

College B & W

Dossiernummer	1078
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	2 juni 2026
Agendapunt	1.B.1
Titel	Ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier en raadsvoorstel activering grondexploitatie en beschikbaar stellen dekkingsmiddelen gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier
Organisatieonderdeel	PM-RE
Eigenaar	Dongen, van, Marionne van
Type dossier College	B-stuk
Type dossier Raad	1. Adviserend
Commissievergadering	1. Adviescommissie Ruimte
Geheimhouding	1. Openbaar
Portefeuillehouder	S.M.J.N. van den Bergh
Geaccordeerd door	S. van den Bergh, M. van der Geld, C. van den Hout en K. van Sleuwen
Eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Vaststelling omgevingsvisie Oss 2040 (gemeenteraad 19 juni 2025)• Vaststelling ontwikkelperspectief Spoorzone Oss (gemeenteraad 17 oktober 2024)• Vaststelling ontwikkelplan Raadhuiskwartier/ gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid (gemeenteraad 15 juni 2023)• Definitief ontwerp en financiering theater De Lievekamp (gemeenteraad 22 mei 2025)• Vaststelling ambitiedocument en selectieleidraad Raadhuislaan Noord (gemeenteraad 8 juli 2021)• Vaststelling bestemmingsplan Raadhuislaan Noord Oss 2024 met daarin de ontwikkeling van Linck (vastgesteld 10-09-2024)• Buitenplanse omgevingsplan activiteit zuidzijde Raadhuislaan, parkeergarage Linck (College van B&W, 15-04-2025)

- Intentieovereenkomst herontwikkeling voormalig Rabobankgebouw De Coulissen (16 december 2025)
- Besluit integrale parkeergarage langs het spoor voor een capaciteit van ten minste 700 parkeerplaatsen (college van B&W 8 april 2025)

Aanwezigen

B. Atman, S.M.J.N. van den Bergh, C.P.W. van Geffen, F.T. de Jonge, N.H.F. Pruijboom, H. Reints, Bouke Wijma en H.H.P. de Wit-van der Zanden

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B & W	2 juni 2026
Gemeenteraad	25 juni 2026

Toelichting

Om te komen tot integrale gebiedsontwikkeling in het Raadhuiskwartier en te zorgen voor onderlinge verbinding tussen de verschillende deelprojecten en de verbinding met de andere projecten in de Spoorzone, hebben we het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier opgesteld. Met het omgevingsprogramma borgen we de beoogde kwaliteitsverbetering en geeft het college uitvoering aan de doelen en de ambities uit de door de raad vastgestelde omgevingsvisie en het Ontwikkelperspectief Spoorzone. Ook geeft het omgevingsprogramma uitvoering aan het principe van stedelijk programmeren: welke sectorale opgave landt waar en wanneer? Voorts stelt het college de raad voor om de grondexploitatie te activeren en de overige benodigde financiële dekkingsmiddelen ter beschikking te stellen voor de complete gebiedsontwikkeling.

Voorgesteld besluit

- I. In te stemmen met het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier;
- II. De raad voor te stellen:
 1. De grondexploitatie Raadhuislaan Zuid met een negatieve netto contante waarde van € 7.395.000 (afgerond) per heden te activeren en daartoe:
 - a. De getroffen voorziening IMVA inclusief aanvulling tezamen groot € 1.084.000 (afgerond) als gedeeltelijke dekking in te zetten;
 - b. Een bedrag groot € 1.375.000 te onttrekken aan de reserve binnenstedelijke transformaties als gevolg van aan het ver(nieuw)bouwde theater toerekenbare kosten;
 - c. Een resterend bedrag groot € 4.937.000 (afgerond) te onttrekken aan eveneens de reserve binnenstedelijke transformaties;

- d. Ter dekking van het exploitatietekort de voornoemde middelen onder te brengen in de voorziening te verwachten exploitatieverliezen ter grootte van gezamenlijk € 7.395.000 conform het vermelde exploitatieverlies; en
 - e. Voor de faciliterende deelprojecten binnen de grondexploitatie het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten te verzekeren.
2. Beschikbaar stellen van een krediet voor de bouw van een integrale parkeervoorziening voor een bedrag zoals opgenomen in de vertrouwelijke financiële paragraaf;
 3. Beschikbaar stellen van een structureel exploitatiebudget van € 953.000 voor de parkeergarage vanaf 2029. Dit bedrag te dekken uit structureel extra verwachte parkeerinkomsten van het betrokken gebied en uit het exploitatieoverschot van het totale parkeerbedrijf. Het netto tekort van de exploitatie bedraagt € 535.000. Dit tekort wordt opgevangen door een (toekomstig) sluitende exploitatie van het parkeerbedrijf in 2029;
 4. Beschikbaar te stellen van een incidenteel bedrag van € 2,8 miljoen voor het faciliteren van tijdelijk parkeren in de Raadhuislaan in 2026 en 2027. En dit bedrag te dekken door een onttrekking te doen aan de reserve Parkeren;
 5. Af te wijken van de Nota Investeringsbeleid en rekening te houden met een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de te realiseren parkeergarage;
 6. Beschikbaar stellen in 2026 van een krediet van € 10,8 miljoen voor de definitieve herinrichting van de Raadhuislaan en de Lievekamplaan. Dit bedrag te betalen door de inzet van de reserve Mobiliteit voor een bedrag van € 8.763.000, ten laste te brengen van riolering (vervanging) € 1.802.000 en de inzet van vervangingsgelden uit het integraal uitvoeringsprogramma openbare ruimte van IUP € 267.000;
 7. Toekomstige toenemende inkomsten door woningbouw te gebruiken ter dekking van stijging beheer- en onderhoudskosten.

Besluit

- I. In te stemmen met het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier;
- II. De raad voor te stellen:
 1. De grondexploitatie Raadhuislaan Zuid met een negatieve netto contante waarde van € 7.395.000 (afgerond) per heden te activeren en daartoe:
 - a. De getroffen voorziening IMVA inclusief aanvulling tezamen groot € 1.084.000 (afgerond) als gedeeltelijke dekking in te zetten;
 - b. Een bedrag groot € 1.375.000 te onttrekken aan de reserve binnenstedelijke formaties als gevolg van aan het ver(nieuw)bouwde theater toerekenbare kosten;
 - c. Een resterend bedrag groot € 4.937.000 (afgerond) te onttrekken aan eveneens de reserve binnenstedelijke transformaties;
 - d. Ter dekking van het exploitatietekort de voornoemde middelen onder te brengen in de voorziening te verwachten exploitatieverliezen ter grootte van gezamenlijk € 7.395.000 conform het vermelde exploitatieverlies; en

- e. Voor de faciliterende deelprojecten binnen de grondexploitatie het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten te verzekeren.
2. Beschikbaar stellen van een krediet voor de bouw van een integrale parkeervoorziening voor een bedrag zoals opgenomen in de vertrouwelijke financiële paragraaf;
 3. Beschikbaar stellen van een structureel exploitatiebudget van € 953.000 voor de parkeergarage vanaf 2029. Dit bedrag te dekken uit structureel extra verwachte parkeerinkomsten van het betrokken gebied en uit het exploitatieoverschot van het totale parkeerbedrijf. Het netto tekort van de exploitatie bedraagt € 535.000. Dit tekort wordt opgevangen door een (toekomstig) sluitende exploitatie van het parkeerbedrijf in 2029;
 4. Beschikbaar te stellen van een incidenteel bedrag van € 2,8 miljoen voor het faciliteren van tijdelijk parkeren in de Raadhuislaan in 2026 en 2027. En dit bedrag te dekken door een onttrekking te doen aan de reserve Parkeren;
 5. Af te wijken van de Nota Investeringsbeleid en rekening te houden met een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de te realiseren parkeergarage;
 6. Beschikbaar stellen in 2026 van een krediet van € 10,8 miljoen voor de definitieve herinrichting van de Raadhuislaan en de Lievekamplaan. Dit bedrag te betalen door de inzet van de reserve Mobiliteit voor een bedrag van € 8.763.000, ten laste te brengen van riolering (vervanging) € 1.802.000 en de inzet van vervangingsgelden uit het integraal uitvoeringsprogramma openbare ruimte van IUP € 267.000;
 7. Toekomstige toenemende inkomsten door woningbouw te gebruiken ter dekking van stijging beheer- en onderhoudskosten.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening