

Plan van Aanpak

Berghs veld

(Fase 3 – Centrumplan Berghem)

Datum: december 2019

1. Aanleiding

Fase 3 betreft het gebied achter de Berchplaets, genaamd: Berghs veld. Dit gebied maakt deel uit van Centrumplan Berghem. Het oorspronkelijke programma voor fase 3 bestaat uit het bouwen van circa 22 woningen, het aanleggen van groen en parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van een verzoek van de dorpsraad Berghem en omwonenden is een aantal varianten in kaart gebracht. De opinie commissie heeft op 10 oktober 2019 daarop het college geadviseerd variant 2 verder uit te werken. Hierbij aandacht voor evenementen, parkeren, vervolg fase 1b en fase 2 en het uitwerken van de plannen samen met omwonenden.

Hieronder een beschrijving van hoe wij Variant 2 gaan uitwerken en uitvoeren.

2. Doel van het project

Doel van het project is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van het Berghs veld. Een plek waar mensen wonen, evenementen plaats vinden en waar voldoende parkeerplaatsen zijn.

3. Resultaat

Het resultaat voor fase 3 is:

Een appartementengebouw bestaande uit circa 36 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 1/3 koopappartementen, 1/3 middeldure huurappartementen, 1/3 sociale huurappartementen.

De openbare ruimte is zo ingericht dat er evenementen kunnen plaatsvinden. Een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Met veel groen en voldoende parkeerplaatsen voor o.a. bezoekers van de Berchplaets.

4. Bevoegdheden

Portefeuillehouder is Joop van Orsouw (wethouder).

Ambtelijke opdrachtgever is Bert Lamot (interim hoofd vastgoedbedrijf).

Ambtelijke opdrachtnemer is Anne Zaadnoordijk (projectleider locaties).

5. Projectteam

Het projectteam bestaat uit:

Projectleider vastgoed

Projectleider civiel

Planeconoom

Stedenbouwkundige

Ontwerper openbare ruimte

Jurist publiekrechtelijk

Jurist privaatrechtelijk

Gebiedsbeheerder

Financiële kaders

Het extra tekort voor de grondexploitatie voor Variant 2 is door middel van een grove doorrekening bepaald op circa € 235.000. Als de plannen verder uitgewerkt zijn, wordt de geactualiseerde grondexploitatie, gelijktijdig met de bestemmingsplanherziening, ter vaststelling aangeboden aan de raad. Tot deze formele besluitvorming handhaven we een risico ter hoogte van het geprognosticeerde tekort en komen de voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie.

Door het opgenomen risico houden we in het verloop van de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR) rekening met het geprognosticeerde extra tekort. Bij vaststelling van de grondexploitatie door de raad vervalt het risico en volgt een verliesvoorziening ten laste van de ABR.

Uitgangspunten raming Variant 2:

Als uitgangspunt is ervoor gekozen om circa 1/3 sociale huur, 1/3 middeldure huur en 1/3 koopwoningen te realiseren. Dit staat gelijk aan het uitgangspunt voor het huidige plan. Voor de grondprijzen van de grondgebonden woningen zijn de taxaties uit 2018 gehanteerd. Voor de appartementen is gewerkt met kengetallen. Een globale raming van de te maken extra plankosten en de aanpassing van de openbare ruimte is meegenomen.

6. Procesmatige kaders

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de opinie commissie zijn omwonenden en dorpsraad Berghem geïnformeerd over de verschillende varianten. Dorpsraad en omwonenden zitten niet op één lijn. Bij de uitwerking van variant 2 zullen daarom dorpsraad en omwonenden nauw worden betrokken. Streven is om tot één plan te komen, dat door omwonenden wordt gedragen.

Naast omwonenden zullen ook belanghebbenden worden betrokken. Belanghebbenden zijn o.a. Berghem Events (ivm organisatie kermis) en Berchplaets.

Aanbesteding

In fase 3, Variant 2 realiseren wij 36 appartementen. Hiervan is 1/3 koop, 1/3 middeldure huur en 1/3 sociale huurappartementen.

Contractueel is met Mooiland overeengekomen dat zij in fase 3 de sociale huurwoningen mogen ontwikkelen. Er is nog geen ontwikkelaar voor de overige woningen.

Wij volgen hiervoor een aanbesteding, waarbij wij selecteren op prijs en kwaliteit. Wij vragen 3 partijen om deel te nemen aan deze aanbesteding. Wij betrekken Mooiland bij het te volgen proces. Het nog uit te werken bidboek van de aanbesteding leggen wij zodra deze klaar is voor aan het college.

7. Inhoudelijke kaders

We gaan uit van bestaand beleid van de gemeente Oss.

Het evenementenbeleid wordt in 2020 herzien. Wij zoeken aansluiting bij deze herziening. Streven is om gebaseerd op de nieuwe feiten rondom evenementen, in februari 2020 de 'ruimtelijke onderbouwing voor het milieu aspect geluid', voor de locatie Berghs veld te maken. Dit gaat ons een beeld geven van het aantal dagen dat er op deze locatie evenementen georganiseerd mogen worden, hoeveel bezoekers er mogen komen en hoeveel geluid er geproduceerd mag worden.

8. Voorlopige planning

Datum:	Actie:
December 2019	B&W-advies: uitwerken en uitvoeren variant 2
1 ^e kwartaal 2020	Aanbesteding bouwplan Variant 2
1 ^e kwartaal 2020	Vorbereidingen Bestemmingsplanherziening
2 ^e kwartaal 2020	Start Bestemmingsplanherziening
2 ^e /3 ^e kwartaal 2020	Maken inrichtingsplan Berghs veld met omwonenden en dorpsraad
4 ^e kwartaal 2020	Omgevingsvergunningaanvraag en verlening, onherroepelijk worden van Bestemmingsplanherziening en vaststelling van de bijgestelde grondexploitatie door de raad
2021 – 1 ^e kwartaal 2022	Bouw appartementencomplex
2 ^e kwartaal 2022	Uitvoering inrichting openbaar gebied, aanpassing inrichting Sportstraat, en aanleg parkeerplaatsen*

*) We onderzoeken mogelijkheid om enkele parkeerplaatsen achter de Berchplaets al eerder aan te leggen. Idem route voetgangers Sportstraat.

9. Voorlopige besluitvormingsmomenten in 2020

Door:	Wanneer:	Besluit:
B&W	December 2019	Instemmen met uitwerken en uitvoeren fase 3 volgens Variant 2. En instemmen met Plan van Aanpak
B&W	Begin 1 ^e kwartaal 2020	Vaststellen bidboek ten behoeve van aanbesteding
B&W	2 ^e kwartaal 2020	Instemmen met aangaan koopovereenkomst met ontwikkelaar / aannemer voor realisering fase 3
B&W	3 ^e kwartaal 2020	Vaststellen bestemmingsplan en besluiten bestemmingsplanherziening voor te leggen aan raad
B&W	3 ^e /4 ^e kwartaal 2020	Instemmen met inrichtingsplan
Raad	4 ^e kwartaal 2020	Vaststellen bestemmingsplan en bijgestelde grondexploitatie.

10. Risico's en aandachtspunten

- Planning wordt niet gehaald. De planning is strak maar realistisch. We realiseren ons wel dat risico's (zoals bezwaren tegen bestemmingsplanherziening of gunning) de planning kunnen vertragen.
- Financiële overschrijding. Met de kennis van 'nu' verwachten we Variant 2 voor de geraamde kosten te kunnen maken. Door onvoorziene omstandigheden kunnen deze kosten stijgen.
- Aandacht voor fase 1b en fase 2. We zorgen voor afstemming van de plannen voor Berghs veld met de mogelijke toekomstige plannen voor fase 1b en fase 2.

Bijlage: kaartje variant 2



Bijlage: kaartje plangebied in fasen

