Datum

4 november 2025

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Bouwclaimovereenkomst BVH voor ontwikkeling deelplan Kleinussen in Amsteleind	801	2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *In te stemmen om het budget, zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage met de bouwclaimovereenkomst, te verlenen, waarmee het College over kan gaan tot de aankoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Oss sectie N, nummers 67 gedeeltelijk, 74, 73, 516, 76, 269, 270, 271 gedeeltelijk, 310, 306, 307, 308 en 309.*
2. *Dit besluit pas openbaar te maken nadat de bouwclaimovereenkomst, genoemd onder beslispunt 2, door beide partijen is ondertekend.*
3. *De kosten voor de aankoop van grond, tot het moment van activering van de grondexploitatie, als activa op de balans te verwerken en de daaruit voortvloeiende rente te dekken uit de reserve voor strategische aankopen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. In Amsteleind worden 3.000 woningen gerealiseerd. Hiervoor heeft uw gemeenteraad op 24 januari 2022 de ‘Structuurvisie Oss-West’ vastgesteld. Op 11 april 2024 heeft u het ‘Addendum Structuurvisie Oss West – 2022’ gewijzigd vastgesteld. Eén van de deelgebieden in Amsteleind is Kleinussen (zie afbeelding 1), waarvoor een woningbouwplan voor circa 320 woningen is ontwikkeld.



Afbeelding 1: Locatie deelgebieden Amsteleind

Het deelgebied Kleinussen is voor een groot deel in eigendom van BVH projectontwikkeling. Deze ontwikkelaar heeft, nadat de Wvg in dit gebied in februari 2025 is verlopen, gronden aangekocht. Ook de gemeente heeft in deelgebied Kleinussen percelen in eigendom. Daarnaast is de gemeente in gesprek met een andere grondeigenaar in dit gebied. Dit alles is conform de ontwikkelstrategie die het college op 14 januari 2025 heeft vastgesteld.

Om de regie in het gebied te behouden is op 2 juli 2025 met BVH een Intentie – Bouwclaimovereenkomst gesloten. Daarna is samen met BVH voor deelgebied Kleinussen gewerkt aan onder andere een stedenbouwkundig plan (bijlage 1), een gewenst woningbouwprogramma en financiële randvoorwaarden. Om het plan te realiseren moeten op basis van de bouwclaimovereenkomst gronden worden aangekocht. Dat ligt nu ter besluitvorming bij u voor. De bouwclaimovereenkomst is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd (bijlage 2).



Afbeelding 2: globale begrenzing Kleinussen (oranje belijning) – ca. 13 hectare oppervlakte

Welk resultaat willen we bereiken?
Het ontwikkelen van deelgebied Kleinussen en daarmee bijdragen aan de totale woningbouwopgave van 3000 woningen in het plangebied van Amsteleind.
Amsteleind wordt een duurzame, groene en levendige wijk met verschillende woonvormen en een eigen karakter. De wijk sluit goed aan op de bestaande stad en het omliggende landschap.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 De ontwikkeling van deelgebied Kleinussen draagt bij aan onze opgaven
Een gedifferentieerd woonprogramma
In deelgebied Kleinussen komen circa 320 woningen in een mix van woningtypen, van betaalbare appartementen tot gezinswoningen, met veel aandacht voor groen, waterbeheer en duurzame mobiliteit. De uitgangspunten uit de Woonagenda 2025-2027 zijn leidend geweest bij de totstandkoming van het plan. Dit resulteert in een differentiatie die aansluit op de standaarddifferentiatie uit de Woonagenda en die past bij de signatuur van de wijk Amsteleind. Op deze manier ontstaat er een aantrekkelijk woonmilieu waar jong en oud plezierig kan wonen.

Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de Ontwikkelvisie Amsteleind
De stedenbouwkundige opzet van dit plan sluit aan bij de hoofdopzet zoals deze in de Ontwikkelvisie Amsteleind is geschetst voor het deelgebied Kleinussen. Het plan borduurt voort op de historische verkavelingsstructuur. De oorspronkelijke, smalle kavels tussen de Kleinussenstraat en de op ca. 200 m parallel hieraan gelegen waterschapsloot vormen het

uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van dit gebied. Achter de bestaande woningen (en enkele daaraan toe te voegen nieuwe woningen) aan de Kleinussenstraat worden nieuwe bebouwingsclusters gerealiseerd die worden afgewisseld door (relatief smalle) langgerekte landschappelijke groenzones. Op deze manier behoudt de Kleinussenstraat het karakter van een landelijk bebouwingslint en ontstaan er doorzichten vanaf de Kleinussenstraat naar de nieuwe buurt Amsteleind Noord. Hiermee vormt het gebied een herkenbare schakel tussen het bestaande en nieuwe stedelijke gebied van Oss.

De woningen aan de Kleinussenstraat worden ontsloten vanaf deze tot de fietsstraat om te vormen straat. De nieuwe bebouwingsclusters erachter worden ontsloten vanaf de nieuwe ontsluitingsweg die parallel aan de waterschapsloot komt te liggen. Binnen de nieuwe clusters is een mix van grondgebonden woningen en kleinschalige appartementencomplexen voorzien. Deze appartementencomplexen zijn op de nieuwe ontsluitingsweg gericht als markering van de nieuwe woonclusters. Aan de (landschappelijke) groenzones tussen de bebouwingsclusters wordt een woonmilieu gerealiseerd dat gericht is op wonen aan het groen.

<u>De bedrijvigheid aan de Amsteleindstraat wordt gesaneerd</u>
De bedrijvigheid aan de Amsteleindstraat wordt meegenomen in de plannen. De bedrijven (Amsteleindstraat 27 b t/m f) liggen nu aan de rand van Oss. Deze functies met hun milieubelemmeringen passen echter niet binnen een nieuwe woonwijk. Door dit plan worden genoemde bedrijven gesaneerd waarmee hun milieubeperkingen voor Kleinussen, maar ook voor Amsteleind Noord en Zuid, worden weggenomen.

1.2 Het aangaan van een bouwclaimovereenkomst sluit aan op de grondstrategie van Amsteleind
In hoofdlijnen betekent de bouwclaimovereenkomst dat de ontwikkelaar de gronden aan de gemeente verkoopt en in eigendom overdraagt. De gemeente draagt zorg voor de planvorming en de planologische procedure. De gronden worden vervolgens als tegenprestatie door de gemeente bouwrijp geleverd aan de ontwikkelaar, waarna deze partij de gronden kan bebouwen.
Deze constructie (van bouwclaimovereenkomst) zorgt ervoor dat de gemeente regie houdt over de ruimtelijke inrichting, fasering en kwaliteit van de ontwikkeling. Ook is er aan de voorkant meer duidelijkheid over kosten en opbrengsten en vermindert het financiële risico's. Daarnaast is het sluiten van de bouwclaimovereenkomst een kans om voortvarend te starten met de bouw in Amsteleind.

1.3 Het beschikbaar stellen van budget voor het aankopen/overnemen van grondposities is een raadsbevoegdheid
Onderdeel van de bouwclaimovereenkomst is het aankopen/overnemen van de grondposities van BVH. Dit is conform de Nota Investeringsbeleid 2023 van de gemeente Oss een raadsbevoegdheid.

2.1 Mandatering zorgt ervoor dat de uitvoering binnen die kaders voortvarend kan plaatsvinden.
De raad kan met het budgetbesluit het kader en de financiële ruimte vaststellen.
De portefeuillehouder is als lid van het college bevoegd en politiek verantwoordelijk en kan namens het college juridisch bindende afspraken maken.

3.1 Ondertekening pas openbaar maken na besluit
Omdat het gaat over het aangaan van een overeenkomst waarin privacy gevoelige informatie staat, zoals afspraken en persoonsgegevens, wordt voorgesteld om dit besluit pas openbaar te maken nadat de ontwikkelaar is geïnformeerd en de bouwclaimovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

4.1 Het draagt zorg voor zorgvuldige en transparante financiële verwerking binnen de gemeentelijke kaders
Door de kosten van grondverwerving tot het moment van activering van de grondexploitatie als activa op de balans te verwerken, wordt voldaan aan de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit zorgt voor een juiste boekhoudkundige verwerking en voorkomt dat deze kosten direct drukken op de exploitatiebegroting.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Mocht u niet instemmen met het beschikbaar stellen van het budget om aan te kopen dan vervalt de optie om te komen tot een bouwclaimovereenkomst
Zelfrealisatie door de ontwikkelaar is dan de enige logische stap voor ontwikkeling van het gebied. Als gemeente gaan we dan de kosten verhalen op basis van het kostenverhaal. De plankosten voor Kleinussen kunnen relatief laag uitvallen mede doordat de werkzaamheden samenvallen met Amsteleind Noord en Zuid. Als de gemeente zelf een plan moet maken voor het gebied zouden de plankosten hoger uitvallen dan nu. Om bovenstaande redenen is gekozen voor een bouwclaimovereenkomst in plaats van het faciliterende spoor.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. *Financiën*

Bij de uitvoering van de bouwclaimovereenkomst worden alle kosten verrekend in de uitgifteprijs. De gemeente koopt eerst de grond en levert deze later weer terug als bouwrijpe grond. De gemeente vraagt een marktconforme grondprijs op basis van de dan geldende grondprijzenbrief. Door dit actief grondbeleid dragen we als gemeente het verlies- en winstrisico van de uiteindelijke grondexploitatie. Naar verwachting heeft Kleinussen een financieel positief eindresultaat.
Bij het raadsvoorstel vaststelling wijziging Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord – Oss wordt geadviseerd om € 300.000 als voorbereidingskrediet voor Amsteleind Kleinussen beschikbaar te stellen. Dit voorstel ligt tegelijkertijd met dit voorstel voor in de gemeenteraad van 11 december 2025.
De aankoopkosten van de aan te kopen "warme grond" parkeren we als vaste activa op de gemeentelijke balans. Dit doen we tot het moment dat we overgaan tot (activering grondexploitatie Amsteleind Kleinussen) vaststelling postzegelplan Kleinussen. De jaarlijkse verschuldigde rente over het aankoopbedrag dekken we uit de reserve strategische aankopen tot dat de gronden worden ingebracht bij de grondexploitatie Amsteleind Kleinussen.

b. Communicatie

Over de inhoud van de overeenkomst wordt niet naar buiten gecommuniceerd. Echter, het sluiten van de overeenkomst zelf is wel nieuws dat naar buiten gebracht kan worden. Temeer, omdat het een belangrijke locatie is waarover de omgeving van Amsteleind c.q. Oss meer wil weten.

c. Uitvoering

Nadat de bouwclaimovereenkomst is ondertekend worden de gronden aan de gemeente verkocht en in eigendom overgedragen. De gemeente draagt daarna zorg voor de planvorming en de planologische procedure. De gronden worden vervolgens als tegenprestatie door de gemeente bouwrijp geleverd aan de ontwikkelaar, waarna deze partij de gronden kan bebouwen.

d. Overlegd met

Er is overlegd met de afdelingen: IBOR, VG, PB en RO. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Kleinussen
2. Vertrouwelijke bijlage: Bouwclaimovereenkomst

Samenvatting
De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. In het gebied Amsteleind worden 3.000 woningen met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur gerealiseerd.
In deelplangebied Kleinussen realiseren we circa 320 woningen. Het deelgebied Kleinussen is voor een groot deel in eigendom van BVH projectontwikkeling. De gemeente en BVH sluiten daarom een bouwclaimovereenkomst om te komen tot de ontwikkeling en de bouw van de woningen.