Datum

28 januari 2020

Onderwerp

Exploitatie Oijense Zij Noord

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Oijense Zij Noord Oss, met overneming van de reeds voor deze ontwikkeling gemaakte projectkosten.
2. De gronden in het plangebied Oijense Zij Noord overdragen van de Algemene Dienst naar het project tegen boekwaarde.
3. Kennis te nemen van het resultaat van de grondexploitatie.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Oijense Zij Noord in Oss. Dit plan biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van ca. 220 nieuwe woningen, waaronder 30 sociale huurwoningen en 50 zelfbouwkavels. Nu het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het vanuit de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) noodzakelijk om de grondexploitatie formeel vast te laten stellen door de gemeenteraad. Dit is een separaat raadsbesluit, maar wordt wel gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan Oijense Zij Noord in de gemeenteraad behandeld.

Welk resultaat willen we bereiken?

We moeten de grondexploitatie laten vaststellen, zodat we kosten kunnen maken voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De gemeenteraad is vanuit de regels van het BBV verplicht om de grondexploitatie vast te stellen

Met de invoering van de nieuwe regels van het BBV moet de gemeenteraad expliciet besluiten tot vaststelling van een grondexploitatie.

1.2 De reeds gemaakte apparaatskosten mogen worden ingevoegd in de grondexploitatie als kosten

De afgelopen paar jaar hebben we de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd om te komen tot het plan en het bestemmingsplan. Die apparaatskosten zijn geboekt op het voorbereidingskrediet (IMVA). Deze kosten mogen worden overgenomen in de grondexploitatie. Het gaat om een totaal bedrag van € 0,52 miljoen.

1.3 Een deel van de kosten in de grondexploitatie is bestemd voor de aanpassing van de Spitsbergerweg

De ontsluiting van het plan Oijense Zij Noord vindt voor een groot gedeelte plaats via de Spitsbergerweg. Het huidige profiel is daarvoor echter niet geschikt, blijkt uit de verkeersonderzoeken. Het is daarom noodzakelijk om de weg aan te passen. Deze aanpassing staat los van de eventuele aanleg van de noordelijke randweg. Het plan Oijense Zij Noord kan namelijk niet aangelegd worden zonder de upgrading van de Spitsbergerweg. Daarvoor hebben we een bedrag opgenomen in de grondexploitatie.

Na aanpassing voldoet het profiel van de Spitsbergerweg overigens wel aan de eisen van een eventuele toekomstige noordelijke randweg. Die zijn namelijk gelijk aan de eisen van de noodzakelijke ontsluiting van de Oijense Zij Noord. Als die weg volledig wordt aangelegd, dan hoeven we voor dit deel geen aanvullende kosten meer te maken. Voor meer cijfers verwijzen we naar de vertrouwelijk voor u beschikbare grondexploitatie.

2.1 De huidige gronden moeten worden overgenomen in de grex tegen boekwaarde

De gemeente bezit gronden in het plangebied. Die gronden staan nu nog op de balans van de Algemene Dienst. Deze gronden moeten worden overgenomen. Het BBV bepaalt dat de inbrengwaarde tegen boekwaarde moet.

De gemeente brengt de volgende percelen grond in:

kadastrale informatie			**oppervlakte**	**eigenaar**
Oss	a	4772	51081	gemeente Oss
Oss	a	4779	8005	gemeente Oss
Oss	a	4624	5534	gemeente Oss
Oss	a	4770	15898	gemeente Oss

De totale boekwaarde van de gronden bedraagt: € 0,38 miljoen.

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de grondexploitatie.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Bij het opstellen van de grondexploitatie hebben we rekening gehouden met de inbrengwaarde van de gronden, de reeds gedane investeringen en de te verwachten investering voor de Spitsbergerweg. De grondexploitatie sluit positief op € 3,35 miljoen (eindwaarde). Voor meer gegevens verwijzen we naar de vertrouwelijk voor u beschikbare grondexploitatie.

c. Overlegd met

G. Braicks – F&C

Bijlagen

- Concept raadsbesluit

Vertrouwelijk ter inzage

- Projectsamenvatting grex

Samenvatting

De gemeente is bezig met de ontwikkeling van het plan Oijense Zij Noord. Nu het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het noodzakelijk om ook de grondexploitatie formeel vast te stellen. Na vaststelling kunnen we verder met de uitvoering van het plan. Het voorstel is dan ook akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Oijense Zij Noord Oss, met overneming van de reeds voor deze ontwikkeling gemaakte projectkosten, de gronden in het plangebied Oijense Zij Noord overdragen van de Algemene Dienst naar het project tegen boekwaarde en kennis te nemen van het resultaat van de grondexploitatie.