Leden van de gemeenteraad

Projectenbureau
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

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
13 december 2022		Annemarie van Uden	

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Macharen

Geachte raadsleden,

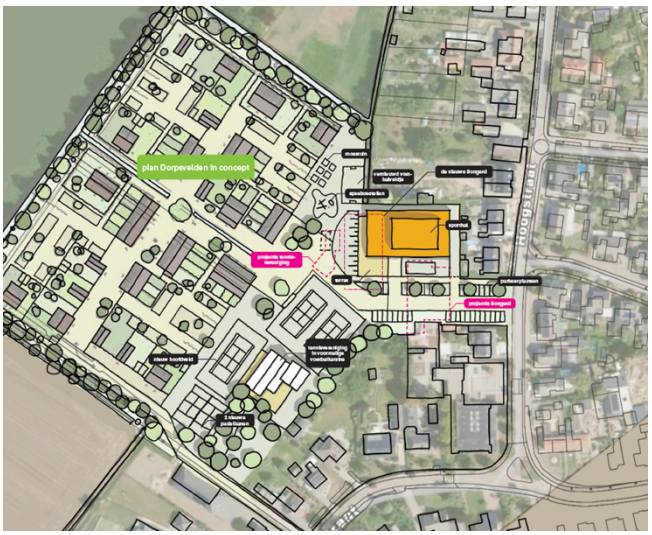
Eind vorig jaar informeerden wij u over een gebiedsontwikkeling in Macharen. In deze raadsinformatiebrief treft u de stand van zaken.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

Scenario 4a

Samen met het dorp Macharen is vorig jaar een aantal scenario's opgesteld voor een integrale gebiedsontwikkeling met wonen, ontmoeten en sport.
Gekozen werd voor scenario 4a en over dit scenario heeft het vorige college u eind 2021 geïnformeerd.

Hiernaast treft u dit scenario.



Haalbaarheid

Het scenario 4a hebben wij op haalbaarheid onderzocht. Tijdens dit haalbaarheidsonderzoek is een aantal belemmeringen voor scenario 4a geconstateerd. Dit betekent dat scenario 4a en de andere gemaakte scenario's niet haalbaar zijn. We moeten een nieuw scenario gaan maken. Dit wil niet zeggen dat de scenario's voor niets zijn opgesteld. Door dit proces zijn de kaders en (on)mogelijkheden nu veel duidelijker geworden. Dit gebruiken we om een nieuwe scenario op te stellen.

Welke belemmeringen zijn er geconstateerd?

- Water: er is onderzoek gedaan naar wat de extra verharding voor het plangebied betekent. Hieruit blijkt een forse wateropgave welke binnen het plangebied opgelost moet worden. Overleg met het waterschap leert dat afvoeren via de omliggende sloten niet mogelijk is. In scenario 4a was geen rekening gehouden met een dergelijk grote wateropgave in het gebied.
- Geluid: er gelden normen voor de afstand tussen tennisbanen en woningen/kinderdagverblijf. Door het treffen van maatregelen kan deze afstand verkleind worden. Wij lieten onderzoeken welke maatregelen voor scenario 4a nodig zijn. Het onderzoek leert echter dat ook met maatregelen niet aan de geluidsnorm voldaan kan worden. De gewenste padelbanen zijn sowieso een probleem. Maar ook de afstand tussen tennis en nieuwbouwwoningen in scenario 4a is niet aanvaardbaar.
- Financiën: we lieten ramingen maken op basis van scenario 4a. Omdat het scenario een uitwerking op hoofdlijnen is, kan alleen een grove inschatting gemaakt worden. Uit de ramingen bleek een bedrag nodig van circa 6 miljoen. Dit was voor ons aanleiding om te bekijken hoe tot kostenbesparing gekomen kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door te onderzoeken of één in plaats van twee maatschappelijke gebouwen in het plangebied te realiseren is.

Deze raadsinformatiebrief is tevens een antwoord op een vraag vanuit de adviescommissie sociaal bestuurlijk met nummer 22-045. De wethouder heeft toegezegd u te informeren over de stand van zaken.

Wat is de kernboodschap?

1. Het door Macharen gekozen scenario 4a is niet haalbaar.
2. Er wordt samen met de betrokken partijen gewerkt aan een nieuw scenario.

Wat is het vervolg?

We gaan een nieuw scenario uitwerken en aan u voorleggen. In dit scenario willen we een goede combinatie maken van ontmoeten, sport en wonen. Ambtelijk is gestart met het verkennen en uitwerken van een of meer nieuwe scenario's.

Voordat we met het dorp aan de slag gaan willen we eerst verder uitzoeken wat haalbaar is. Dus tekenen, rekenen en toetsen van bijvoorbeeld geluid- en wateraspecten. We willen scenario's aan u en aan de inwoners van Macharen voorleggen waarvan we verwachten dat ze haalbaar zijn. Hiermee willen we proberen verdere teleurstellingen in Macharen zo veel mogelijk te voorkomen.

We gaan alle betrokkenen betrekken bij het opstellen en onderzoeken van een of meerdere nieuwe scenario's; gemeenschapshuis De Bongerd, tennisclub LTC De Brug, ontwikkelaar Reuvers van Hout, werkgroepen enz. In februari verwachten wij een werksessie met het dorp te kunnen organiseren.

Het streven is om voor de gemeenteraad van juli een voorstel gereed te hebben met een scenario waar alle partijen zich in kunnen vinden. Het scenario is een kader waarbinnen de projecten ontmoeten, wonen en eventueel sport verder uitgewerkt kunnen worden. Er vindt dus een doorstart van de projecten plaats op het moment dat er duidelijkheid is over het scenario.

Financiën

De via de begroting gereserveerde € 1,4 miljoen was oorspronkelijk bedoeld voor een verbouwing van dorpshuis De Bongerd. Nu we met een integrale gebiedsontwikkeling bezig zijn, met waarschijnlijk een nieuwbouw variant van het dorpshuis, woningbouw, een nieuwe ontsluitingsweg én mogelijk een verplaatsing van de tennisbanen, zal dit gereserveerde bedrag bij lange na niet toereikend zijn. Wel beogen we lager uit te komen dan de eerder genoemde € 6 miljoen. Ook hierover informeren we u uiterlijk in juli 2023.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

Volgvel	Ons kenmerk
4	

Samenvatting

Samen met Macharen is een scenario uitgewerkt voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, ontmoeten en sport. Dit scenario is getoetst op haalbaarheid. Er zijn enkele belemmeringen geconstateerd op het gebied van geluid, water en financiën. Dit betekent dat er een nieuw scenario opgesteld moet worden. De voorbereidingen zijn gestart. Wij verwachten in februari een sessie met Macharen te kunnen organiseren. Streven is om de gemeenteraad in juli een voorstel voor te leggen.