Advies aan B&W

Onderwerp

Realisatie Stadsportpark TBL.

Datum	15-09-2025	**Naam en telefoon**	V Snels
Afdeling	Projectenbureau	**Portefeuillehouder**	D. Warris

Wat adviseer je te besluiten?

1. Het verlenen van een investeringssubsidie voor stichting Carmelcollege zoals is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst onder de voorwaarde dat de gemeenteraad het krediet voor dit project vrijgeeft.
2. Het vrijgeven van een krediet voor dit project aankopen en verkopen van gronden aan de stichting Carmelcollege zoals is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst dd. 9 maart 2022.
3. De raad voor te stellen om voor de totale ontwikkeling van het stadssportpark TBL een bijdrage van € 1.536.859 beschikbaar te stellen.
4. De raad voor te stellen om hiervoor € 1.386.859 te onttrekken aan de reserve investeringsfonds stadshart Oss.
5. De raad voor te stellen om hiervoor € 150.000 te onttrekken aan de reserve Wal Kwartier en omgeving.
6. De raad voor te stellen om voor de totale financiële opzet in te stemmen met de bijbehorende begrotingswijziging en een investeringskrediet voor het gemeentelijke stadssportpark beschikbaar te stellen van € 691.676.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2024 heeft de stuurgroep Stadssportpark TBL vastgesteld dat het project niet binnen de beschikbare middelen is te realiseren en onderzocht of er tot een gewijzigd plan gekomen kan worden dat wel binnen de financiële kaders past.
In vervolg hierop heeft de gemeenteraad op 17 oktober 2024 een motie aangenomen die het college opriep zich in te spannen om tot een aangepast plan te komen.
De inspanningen van de stichting Carmelcollege en het college van b&w hebben tot een aangepast plan en een addendum op de Samenwerkingsovereenkomst geleid. Dit b&w voorstel heeft betrekking op het uitvoering geven aan het addendum door de gemeenteraad voorstellen te doen met betrekking to de financiering en het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 22 november 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Sporthal TBL Oss - 2023’.
Het raadsvoorstel en besluit zijn apart aan u voorgelegd.

Na bovenstaande procedure heeft de stuurgroep Stadssportpark TBL vastgesteld dat het project niet binnen de beschikbaar gestelde middelen was te realiseren. Partijen hebben naarstig gezocht naar een gezamenlijke oplossing. Deze is gevonden door de sportzaal te laten vallen en ervoor in de plaats 4 kleedruimten te realiseren. Dit is geformaliseerd middels een addendum op de Samenwerkingsovereenkomst. Beide overeenkomsten zijn als bijlagen bijgevoegd.
Het bestemmingsplan is hierop aangepast en is nu klaar voor vaststelling.
Het raadsvoorstel en besluit zijn apart aan u voorgelegd.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Het conform de overeenkomsten met Carmelcollege toevoegen van voorzieningen zoals ontmoeten en bewegen en een (bewaakte) fietsenstalling aan het centrum. Het vergroenen van het centrum. Het mogelijk maken van de openbare ruimte in de Carmelietenstraat. Het toevoegen van een deel aan wandelroute station – centrum v.v. Het mogelijk maken dat het overgrote deel van de leerlingen van het TBL op de locatie van TBL bewegingsonderwijs kan volgen.

Welk resultaat willen we bereiken?
Het beschikbaar laten stellen van de financiële middelen en het wijzigen van het bestemmingsplan om het plan Stadssportpark TBL mogelijk te maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
3.1 De financiële opzet heeft draagvlak
We hebben met stichting Carmelcollege overeenstemming over de planontwikkeling en de financiële opzet. De totale kosten voor het plan worden geraamd op € 2,7 miljoen inclusief btw. De stichting college draagt voor een vast bedrag van € 500.000 bij in dit plan.
Voor de gedetailleerde financiële opzet en financiële dekking van de kosten wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage “Vertrouwelijk bijlage - Financiële opzet stadssportpark ”.

3.2 Subsidieverlening is een bevoegdheid van het college
Het verstrekken van een subsidie is een bevoegdheid van het college op basis van de “Algemene subsidieverordening Oss 2023”. Op basis van deze verordening wordt een investeringssubsidie van € 981.544 aan stichting Carmelcollege verstrekt. De subsidie is een raming, omdat de subsidie zoals is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst wordt vastgesteld op basis van de werkelijk te maken kosten.

3.3 Investeringssubsidie maakt onderdeel uit om het stadssportpark te realiseren
De onder 2.1 vermelde investeringssubsidie maakt onderdeel uit van de financiële opzet voor de aanleg van het stadssportpark. Het college heeft er in 2023 mee ingestemd om deze aan stichting Carmelcollege te verstrekken om de aanleg kunstgrasveld, verplaatsen/herinrichting en realiseren

fietsenstalling, verplaatsen/aanleg parkeerterrein en vier gestapelde kleedruimten mogelijk te maken.

3.4 De bijdrage van de gemeente past binnen de beschikbare middelen
In de Programmabegroting 2022-2025 heeft de gemeenteraad besloten om een bedrag van € 1,3 miljoen voor de ontwikkeling van een stadssportpark beschikbaar te stellen. Dit bedrag kwam ten laste van de reserve investeringsfonds stadshart Oss.
Een bedrag van € 150.000 is beschikbaar vanuit de reserve Wal Kwartier en omgeving. Dit bedrag in deze reserve is gereserveerd voor het verplaatsen van de fietsenstalling van de Oostwal naar de omgeving van het Wal Kwartier.
Bij marap 2 – 2022 heeft de gemeenteraad een bedrag van € 282.937 voor de prijsstijging beschikbaar gesteld. Dit bedrag werd ten laste de reserve investeringsfonds stadshart Oss gebracht.
In totaal was dus een bedrag van € 1.732.937 voor de ontwikkeling van het stadssportpark TBL beschikbaar. Deze gelden zijn nog in deze reserves aanwezig.
De totale bijdrage door de gemeente Oss komt nu uit op een bedrag van € 1.536.859.

Een onttrekking aan en storting in een reserve is een bevoegdheid van de gemeenteraad
In 2024 is de ontwikkeling van het stadssportpark TBL stopgezet omdat de realisatie het beschikbare budget fors overschreed, waardoor de onttrekkingen aan de reserve investeringsfonds stadshart niet zijn uitgevoerd. In 2025 is er overeenstemming bereikt over een aangepast programma dat binnen de financiële kaders van beide partners past. Daarom wordt er een aangepast voorstel aan u voorgelegd. De onttrekkingen aan de reserves behoren nu formeel weer aan de gemeenteraad voorgelegd te worden.
Een bedrag van € 691.676 voor het realiseren van het openbaar stadssportpark wordt in de bestemmingsreserve stadssportpark gestort om de afschrijvingslasten van deze investering te betalen.

De overeenstemming over dit project houdt ook in dat TBL ruimten gaat huren in Het Warenhuis.

4.Het wijzigen van de bestemming is voorstelbaar.
4.1Het plan voorziet in een behoefte
Voor een toekomstbestendige voortzetting van onderwijs is vanuit bewegingsonderwijs kleedruimte noodzakelijk.
4.2 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar
De kleedruimten kunnen worden ingepast op het terrein van het TBL.
4.3 Er zijn geen belemmeringen voor het plan
Er zijn geen milieu hygiënische bezwaren tegen het plan.
4.4 Het plan kan worden afgehandeld volgens de oude 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.

4.5 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties (zienswijzen) uitgebracht. De indieners konden hun zienswijze mondeling toelichting tijdens de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hiervan is door de beide indieners gebruik gemaakt. We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dat is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd door de vervanging van de gebouwde sportvoorziening door kleedlokalen. Hierdoor is een bouwvlak met bijbehorende aanduiding van de verbeelding gehaald. Het bestaande bouwvlak van het TBL is uitgebreid ten behoeve van de kleedlokalen.

4.6 Een exploitatieplan is niet nodig

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer zijn de voorwaarden voor deze ontwikkeling vastgelegd in de Samenwerkings-overeenkomst en het addendum erop.

4.7 Er kan tijdwinst 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.

4.8 Resultaat houdt in dat alle door de gemeente gewenste aanpassingen in het centrum plaatsvinden

Door de medewerking van stichting Carmelcollege kunnen alle door de gemeente gewenste aanpassingen worden gerealiseerd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1. Geen sportzaal

Helaas kan er geen sportzaal worden toegevoegd. Daarvoor in de plaats komen er kleedruimten waardoor TBL in staat wordt gesteld met het medegebruik van het stadssportpark, het leeuwendeel van de leerlingen op eigen terrein bewegingsonderwijs te gaan geven.

2. Kleedruimten voorwaardelijk

Om de doelstelling van TBL te kunnen realiseren zijn de kleedruimten voorwaardelijk. Komen die om de een of andere reden niet tot stand dan ontvalt het doel voor TBL om deel te nemen in dit project. Mocht zich dat onverhoopt voordoen dan eindigt de overeenkomst van rechtswege.

3. Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Eenieder kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

4. Risico van de bouw voor de gemeente Oss

De gemeente Oss treedt op als bouwheer. Deze legt alle voorzieningen aan. Stichting Carmelcollege draagt een vast bedrag van € 500.000 bij. Eventuele overschrijdingen (zoals prijsstijgingen) komen voor risico van de gemeente Oss.
We gaan dit risico beperken door de plannen telkens in relatie te brengen met de beschikbare middelen.

5. Aanbesteding kan tegen vallen.

De aanbesteding van de werkzaamheden behoort nog te worden uitgevoerd. Als we gelden tekort komen gaan we bezien wat eventueel kan worden aangepast en/of een aanvullend verzoek indienen voor een onttrekking uit de reserve investeringsfonds stadshart Oss. Als het niet past binnen de beschikbare middelen wordt een voorstel aan het college voorgelegd.

Waar moeten we rekening mee houden?

3. Financiële opzet

3.1 Gemeente Oss bouwheer

We treden op als bouwheer voor de aanleg van de voorzieningen voor stichting Carmelcollege. Op deze wijze kunnen we de btw op alle investeringen verrekenen. Voor deze werkzaamheden sturen wij facturen op.

3.2 Investeringssubsidie

We verstrekken in 4 termijnen een investeringssubsidie aan stichting Carmelcollege. De eerste drie termijnen worden voorschotten verstrekt. De laatste termijn is een afrekening. Op basis van de daadwerkelijke kosten voor de aanleg van de voorzieningen voor stichting Carmelcollege wordt in de laatste termijn een afrekening opgesteld.
We verstrekken een voorlopige investeringssubsidie van € 836.344 (exclusief de post onvoorzien). De investeringssubsidie is opgenomen in bijlage "Investeringssubsidie aan stichting Carmelcollege". De investeringssubsidie is onderdeel van de financiële opzet. Deze is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage "Vertrouwelijke bijlage - Financiële opzet stadssportpark"

3.3 Afstemming met de Belastingdienst

We kunnen met deze financiële opzet de btw op de kosten verrekenen. We hebben deze opzet met de Belastingdienst afgestemd. De Belastingdienst heeft dit per 21 februari 2022 bevestigd, zie bijgevoegde vertrouwelijke bijlage "Brief Belastingdienst inzake TBL". In deze brief werd nog

uitgegaan van de oude opzet voor het stadssportpark. In deze opzet is één wijziging doorgevoerd. De gymzaal is vervangen door 4 gestapelde was- en kleedruimten. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de bijdrage voor zowel voor stichting Carmelcollege als voor een aanpassing van de investeringssubsidie voor de gemeente Oss.

3.4 Kostenraming en financiële dekking van investeringen

De investeringen voor dit plan zijn onder te verdelen in investeringen voor stichting Carmelcollege en investeringen in de openbare ruimte voor de gemeente Oss.
De totale kosten worden geraamd op circa € 2,7 miljoen (inclusief btw). In dit totaalbedrag zit ook de aankoop van grond. We kopen grond aan van stichting Carmelcollege om het stadssportpak en de fietsenstalling voor de centrumbezoekers aan te leggen.
De totale kosten van circa € 2,7 miljoen (inclusief btw) zijn financieel afgedekt.
In de vertrouwelijke financiële bijlage "Financiële raming stadssportpark TBL" die onderdeel is van het addendum dd. 8 juli 2025 op de Samenwerkingsovereenkomst is een gedetailleerde uitwerking van de kostenraming en financiële dekking opgenomen. De bijlage is vertrouwelijk omdat de werkzaamheden nog behoren te worden aanbesteed.
Op basis van deze financiële opzet wordt de betreffende begrotingswijziging gemaakt.

3.5 Kosten en financiële dekking van beheer- en onderhoud openbare ruimte

Het stadssportpark en de fietsenstalling voor de centrumbezoekers komen in beheer van de gemeente Oss (openbare voorzieningen). In onze begroting is hiervoor een bedrag beschikbaar van € 16.000. Dit bedrag is met ingang van het jaar 2026 structureel opgenomen bij de activiteit openbare ruimte Walkwartier.
De kosten voor de openingstijden van de fietsenstalling worden betaald uit het wegvallen van de beheerkosten van de fietsenstalling aan de Oostwal. We gaan hierbij uit van de bestaande openingstijden van de Oostwal.

b. Communicatie

Zie afzonderliijke raadsvoorstellen
Het voorstel voor het onttrekken van middelen aan de reserves moet als eerste door de gemeenteraad behandeld worden, omdat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de gemeente moet kunnen vaststellen dat het plan economisch uitvoerbaar is.

c. Uitvoering

Het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de kleedruimten is voorwaardelijk voor de uitvoering van de overeenkomst.

Een uitzondering op vorenstaande aanpak vormt de Carmelietenstraat. Stichting Carmelcollege is ermee eerder mee akkoord gegaan om vooruitlopend op het door de gemeente in eigendom verkrijgen van het perceel aan de deze straat volgens plan en planning opnieuw in te gaan richten.

d. Overlegd met

Portefeuillehouders, RO jurist, business controller F&C, projectleider IBOR, projectleider Vastgoed, jurist Vastgoed, ambtelijk opdrachtgever
Bestuur en medewerkers van stichting Carmelcollege, Hooghuis en TBL

Bijlagen
Samenwerkingsovereenkomst dd. 9 maart 2022
Motie dd. 17 oktober 2024
Addendum op de Samenwerkingsovereenkomst met bijlagen dd. 8 juli 2025

Samenvatting

Nadat bleek dat in 2024 het project Stadssportpark TBL niet binnen de door het bestuur van de stichting Carmelcollege en de gemeente was te realiseren hebben partijen naarstig gezocht naar een oplossing waardoor de doelen van beiden zoveel als mogelijk gerealiseerd worden.
Door het laten vervallen van de sportzaal en daarvoor in de plaats realiseren van kleedruimten wordt er volgens de stichting Carmelcollege in voldoende mate tegemoetgekomen aan de eis dat bewegingsonderwijs in hoge mate op het terrein van TBL kan plaatsvinden. De overige onderdelen van het project zoals:
- het aanleggen van een kunstgrasveld voor het TBL,
- het realiseren van het stadssportpark met wandelroute en ontmoetings- en sportfaciliteiten,
- het herinrichten van de Clarissenstraat,
- het realiseren van een fietsenstalling voor het centrum,
- het vergoenen van ruimten aan de Molenstraat en
- het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats voor TBL

blijven ongewijzigd.

Het project Stadssportpark TBL kan, als de gemeenteraad met onze voorstellen instemt, gewijzigd worden gerealiseerd. Het bereikte compromis wordt aan het bestuur van de stichting Carmelcollege en de gemeenteraad voorgelegd zodat die een besluit kunnen nemen over de toekenning van budgetten. De gemeenteraad kan door een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan het project ruimtelijk mogelijk maken.