afwikkeling van lopende projecten en afspraken blijft gelden*

De stortingen die de gemeente Oss na 1 januari 2015 heeft ontvangen, zijn bijdragen voor ontwikkelingen waarover eerder afspraken zijn gemaakt en/of toezeggingen zijn gedaan. Maar er wordt op dit moment geen medewerking meer verleend aan nieuwe ontwikkelingen op basis van de visie Geffen – Oss.

4. Goed om de presentatie te delen op de website.

**Antwoord:**
De presentatie is toegestuurd ten behoeve van de website van de dorpsraad.

5. Inkomstenkant van het fonds beter verantwoorden zodat navolgbaar is dat alle kosten die in het fonds zouden moeten komen erin gekomen zijn.

**Antwoord:**
Sinds 1 januari 2015 is er voor de volgende locaties een storting in het groenfonds afgesproken dan wel binnengekomen:

- Sassendreef 12, 1 woning
- Bredeweg 13, uitbreiding bedrijf

- Kraaijeven 2A, 1 woning
- Oude Baan 2-4, 1 woning
- Oude Baan 10a/10 b, 2 woningen
- Bergstraat naast nr 37, 2 woningen
- Kouwe Noord/Bredeweg, 2 woningen
- Kouwe Noord/Bredeweg, 6 woningen
- Kraaijeven 2E, 1 woning
- Leiweg 17, 1 woning
- Leiweg 20, 1 woning
- Leiweg 22, 1 woning
- Kraaijeven 2B, 1 woning
- Kraaijeven 1B, 1 woning

In totaal betreft dit een bedrag van € 2.193.888,00

6. Nagaan wat bestemming en subsidievoorwaarden zijn van het voedselbos.

**Antwoord:**
Er is een bijdrage van €50.000 euro richting het voedselbos gegaan dat was bestemd voor de aanleg van het voedselbos. In het bestemmingsplan is ook een deel (circa 0,8 ha) van het voedselbos van functie veranderd van agrarisch naar natuur. Dit laatste kan ook gezien worden als een borging.

7. Verzoek om uitleg met betrekking tot afwaardering.

**Antwoord:**
In de eerste plaats merken wij op dat een perceel de bestemming moet hebben of krijgen die in overeenstemming is met het (gewenste of beoogde) gebruik daarvan. Een agrarisch perceel mag in principe alleen voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Beperkte natuur- en landschapsontwikkeling op een agrarisch perceel is mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld een houtwal of een poel. Maar het volledig gebruiken van een agrarisch perceel als ‘natuur’ is in strijd met de bestemming. Als een perceel dus volledig gebruikt gaat worden als natuur, dan hoort daar geen agrarische bestemming meer bij maar een bestemming ‘Natuur’ of een vergelijkbare bestemming. Het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Natuur’ leidt boekhoudkundig tot waardeverlies voor een eigenaar; in dit geval de gemeente Oss. De gronden zijn ooit aangekocht door de gemeente tegen een bepaalde waarde. De waarde van de ‘oude’, agrarische bestemming, is hoger dan de waarde van natuur. De gronden komen bij

aankoop tegen een bepaalde waarde (di van agrarisch normaal gesproken) op de balans, en moeten worden afgeboekt wanneer de bestemming wijzigt. Die afboeking voel de gemeente zeker wel in het kasboek. Dit geld kan niet een tweede keer worden uitgegeven. Het omzetten van de bestemming van een perceel kost de gemeente dus gewoon geld. Dit waardeverlies moet worden gecompenseerd; de gemeente Oss neemt dat niet zelf voor haar rekening maar hiervoor is een bijdrage uit het groenfonds noodzakelijk. Dat is een gebruikelijke werkwijze.

Ook de percelen van de landerij van t'Osse zijn in het verleden herbestemd tot de 'zwaardere' bestemming Natuur (met aanduiding 'natuurakker') en afgewaardeerd vanwege de waardevermindering ervan die herbestemming met zich meebrengt.

8. Nagaan of ontsluiting op grond Heesterseweg 2 richting scouting/arboretum kan worden meegenomen in planvorming.

**Antwoord:**
Wij betrekken deze vraag bij de planvorming van de locatie Heesterseweg 2. De dorpsraad zal betrokken worden bij de planvorming.