

Fractie SP
T.a.v. de heer Zoll

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
19 juli 2022			
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie SP over verzoek om informatie in het kader van artikel 42 van het reglement van orde van de raad van de gemeente Oss			--

Geachte heer Zoll,

U hebt het college op 3 juli jongstleden artikel 42 vragen gesteld. Deze vragen gaan over het bouwplan Sinopel. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

Historie

Hendriks Bouw en Ontwikkeling (verder Hendriks) heeft het college benaderd om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de locatie Oud Theater/D'n Toei en Lucaya naar wonen. Het college heeft aangegeven dat het onder voorwaarden hieraan wil meewerken. Voorwaarden zijn onder meer het voeren van een omgevingsdialoog, een anterieure overeenkomst en het voorbehoud dat de gemeenteraad instemt met de bestemmingswijziging.

Algemene beleidslijn

Op het initiatief van Hendriks is het vigerende beleid van toepassing. Te denken valt aan Woonvisie, Gebiedsvisie Stedelijk gebied, Parkeernormen 2017, Grondprijsbeleid en kostenverhaal, normen inrichting openbare ruimte (RIBOR) en Waterbeleid.

Om medewerking aan het wijzigen van de bestemming te kunnen verlenen, is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vereist. In deze overeenkomst is vastgelegd hoe wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid zoals de Woonvisie, inrichting openbaar gebied en parkeernormen. Ook moet met de overeenkomst het kostenverhaal en de bijdrage aan bovenwijkse fondsen verzekerd worden. Verder wordt in de bijeenkomst aangegeven dat de gemeenteraad beslist over de wijziging van de bestemming.

Als een initiatiefnemer grond van de gemeente willen kopen moet er bovendien een koopovereenkomst tot stand komen.

Het informeren en raadplegen van belanghebbenden en omwonenden gebeurt via de Omgevingsdialoog. Het is aan de initiatiefnemer om de Omgevingsdialoog te voeren. De initiatiefnemer bepaalt zelf wanneer hij deze dialoog voert. De uitkomsten van de Omgevingsdialoog verwerkt hij in zijn plan. De verslagen van de Omgevingsdialoog voegt hij toe aan de documenten die hij bij de gemeente indient.

Is het onderwerp reeds eerder in een commissie of de raad aan de orde geweest? Zo ja, wanneer en met welk resultaat?

De SP heeft tweemaal artikel 41-vragen gesteld. Deze zijn respectievelijk in januari 2022 en juli 2022 beantwoord.

Is er aandacht in de media geweest over dit onderwerp? Zo ja, welke?

Er is aandacht in de media geweest. Deze had betrekking op de voortgang van het project in relatie tot zijn omgeving.

Informatie en advies

Middels onderstaande artikel 42 vragen wil de fractie van de SP duidelijkheid krijgen over:

1. De planning van het bouwplan Sinopel zoals die gemaakt is bij aanvang van het project en de planning van de toekomstige ontwikkeling.
2. Een volledig overzicht van de gemaakte afspraken en toezeggingen met de eigenaar en ontwikkelaar van het projectgebied.
3. Een overzicht van de door de gemeente gemaakte uren bij het opstellen van de plannen.
4. Gedetailleerde uitwerkingen van de plannen zoals die reeds gemaakt zijn. Dat wil zeggen: informatie over bouwmassa, dimensies, woningprogramma en tekeningen in detail van het plangebied en de beoogde bebouwing, de daarbij horende beschrijvingen, etc.

1. *De planning van het bouwplan Sinopel zoals die gemaakt is bij aanvang van het project en de planning van de toekomstige ontwikkeling.*

Hendriks heeft een planning gemaakt. Deze is echter inmiddels achterhaald en moet door Hendriks geactualiseerd worden.

2. *Een volledig overzicht van de gemaakte afspraken en toezeggingen met de eigenaar en ontwikkelaar van het projectgebied.*

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- De gemeente is bereid om na het onherroepelijk worden van het gewijzigde bestemmingsplan, grond aan Hendriks te verkopen om realisatie van het plan mogelijk te maken. Hierbij geldt wel het voorbehoud dat publicatie van de voorgenomen verkoop (in het kader van het Didam-arrest) geen bezwaren oplevert. De verkoop van grond verloopt via het grondbeleid en grondprijsbeleid dat op dat moment geldt.
- In de Prestatieafspraken 2021 t/m 2024 is met de corporaties afgesproken om totaal 600 woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur (180 woningen per jaar, waarvan 125 woningen door BrabantWonen en Mooiland). Het woningbouwprogramma voor Sinopel moet daaraan bijdragen.
- Parkeren moet op eigen erf worden opgevangen.
- Stedenbouwkundig is aansluiting vereist op het Rijksmonument (voormalig kantoor Bergoss), Berghkwartier en de oostelijk gelegen woonwijk.
- Hendriks stelt het concept ontwerpbestemmingsplan op, voert de Omgevingsdialoog en voert alle daarvoor noodzakelijke onderzoeken uit.
- De gemeente stelt de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst op. Afgesproken is dat deze na het voeren van de Omgevingsdialoog worden afgerond. Het voorbehoud dat de raad beslist over de wijziging van het bestemmingsplan is een standaard onderdeel van de overeenkomst.

3. *Een overzicht van de door de gemeente gemaakte uren bij het opstellen van de plannen.*

Binnen de gemeente hebben tot nu toe een projectleider Projectenbureau, RO jurist, vastgoedjurist, medewerkers van IBOR, planeconoom en stedenbouwkundige zich met het initiatief beziggehouden. De werkzaamheden van deze medewerkers is erop gericht om een anterieure en koopovereenkomst op te stellen waarmee het kostenverhaal en de bijdrage bovenwijkse kosten worden verzekerd. Daarnaast moet voor de koopovereenkomst op basis van vigerend beleid de koopsom bepaald worden. De voorbereiding van de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst lopen nog. De (personele) kosten die de gemeente hiermee maakt worden gedekt uit het kostenverhaal.

4. *Gedetailleerde uitwerkingen van de plannen zoals die reeds gemaakt zijn. Dat wil zeggen: informatie over bouwmassa, dimensies, woningprogramma en tekeningen in detail van het plangebied en de beoogde bebouwing, de daarbij horende beschrijvingen, etc.*

In het kader van de planvorming heeft Hendriks informatie over het initiatief verstrekt. Deze informatie heeft op dit moment echter nog geen status. Hendriks en gemeente zijn nog in gesprek over enkele cruciale onderdelen. De kans is aanwezig dat Hendriks op basis van de uitkomsten hiervan ervoor kiest het lopende initiatief niet door te zetten. Verder vinden wij het de verantwoordelijkheid van Hendriks om over hun initiatief met belanghebbenden en omwonenden te communiceren. Dit is zijn de bestaande afspraken rond de Omgevingsdialoog.

Financiële context

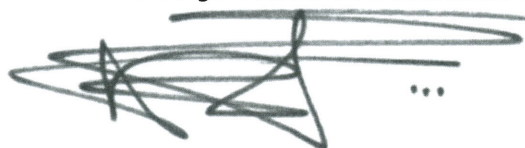
Hendriks is geïnformeerd wat op grond van het beleid tot en met 30 juni 2022 de koopsom en het kostenverhaal incl. bijdrage bovenwijkse kosten betekent voor hun initiatief.

Vervolgafpraak

Het is aan de initiatiefnemer wanneer hij de Omgevingsdialoog start. De gemeente faciliteert en is bij de bijeenkomsten aanwezig. Zodra de gemeente van Hendriks een concept ontwerpbestemmingsplan heeft ontvangen informeren wij de gemeenteraad over de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Oss.



S.M.J.N. van den Bergh

Wethouder Wonen c.a.