Datum

9 juli 2024

Onderwerp

Activering grondexploitatie en vaststelling bestemmingsplan 'Raadhuislaan-Noord-Oss-2024'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De grondexploitatie Raadhuislaan Noord per heden te activeren en daartoe:
   a. De voorziening IMVA ten behoeve van het voorbereidingskrediet voor een bedrag van € 970.000 als dekking in te zetten;
   b. De reserve binnenstedelijke transformaties voor een bedrag van € 277.000 (opvolging raadsbesluit 6 juli 2023) als dekking in te zetten;
   c. Voorgaande dekkingen samen te brengen onder de voorziening te verwachten exploitatieverliezen ter grootte van gezamenlijk € 1.247.000 conform het grondexploitatieverlies op basis van netto contante waarde; en
   d. Derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPraadhslnnrdoss-VG01
3. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024’
4. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss -2024’

5. Aan te geven dat in het bestemmingsplan ‘Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024’ gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
6. Aan te geven dat afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Wat is de aanleiding voor dit advies?
In 2017 heeft de gemeente het belastingkantoor aan de Raadhuislaan/Lievekamp in Oss verworven met als doel een volgende stap te zetten in de transformatie van het gebied rondom de Raadhuislaan.
Vanuit een uitgebreide tender is het plan Linck van projectontwikkelaar AM gekozen als basis voor een herontwikkeling van de locatie. Dit plan voorziet in een samenhangend ruimtelijk beeld met diverse gebouwen, een aantrekkelijke openbare ruimte, een woonprogramma met appartementen en ruimte voor commerciële functies in de plint.
De herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure.
Over het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Ook ambtshalve zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling.

Tevens wordt voorliggend voorstel benut om voorafgaand aan de beslispunten rondom het bestemmingsplan de bijbehorende grondexploitatie te activeren en daarbij de verschillende dekkingsmiddelen aan te wijzen. Dit in het kader van de vereiste economische uitvoerbaarheid voorafgaand aan de beslispunten ten behoeve van het bestemmingsplan en het daarmee vervallen van de noodzaak van een exploitatieplan.

Welk resultaat willen we bereiken?
Een vastgesteld bestemmingsplan dat de realisering van 198 appartementen (waaronder 10 friendswoningen) en een commerciële plint planologisch mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Het gebied is eigendom van de gemeente en uitgifte daarvan vergt een grondexploitatie.

Het beoogde gebied inclusief het voormalige belastingkantoor is in bezit van de gemeente en deze heeft het oogmerk dit te ontwikkelen. Daartoe is het ook in 2017 door ons verworven en staat het pand sindsdien op de balans. Om vervolgens binnen ons actieve grondbeleid een kavel aan een ontwikkelaar uit te geven, is in het verleden een prijsvraag uitgeschreven. AM is hierbij in 2021 als winnaar uit de bus gekomen. In 2023 zijn vanwege de gewijzigde financiële omstandigheden nieuwe afspraken gemaakt, waaronder over de verkrijgingsprijs alsmede het realiseren van de openbare ruimte door de gemeente. Gelet op de afspraken en verslagleggingsregels is de gemeente gehouden een zogenaamde grondexploitatie te treffen. Dit betreft uw raadsbevoegdheid. Daarbij is het noodzakelijk een eventueel tekort op basis van de huidige netto contante waarde direct af te dekken middels een verliesvoorziening. Vorig jaar heeft u op 6 juli besloten om het destijds ingeschatte aanvullende tekort van circa € 300.00 te betalen vanuit de reserve binnenstedelijke transformaties. In het onderdeel Financiën vindt u meer informatie omtrent de financiële afdoening (beslispunten 1.a tot en met d) in relatie tot uw budgetrecht. In het vertrouwelijke projectblad leest u meer over de oppervlakten, het programma, kosten en opbrengsten en de financiële risico's van de exploitatie. Voor de inhoudelijke argumentatie van het plan wordt verwezen naar de omgevingsrechtelijke beslispunten hierna.

1.2. De uitvoering geschiedt op basis van afspraken met de koper c.q. ontwikkelaar.

De afnemer AM neemt de grond af conform de afspraken uit 2023. De zogenaamde Didam-publicatie vond in 2023 plaats. Er is door eventuele andere gegadigden geen kort geding aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter. In het kader van de grondexploitatie en bijbehorende afspraken met de ontwikkelaar is sprake van enkele bijzonderheden op het gebied van financiële risico's voor de gemeente bij onder meer asbest, sanering en archeologie.

1.3. Gelet op de grondexploitatie is extern kostenverhaal niet vereist.

Voor dit bestemmingsplan is nog de afdeling Grondexploitatie van de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente Oss is eigenaar van het perceel inclusief de bestaande opstal. Het uit te geven gebied wordt op basis van een verkoopovereenkomst verkocht. Hiervoor hanteert de gemeente voor eigen rekening en risico een zogenaamde grondexploitatie, van waaruit ook de plankosten en eventuele planschade/nadeelcompensatie betaald worden. Dankzij deze grondexploitatie is het kostenverhaal tijdig 'anderszins verzekerd' en hoeft daarom geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst met

kostenverhaal afgesloten te worden met de ontwikkelaars. Om deze formele reden vindt formeel het treffen van de grondexploitatie plaats voorafgaand aan de inhoudelijke omgevingsrechtelijke beslispunten en is de economische uitvoerbaarheid daarmee gewaarborgd.

2.1 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouw- en verstedelijkingsopgave.
De bouw van 198 appartementen (waaronder 10 friendswoningen) sluit aan bij de woningbehoefte in Oss, zowel qua omvang als qua type woningen. Het programma bestaat uit:

- 108 appartementen goedkoop / sociale huur en 10 friendswoningen in de goedkope/middeldure huur [60%]
- 52 appartementen middeldure huur [26%]
- 28 appartementen vrije marktwaarde [14%]

Het plan voor de Raadhuislaan voorziet zo in de behoefte van verschillende doelgroepen, zowel in huur als in koop, in verschillende woningtypes en prijsklassen. In totaal valt 86% in de categorie betaalbaar, waaronder veel woningen in de goedkope huursector.

In de plint wordt ruimte gecreëerd voor functies die goed passen in een gemengd stedelijk woonmilieu en bijdragen aan het realiseren van de gewenste levendigheid aan de Raadhuislaan. Dit sluit aan bij de verstedelijkingsopgave. In het kader van die opgave streven we namelijk naar ‘stedelijke interactiemilieus’. Dit zijn gebieden waar wonen, werken en recreëren in de nabijheid van elkaar kunnen plaatsvinden op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, fiets of te voet.

2.2 Er zijn geen milieutechnische bezwaren
In het kader van dit bestemmingsplan zijn milieuonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan. Er zijn alleen enkele aandachtspunten die meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het plan, bijvoorbeeld op het gebied van geluid, externe veiligheid en windhinder.

2.3 Het plan kan worden afgehandeld volgens de huidige wetgeving
Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment gelden nieuwe ruimtelijke instrumenten en procedures. Het voorliggende bestemmingsplan is vóór de datum van inwerkingtreding als ontwerp ter inzage gelegd. Dat betekent dat het plan (als bestemmingsplan) kan worden ‘afgehandeld’ onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening.

3.1. De ingekomen zienswijzen leiden deels tot een andere afweging, maar niet tot een fundamentele aanpassing van het plan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hadden vrijwel allemaal betrekking op het aspect parkeren. Het ging daarbij met name om het weghalen van de 122 bestaande parkeerplaatsen op het terrein De Maasvallei.
Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar het effect van het wegvallen van deze parkeercapaciteit. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de plantoelichting en de bijlagen bij de plantoelichting. Uit de onderzoeken blijkt dat er voldoende ruimte is in de omgeving om het wegvallen van de parkeercapaciteit op het parkeerterrein De Maasvallei op te kunnen vangen. Wel laten de onderzoeken zien dat het op werkdagen voor parkeervergunninghouders in vergunningszone B lastiger kan zijn om een vrije parkeerplaats te vinden. Om die reden wordt – mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen- de Lievekamplaan bij vergunningszone B getrokken. Een uitgebreide motivering van dit aspect is opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen' dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

3.2. Er is veelvuldig afstemming gezocht met de omgeving

Reeds in een vroeg stadium van het planproces is afstemming gezocht met de omgeving. Dit heeft onder andere geresulteerd in een bewonerspanel, bestaande uit direct aanwonenden. Dit bewonerspanel is op verschillende momenten actief betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan.
Om ook andere geïnteresseerden dan het bewonerspanel te betrekken, is op 24 oktober 2023 een informatieavond gehouden. Hiervoor zijn circa 1.000 adressen en ook de wijkraad uitgenodigd. Op deze avond werd het plan toegelicht en konden vragen worden gesteld en opmerkingen kenbaar worden gemaakt. Ook na deze avond is hier gelegenheid voor geboden.
Op 11 juni 2024 is nogmaals een avond gehouden voor omwonenden. Op deze avond zijn de voorgenomen plannen voor de openbare ruimte gepresenteerd en werden omwonenden opnieuw in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of opmerkingen kenbaar te maken.
Op de avonden zijn met name over het aspect parkeren zorgen geuit. Van de avonden zijn verslagen gemaakt die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen.
Er is dus uitvoerig overleg gepleegd met de omgeving. Hiermee is tevens uitvoering gegeven aan de toezegging die de portefeuillehouder in de adviescommissie Ruimte van 29 juni 2023 heeft gedaan.

Op grond van de reacties uit de omgeving zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd. Zoals hierboven is weergegeven, hebben de ingediende reacties ons aanleiding gegeven om de Lievekamplaan bij vergunningszone B te betrekken.
Naar aanleiding van de reacties van omwonenden zijn verder aanpassingen gedaan aan het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte. Zo is in het inrichtingsvoorstel rekening gehouden met snelheidsbeperkingen in de route Boterstraat – Maasvallei (langs de Posterije). Ook is de bereikbaarheid van Werkkracht zowel tijdens de bouw als in de toekomst gegarandeerd en is ruimte gereserveerd voor het bestaande aantal MinderValide-parkeerplaatsen en eventueel toekomst gewenste MIVA-parkeerplaatsen.

4.1. Het betreft geen fundamentele wijzigingen aan het plan
In de 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024' – dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd - zijn alle aangebrachte wijzigingen opgenomen. Het gaat niet om fundamentele aanpassingen aan het plan.
Zo is op de verbeelding één bouwvlak zeer beperkt opgeschoven, omdat bij de inmeting van het ontwerp van het gebouw bleek dat het net niet goed paste. Er zijn wat juridisch-technische aanpassingen gedaan aan de regels – bijvoorbeeld aan de bepaling rondom de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen – om één en ander beter juridisch te borgen. Ook zijn enkele nieuwe onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen die ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed waren (bijvoorbeeld de BoomEffectanalyse) en zijn sommige onderzoeken aangepast (bijvoorbeeld de Aeriusberekening die is geactualiseerd op basis van de nieuwste rekenmethode).

6.1. Het betreft een bestemmingsplan voor méér dan 11 woningen.
Aangezien het bestemmingsplan de ontwikkeling van méér dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit maakt een versneld proces mogelijk. Het betekent onder meer dat bij een eventuele beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Ook verloopt de behandeling van het beroep versneld. Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

7.1 Er kan tijdswinst worden behaald met een versnelde bekendmaking.

Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) om een reactieve aanwijzing in te dienen.
De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het Ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt.
Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. De raad dient te besluiten over dit verzoek.
Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan dat voorziet in een dringende behoefte. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1. De grondexploitatie kent een tekort.
Het tekort van de exploitatie betreft € 1.247.000. Op basis van de getroffen verliesvoorziening IMVA plus de door u aangewezen aanvullende dekking, valt de definitief benodigde dekking binnen de eerdere voorgestelde kaders. Uiteindelijk is namelijk van de door u op 6 juli vorig jaar besloten reservering van € 300.000 uit de reserve binnenstedelijke transformaties € 277.000 benodigd. Dit als gevolg van dat bij de jaarrekening 2023 de gemaakte voorbereidingskosten ter grootte van € 282.000 zijn toegevoegd aan de voorziening IMVA en daarmee al gedekt zijn. De verklaring van het tekort hangt samen met de aanschafwaarde van het pand à € 770.000, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en bijbehorende risico's, waaronder het parkeren binnen Raadhuislaan Zuid, en de ambtelijke begeleiding. Hierover inclusief de dekkingscomponenten bij het onderdeel Financiën meer. Gelet op het belang van volkshuisvesting en de gewenste definitieve invulling van het gebied nabij andere toekomstige ontwikkelingen, wordt deze investering binnen het grondbedrijf als een aannemelijke beschouwd. Uiteraard zijn alle mogelijkheden verkend het tekort binnen de exploitatie zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast geldt dat zonder woningontwikkeling de bestaande boekwaarde van het belastingkantoor, de gemaakte voorbereidingskosten en de onvermijdelijke toekomstige sloopkosten tezamen het exploitatieverlies van de woningontwikkeling ruimschoots overstijgen.

2.1. Voor de noodzakelijke parkeergarage in het gebied Raadhuislaan-Zuid wordt later een aparte planologische procedure gevolgd.
De nieuwe functies genereren een parkeerbehoefte van 140 parkeerplaatsen. Niet alle parkeerplaatsen die als gevolg van de nieuwe functies nodig zijn, zullen op de planlocatie gerealiseerd worden.
Op de locatie Raadhuislaan – Noord zal een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden met ten minste 28 parkeerplaatsen. In het gebied Raadhuislaan-Zuid wordt een parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van ten minste 115 parkeerplaatsen.
Om deze parkeergarage op afstand planologisch mogelijk te maken, wordt een aparte planologische procedure opgestart. In het bestemmingsplan is de relatie hiermee juridisch geborgd door een zogenaamde voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin staat dat de gebouwen pas in gebruik mogen worden genomen als de parkeergarage in het gebied Raadhuislaan-Zuid gerealiseerd is.

Zoals hiervoor bij argument 3.1. is aangegeven, komen als gevolg van de ontwikkeling de 122 bestaande parkeerplaatsen aan de Maasvallei te vervallen. Deze zullen niet worden gecompenseerd in een gebouwde parkeervoorziening, maar worden opgevangen in bestaande parkeercapaciteit in de omgeving. Uit onderzoeken blijkt dat hier voldoende ruimte voor is. Daarbij maakt het college gebruik van de afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen Oss 2023’.

2.2. Een aantal bestaande bomen moet verwijderd of verplaatst worden
Insteek van het plan is om bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. De bomen aan de Raadhuislaan, de Lievekamplaan en de bomen aan de noordzijde van het plangebied die gelegen zijn tussen het plangebied en het gebouw “De Posterije” zullen behouden blijven. Uit een uitgevoerde BoomEffectAnalyse blijkt dat dit – met maatregelen – mogelijk is.
De ontwikkelaar en de aannemer zullen met inachtneming van de BoomEffectAnalyse een Werkplan Bomen met een Boombeschermingsplan op waarin de te nemen maatregelen beschreven staan. Dit Werkplan moet goedgekeurd worden door de gemeente. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning opgenomen worden. De gemeente zal toezicht houden op de naleving hiervan.
Eén boom aan de Lievekamplaan zal verwijderd moeten worden, omdat hier een uitrit gepland is en de boom de verkeersveiligheid in gevaar kan brengen. Het betreft een zilverlinde die reeds kampt met gebreken als een wurgwortel en dood hout.

In het binnengebied moeten bomen plaatsmaken voor de geplande gebouwen. Voor de bomen die verwijderd moeten worden, geldt als uitgangspunt dat deze bij voorkeur verplaatst worden. Omdat verplaatsen een relatief dure maatregel is, moet een afweging worden gemaakt tussen de kosten en baten. Mocht het verplaatsen van de boom niet mogelijk/te kostbaar zijn, dan kan er besloten worden om een kapaanvraag in te dienen. Voor bomen met een stamdiameter van meer dan 40 cm op 130 cm hoogte moet een kapvergunning worden aangevraagd. In het geval dat een boom geveld wordt, geldt een herplantplicht. Dit houdt in dat er voor één gekapte boom één nieuwe boom (met een minimale plantmaat 20-25) teruggeplant wordt.
Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte wordt een afweging gemaakt over de te kappen en terug te plaatsen bomen.

In het plangebied wordt verder rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan.

2.3. Er kan beroep worden ingesteld.
Het plan ligt gevoelig in de omgeving vanwege het wegvallen van de bestaande parkeerplaatsen. Er kan beroep worden ingesteld waardoor het plan vertraging op loopt.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën

Tekort
Op 6 juli 2023 bent u reeds geïnformeerd over het tekort en de behoefte aan dekking in de vorm van (aanvullende) verliesvoorziening. In dit kader is al een voorziening getroffen dan wel een claim gelegd op een reserve, vooruitlopend op voorliggende activering waarbij eventuele tekorten bij voorbaat dienen te worden afgedekt. Bij de jaarrekening 2023 (MPG 2024) bedraagt de huidige voorziening IMVA € 970.000. Daarnaast heeft u vorig jaar besloten een claim van € 300.000 te leggen op de reserve binnenstedelijke transformaties, waarvan uiteindelijk nu € 277.000 nodig is. Met deze middelen wordt het tekort van € 1.247.000 op basis van netto contante waarde volledig afgedekt. Middels uw besluitvorming worden de noodzakelijke mutaties doorgevoerd binnen het grondbedrijf. Een en ander is hieronder zichtbaar:

Financieel tekort exclusief dekkingsmiddelen	Bedrag	Opmerkingen
Netto contante waarde (NCW)	€ -1.246.790	Verlies grondexploitatie op basis van huidig prijspeil
Eindwaarde	€ -1.349.565	Verlies grondexploitatie op moment van afsluiting
Verschil tussen beide waarden	€ 102.775	
Dekkingsmiddelen t.b.v. financieel tekort	**Bedrag**	**Opmerkingen**
Huidige verliesvoorziening IMVA	€ 969.873	Gemaakte kosten voorbereidingskrediet t/m 1 januari jl.
Aanvullende voorziening reserve binnenstedelijke transformaties	€ 276.917	Definitieve aanspraak op bestaande reservering van € 300.000
Totaal voorziening te verwachten exploitatatieverlies	€ 1.246.790	Totaalbedrag aan dekkingsmiddelen/verliesvoorziening
* In de beslispunten en argumenten worden bovenstaande bedragen afgerond op duizenden		

Dekkingsbron

De dekking voor de verliesvoorziening wordt zoals vermeld onttrokken aan de reserve binnenstedelijke transformaties. Deze reserve is door u ingesteld om de onrendabele top van een gewenste gebiedsontwikkeling zoals deze financieel af te dekken. Een gebiedstransformatie behoort immers bij te dragen aan onder andere onze woningbouw- en bestuurlijke ambities. Voor deze reserve staat de gebiedsontwikkeling van Raadhuislaan Noord specifiek benoemd.

Weerstandsvermogen

Tot slot kent dit plan een risicoanalyse van circa € 546.000 op basis van de Monte Carlo-analyse, welke over elke Osse grondexploitatie berekend wordt. Voor deze exploitatie gelden algemene en conjuncturele risico's; er zijn geen projectspecifieke risico's opgevoerd. Dit bedrag vormt een ophoging van het benodigde weerstandsvermogen van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf ten opzichte van de situatie zoals neergelegd in het MPG 2024. Voor meer achtergrondinformatie over deze theoretische uitwerking verwijzen wij u naar laatstgenoemd document, waarin voorliggend project nog als een IMVA werd beschouwd. Zolang de risico's zich overigens niet manifesteren, is er overigens geen sprake van nadelige financiën.

Vrijval kapitaallasten begroting

De boekwaarde van het voormalig belastingkantoor wordt door de activering van de grondexploitatie hier ingebracht. Daardoor valt de jaarlijkse kapitaallast (rente plus afschrijving) vrij binnen de algemene gemeentebegroting. Dit is een voordeel van ongeveer € 26.000 in 2025 en loopt in de toekomst elk jaar iets af.

b. Privacy

Een planologische procedure richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen en gebieden. Personen hebben hierbij alleen een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. Naam en adresgegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden doorlopen.

c. Communicatie en participatie

Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de omgeving (zie hierboven onder argument 3.2.)

Het vastgestelde plan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure. De terinzagelegging publiceren wij in het Gemeenteblad, Oss Actueel en digitaal via www.oss.nl. Mensen die een zienswijze hebben ingediend, worden persoonlijk geïnformeerd.

d. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar starten met sloop van de bestaande bebouwing en bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen worden.

e. Overlegd met

Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VTH, IBOR, LWE, VB-VO, PB en F&C. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en Prorail. Ook de wijkraad Centrum is gevraagd advies uit te brengen.

BIJLAGEN

1. Projectblad Raadhuislaan-Noord **(VERTROUWELIJK)**
2. Nota van Zienswijzen en Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 'Raadhuislaan – Noord – Oss -2024'
3. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Raadhuislaan – Noord – Oss 2024' met bijlagen

Volgvel	Ons kenmerk
12	