

Datum

9 maart 2020

Onderwerp

Investeringsprogramma stadshart Oss

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. In te stemmen met de notitie 'Investeringsprogramma stadhart Oss', waarin wij voorstellen om:*
- 2. Een bedrag van € 657.100 beschikbaar te stellen voor de aankoop, sloop en herinrichting perceel van een woning in de Eikenboomgaard;*
- 3. Een bedrag van € 480.000 te reserveren voor een hernieuwde stimuleringsregeling Wonen in het Centrum;*
- 4. Een bedrag van € 60.000 beschikbaar te stellen voor de stimuleringsregeling Wonen in het Centrum;*
- 5. Een bedrag van € 500.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de raadsmotie 'Vergroening stadshart Oss';*
- 6. Deze bedragen te dekken uit de Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss.*
- 7. Dit besluit openbaar te maken zodra dit besluit is gecommuniceerd met de direct belanghebbenden.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In de Programmabegroting 2020-2023 is er een extra storting gedaan in de Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss. De stand van deze reserve kwam daarmee uit op € 3,5 miljoen.

In de programmabegroting is daarbij aangekondigd dat "er een integraal voorstel wordt uitgewerkt om te komen tot een investeringsprogramma stadshart. Hierin brengen we diverse

investeringsmogelijkheden in beeld en willen we komen tot een prioritering. Mogelijke investeringen zijn het Wal Kwartier (extra tekorten), Eikenboomgaard, Terwaenen, stimuleringsregelingen centrum, TBL terrein en vergroening van het stadscentrum”.

Aan welke opdracht draagt dit besluit bij?

Het investeringsfonds draagt bij aan de realisatie van de koers Stadshart Oss. Wij willen de ontmoetingsfunctie van het centrum voor de inwoners uit de gemeente Oss en de directe omgeving versterken. Dat willen we bereiken door in te zetten op een ruimtelijk compact(er) centrum, met een meer gevarieerd aanbod (naast winkels en horeca ook cultuur en wonen) in een eigen authentieke sfeer (de Osse Couleur Locale). Een specifieke ruimtelijke opgave is de integrale aanpak van het Walkwartier.

Welk resultaat willen we bereiken?

De voorgestelde besluiten zorgen met name voor extra woningen in het centrum en voor een aantrekkelijker verblijfsklimaat door vergroening. De verwerving en sloop van een pand aan de Eikenboomgaard maakt een doorsteek mogelijk tussen de Eikenboomgaard en het parkeerterrein aan de Oostwal.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Deze notitie is aangekondigd in de programmabegroting 2020-2023

In het collegeakkoord 'Kansen zien, kansen pakken' is de reserve Investeringsfonds Stadshart Oss aangekondigd. De motivatie achter deze reserve is dat de ambities voor het centrum groot zijn, er breed politiek draagvlak is en er vooral incidentele investeringen noodzakelijk zullen zijn.

1.2 De in de notitie genoemde projecten dragen bij aan de Koers Stadshart Oss

Van elk project is weergegeven welke relatie er is met de Koers Stadshart Oss en aan welke doelen uit de Koers een project bijdraagt. Meer wonen en meer groen in het centrum worden specifiek genoemd, net zoals het sportterrein TBL. In de Koers staat verder dat handhaven van de uitgaanshoreca plaatsvindt aan de Heuvel en de Eikenboomgaard.

1.2 De notitie maakt een integrale afweging tussen projecten en budgetten mogelijk

In de notitie staat een overzicht van welke projecten we willen realiseren en welk bedrag we daaraan denken te besteden. Projecten en bedragen zijn tegen elkaar afgewogen. Het is aan de gemeenteraad om in te stemmen met de keuzes of voor een andere prioritering te kiezen, waarna het college over de budgetten beschikt om tot uitvoering over te gaan.

2.1 De eigenaar van Eikenboomgaard 25 is bereid om te praten over de verkoop van zijn perceel

Tijdens oriënterende gesprekken met de eigenaar heeft deze aangegeven in principe bereid te zijn om zijn perceel te verkopen. Daarop hebben wij (eind 2018) een taxatie laten opstellen en een inschatting gemaakt van de sloopkosten en herinrichtingskosten.

2.2 Er ontstaat de mogelijkheid om een groene doorsteek te maken tussen Eikenboomgaard en Oostwal.

Door de aankoop Eikenboomgaard 25 ontstaat de mogelijkheid om Eikenboomgaardplein en het parkeerterrein aan de Oostwal rechtstreeks met elkaar te verbinden. Met deze doorsteek ontstaat de mogelijkheid om het parkeerterrein aan de Oostwal nauwer te betrekken bij de kermis en mogelijk andere evenementen in het centrum van Oss. Een 'groene' doorsteek draagt bij aan de beleving van het stadscentrum en draagt bij aan de klimaatadaptatie binnen het centrum. Een aandachtspunt zijn de ruimtelijke uitstraling en sociale veiligheid van de te maken doorsteek, inclusief de eventueel te realiseren garageboxen (zie kanttekening 2.2).

2.3 We kunnen de capaciteit van het parkeerterrein Oostwal vergroten.

De achtertuin van Eikenboomgaard 25 grenst direct aan het parkeerterrein aan de Oostwal. Een deel van deze tuin kunnen we toevoegen aan het parkeerterrein, als (parkeer) compensatie voor het toenemende aantal woningen in het Osse centrum. Wij schatten in dat een toevoeging van circa 33 parkeerplaatsen mogelijk is.

3.1 Bij een positieve evaluatie van de huidige regeling kunnen we een snelle doorstart maken.

De 'stimuleringsregeling wonen in het centrum' is van kracht geweest in 2018 en 2019. Op dit moment wordt de regeling nader bekeken. Wij willen op voorhand budget reserveren voor een nieuwe regeling, zodat bij een positieve evaluatie ook snel weer aanvragen in behandeling kunnen worden genomen.

3.2 Woningen verlevendigen het centrum.

In het kernwinkelgebied staan de bovenverdiepingen boven winkels vaak leeg. Door wonen op de verdieping te stimuleren wordt het centrum ook op rustige momenten (nadat de winkels zijn gesloten) meer leefbaar en sociaal veilig. Zo verbeteren we de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in het centrum, doelen die we hebben beschreven in de Koers Stadscentrum Oss.

4.1 Met dit budget kunnen we de plannen van nog één aanvrager ondersteunen op basis van de 'oude' regeling.

In 2018 en 2019 is er in totaal € 240.000 en € 160.000 beschikbaar gesteld voor de regeling Wonen in het centrum met als einddatum 31-12-2019. Het beschikbare budget was medio december al toegekend (de uitbetaling loopt nog door in 2020). Eén aanvrager met een volledige en onderbouwde aanvraag voor 3 woningen, was medio december net enkele uren te laat met zijn aanvraag.

5.1 Vergroenen van het stadshart verhoogt de sfeer en draagt bij aan klimaatadaptatie. Vergroening draagt bij aan een aantrekkelijk stadscentrum voor bezoekers uit de regio en als ontmoetingsplek voor inwoners. Door het centrum te vergroenen wordt de sfeer, de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het stadshart vergroot. Dat geeft een positieve bijdrage aan de leefomgeving van de bewoners, de werknemers en de bezoekers van het centrum. Daardoor draagt vergroening ook bij aan het ondernemersklimaat. Bovendien levert vergroening een bijdrage in de klimaatrobustheid en biodiversiteit van de gemeente.

5.2 € 500.000 maakt een goede start voor vergroening van het centrum mogelijk

We kunnen niet in alle straten tegelijk gesprekken voeren om na te gaan welke maatregelen helpen bij de vergroening van de straat. Dat willen we faseren over verschillende. Wij gaan er van uit dat met een bedrag van € 500.000 de maatregelen uit een aantal straten ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Voor Terwaenenplein hebben wij deze gesprekken al gevoerd en komen we bijvoorbeeld uit op een bedrag van ongeveer € 200.000. Voor andere straten leggen wij geen bedrag vast; dat hangt af van de voorstellen die uit de straatgesprekken naar voren komen. Op basis van onze ervaringen zoals bij de Kerkstraat en de Peperstraat, denken wij voldoende richting mee te kunnen geven over wat reële kosten zijn voor de verschillende straten. Uiteindelijk beslist het college over het budget per straat.

6.1 De voorgestelde bestedingen passen binnen de criteria van de reserve.

In de Nota Reserves zijn het bestedingsdoel en de toetsingscriteria opgenomen. In de notitie zijn alle voorgestelde projecten / activiteiten beschreven in het licht van het bestedingsdoel en de criteria.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Wellicht dat nieuwe, toekomstige projecten ook vragen om middelen.

De notitie geeft een overzicht van projecten en activiteiten waaraan we nu of op korte termijn gaan werken. Het kan zijn dat er in de komende jaren andere projecten ontstaan, waaraan we

ook financieel willen bijdragen. Dat kan dan uit het restbedrag dat ontstaat bij de huidige voorstellen of uit een toekomstige nieuwe storting in de reserve vanuit de algemene middelen.

1.2 De voorgestelde projecten doen nauwelijks iets aan de leegstand in het centrum.

Het centrum van Oss heeft te maken met een groot oppervlak aan commerciële vierkante meters dat leegstaat. Deze leegstand draagt niet bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum voor bezoekers. De voorgestelde maatregelen doen weinig aan deze leegstand. Wellicht dat de in de notitie genoemde stimuleringsfondsen wel een bijdrage kunnen leveren; daarvoor komen we met een voorstel in de programmabegroting 2021-2024. Daarnaast gaan wij in de gesprekken die wij voeren met vastgoedeigenaren in het centrum (conform voorstel uit de programmabegroting 2020-2023) na hoe we samen tot een vitaler en compacter centrum kunnen komen. Vragen die daarbij horen zijn: Hoe ziet een compacter centrum er uit en wat is daarvoor nodig van eigenaren, ondernemers en gemeente?

2.1 Er is geen plan voor de Eikenboomgaard, het is een gelegenheidsaankoop

Het college of de raad heeft voor deze plek geen overkoepelende visie of specifiek plan opgesteld. De aankoop is een gelegenheidsaankoop. Bij het vaststellen van het koersdocument was het idee om de horecafunctie van de Eikenboomgaard te versterken (b.v. door de toevoeging van een bioscoop op deze plek). In de praktijk blijkt dat vooral de Peperstraat zich heeft doorontwikkeld als 'horecastraat', naast de Heuvel. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit gebied integraal aan te kunnen pakken. Een concrete uitwerking is door de gemeente nooit gemaakt.

2.2 De eigenaar van Eikenboomgaard 25 wil garageboxen realiseren, aanpalend aan het parkeerterrein Oostwal.

De eigenaar heeft in het oriëntatiegesprek aangegeven graag garageboxen te willen ontwikkelen in de huidige achtertuin. Als wij met deze wens instemmen, dan kunnen er circa 6 extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Oostwal.

2.3 De onderhandelingen over de aankoop moet nog starten.

Het benodigde bedrag is gebaseerd op een (gedateerde) taxatie en een inschatting van kosten voor sloop en herinrichting. De inschatting van de andere kosten hebben wij gebaseerd op kengetallen. De daadwerkelijke onderhandelingen met de eigenaar moet nog plaatsvinden, vandaar dat wij in de notitie alleen een totaalbedrag hebben opgenomen. In de vertrouwelijke bijlage hebben wij dit bedrag uitgesplitst. De taxatie is niet geïndexeerd; we houden in de onderhandelingen vast aan de bedragen uit de taxatie.

3.1 De evaluatie is nog niet afgerond, dus we weten nog niet of de regeling een vervolg krijgt en met welke voorwaarden.

Wij evalueren nu de regeling en bekijken of de voorwaarden en de manier van indienen moet worden aangepast. In het tweede kwartaal van 2020 komen wij met ons voorstel over de regeling. Wij constateren dat er goed gebruik is gemaakt van de regeling in 2018 en vooral 2019. Dankzij de regeling worden er 20 woningen toegevoegd in het centrum.

4.1 In 2019 is er extra budget beschikbaar gesteld, in afwachting van de evaluatie.

In september 2019 is er aanvullend budget beschikbaar gesteld door de gemeenteraad van € 160.000. Dit op basis van een inschatting van de aanvragen die we in 2019 nog verwachtten. Blijkbaar is deze inschatting te laag geweest, één aanvraag konden we niet toekennen omdat het budget op was. Deze aanvraag was wel op tijd en volledig ingediend en heeft betrekking op woningen die in de pit van het centrum (kunnen) worden toegevoegd.

5.1 Voor vergroening van het hele centrum is meer budget nodig, ongeveer € 875.000

Wij schatten in dat voor het ontwerpen, voorbereiding en uitvoering van alle maatregelen circa € 875.000 nodig zal zijn. Dit op basis van een globale raming, die gebaseerd is op de startnotitie en de ervaringen die al zijn opgedaan bij de vergroening van de Kerkstraat, Peperstraat en Walplein. Met dit voorstel stelt de gemeenteraad € 500.000 beschikbaar om te starten met de vergroening. De ontbrekende middelen om het hele stadshart te vergroenen, (€ 375.000) kunnen beschikbaar worden gesteld op het moment dat de reserve weer wordt aangevuld. Daarvoor is een apart raadsbesluit nodig.

6.1 Er is beperkt sprake van co-financiering door andere partijen

Twee van de criteria van de reserve zijn de mate waarin andere partijen bijdragen aan een project en de mate waarin ook andere gemeentelijke budgetten beschikbaar zijn. Er zijn geen andere gemeentelijke budgetten voor de voorstellen; de bijdrage van andere partijen is er vooral van eigenaren die investeren in woningen in hun vastgoed. Ook bij vergroening streven wij er naar dat dit gepaard gaat met investeringen van eigenaren aan en in hun eigen vastgoed.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De huidige stand van de reserve Investeringsfonds Stadshart Oss is € 2.225.000. In de nota reserves het bestedingsdoel omschreven en een aantal criteria. In de notitie 'Investeringsprogramma stadshart Oss' zijn de voorgestelde projecten beschreven op basis van deze criteria en is aangegeven in welke mate ze bijdragen aan de Koers Stadshart Oss. Twee projecten zijn als 'N.B.' opgenomen; 'TBL-terrein' en 'Ondernemersfondsen en -subsidies'. Op het moment dat er opnieuw middelen worden gestort in de reserve, dan heeft de realisatie van het TBL-terrein voor ons de eerste prioriteit. Daarnaast komen we voor de ondernemersfondsen in 2020 met een uitgewerkt voorstel.

De voorgestelde activiteiten / projecten 'Vergroening' en 'aankoop Eikenboomgaard 25' leiden tot een toename van het openbaar groen in het centrum. De extra beheerskosten die hieruit ontstaan, dekken wij uit het budget van € 45.000 dat in de programmabegroting 2020-2023 hiervoor is opgenomen (vanaf 2021).

Wanneer de raad op enig moment besluit om aanvullende middelen beschikbaar te stellen voor de 'vergroening' (zie argument 5.2 en kanttekening 5.1), dan is hiervoor ook aanvullend budget nodig voor beheer- en onderhoudskosten.

b. Communicatie

We informeren de rigenaar van Eikenboomgaard 25 dat dit raadsvoorstel er ligt. Ook de directeur van Het Hooghuis-locatie TBL informeren we hierover. Deze twee personen informeren we voordat we het raadsvoorstel openbaar maken.

c. Uitvoering

Om de diverse voorstellen uit te voeren, zijn de volgende activiteiten nodig:

- Aankoop woningen – door de afdeling Vastgoed dienen er onderhandelingen te worden gevoerd met de eigenaar. Bij een principe-overeenstemming maken zij een collegevoorstel om tot aankoop over te gaan. Voor het pand dient een sloopvergunning te worden aangevraagd. Om de doorsteek ter hoogte van Eikenboomgaard 25 mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden aangepast en wordt er een inrichtingsontwerp opgesteld en voorbereid, waarna de aanleg kan plaatsvinden. Verder stellen we een plan op met onze visie voor het gebied Eikenboomgaard – Oostwal. Bovenstaande activiteiten waren nog niet voorzien in de werkplanning van de betreffende afdelingen (Vastgoed, IBOR en RO). Wij maken een herprioritering binnen de bestaande werkvoorraad van deze afdelingen.
- Wonen in het Centrum – de evaluatie vind nu plaats en de uitkomst delen wij met de gemeenteraad. Afhankelijk of we deze regeling voortzetten, komt er een raadsvoorstel om

de verordening 'Stimuleringsregeling Wonen in het Centrum' (eventueel aangepast) voort te zetten. Voor deze activiteiten is er capaciteit beschikbaar bij de afdeling LWE. Voor de uitvoering van een nieuwe regeling is capaciteit beschikbaar bij de afdeling RO.

- Vergroening - de (straat)gesprekken worden gevoerd door ontwerpers van de afdeling RO en IBOR, onder leiding van de centrummanager. Daaruit komen ontwerpen voort met budgetten per straat, die ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van B&W.

d. Overlegd met

Over onderdelen van dit besluit is overleg gevoerd met externen:

- Woningen – met de eigenaar is oriënterend gesproken;
- Vergroening - met de centrummanager van het CMO is gesproken over zijn rol bij de te voeren gesprekken per straat. Met de ondernemers aan Terwaenenplein is gesproken over hun idee voor een toekomstig ontwerp en zijn er eerste schetsen gemaakt hoe dit eruit kan zien. In afwachting van budget liggen de gesprekken en voorbereidingen stil.
- TBL-terrein. Met directie Hooghuis-locatie TBL en Stg. Carmel hebben wij overlegd over een mogelijke inrichting van het sportterrein. Daarbij hebben wij oriënterend gesproken over de totale kosten en de verdeling hiervan.

Bijlagen:

1. Openbaar - Notitie 'investeringsprogramma stadshart Oss
2. Vertrouwelijk - Kostenopbouw aankoop woning Eikenboomgaard, inclusief taxatie.

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente Oss heeft een reserve van ruim € 2.000.000, waarmee projecten in het stadscentrum kunnen worden uitgevoerd. Het college heeft een notitie opgesteld met daarin voorstellen hoe dit bedrag te besteden. Dit met het doel om de aantrekkelijkheid van het stadscentrum als ontmoetingsplek voor de inwoners van Oss te stimuleren. Voorgesteld wordt om middelen in te zetten voor de aankoop van een woning in de Eikenboomgaard (€ 657.100), voortzetting van de regeling Wonen in het Centrum (€ 540.000) en voor de vergroening van het centrum (€ 500.000).