

Datum

25 juni 2026

Onderwerp

Activering grondexploitatie en beschikbaar stellen
dekkingsmiddelen gebiedsontwikkeling
Raadhuiskwartier

Aantal bijlagen

3

Wat adviseert het college te besluiten?

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;

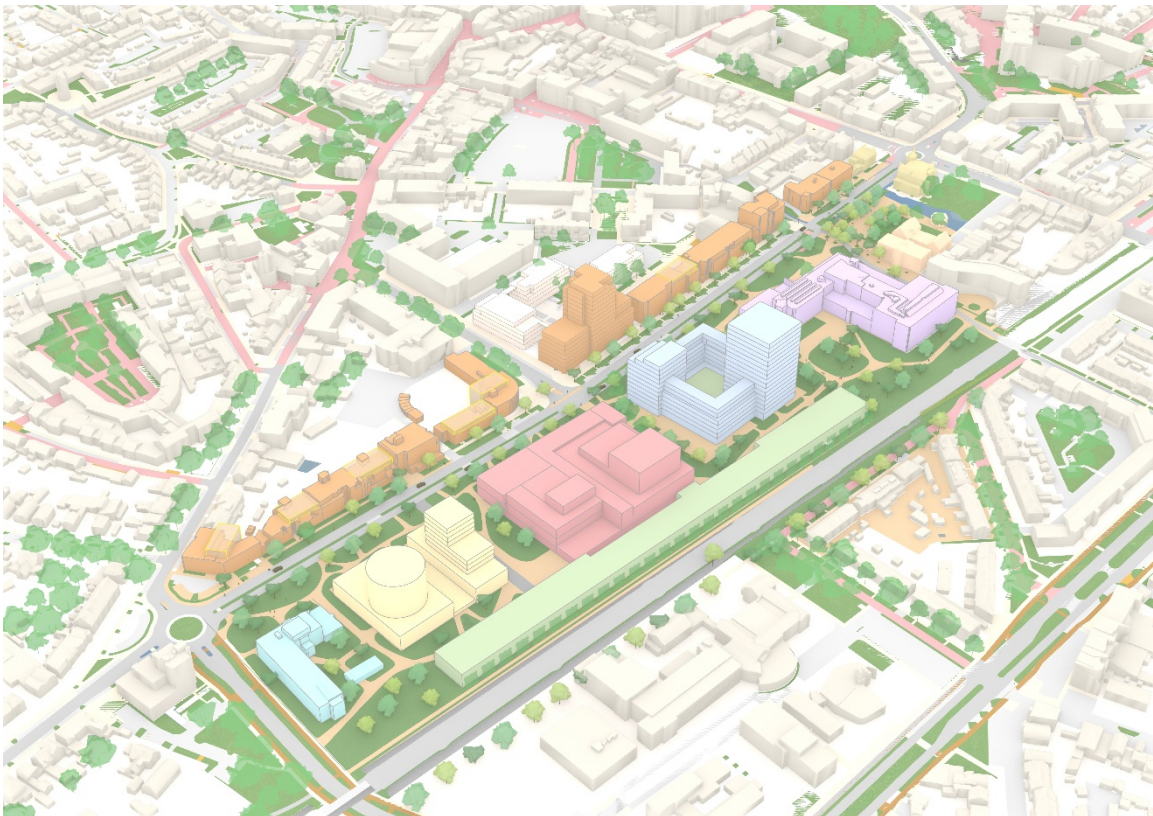
3. Beschikbaar stellen van een structureel exploitatiebudget van € 953.000 voor de parkeergarage vanaf 2029. Dit bedrag te dekken uit structureel extra verwachte parkeerinkomsten van het betrokken gebied en uit het exploitatieoverschot van het totale parkeerbedrijf. Het netto tekort van de exploitatie 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.

De beslispunten 2 tot en met 7 zijn inhoudelijk toegelicht in de separate vertrouwelijke financiële bijlage.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het gebied rondom de Raadhuislaan is één van de ontwikkelgebieden binnen de Spoorzone van Oss. Gelegen nabij het centraal station en het stadscentrum en met veel kansen voor serieuze verstedelijking is het een belangrijke locatie om de stad een enorme impuls te geven. Het gebied biedt plek voor cultuur, ruimte om te werken en een uniek stedelijk woonmilieu. De afgelopen jaren zijn er in het gebied al diverse plannen gerealiseerd zoals de vernieuwing van het gemeentehuis en Museum Jan Cunen en de herontwikkeling van het wooncomplex De Heer van Oss. Ook zijn er diverse plannen in ontwikkeling en uitvoering zoals de transformatie van het voormalige belastingkantoor (Linck) en de vernieuwing van theater de Lievekamp. Daarnaast dienen meerdere nieuwe initiatieven zich aan: er zijn concrete plannen voor de transformatie en herontwikkeling van het voormalig Rabobankgebouw en ook voor de Noordwand van de Raadhuislaan zijn er initiatieven voor herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. Bij de ontwikkeling van deze projecten zijn in het verleden de overkoepelende vraagstukken als mobiliteit en parkeren, (woningbouw)programma,

stedenbouwkundige samenhang, energievoorziening, inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit nog onvoldoende scherp in samenhang uitgewerkt. Om te zorgen dat alle plannen zich in goede onderlinge afstemming met elkaar verder ontwikkelen zetten we de stap van losse projectontwikkeling naar integrale gebiedsontwikkeling en heeft het college een ontwerp omgevingsprogramma opgesteld (zie bijlage 1).



Figuur 1, impressie stedenbouwkundige opzet Raadhuiskwartier

Parallel aan de ruimtelijke uitwerking adviseert het college de bijbehorende grondexploitatie te activeren en daarbij de verschillende dekkingsmiddelen aan te wijzen. Dit mede in het kader van de vereiste economische uitvoerbaarheid van de verschillende planonderdelen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

In de in juni 2025 door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Oss 2040 vormt de Spoorzone Oss het zwaartepunt van de stedelijke ontwikkeling in Oss. Het Raadhuiskwartier vormt hierin het middelpunt. De ontwikkeling van het Raadhuiskwartier draagt op diverse punten bij aan het realiseren van de doelen uit de omgevingsvisie. Denk daarbij aan de beoogde schaa sprong in verstedelijking en de transformatie van de Spoorzone naar een woon- en

werkgebied met een hoogstedelijk karakter. Specifiek wordt in de omgevingsvisie de ambitie genoemd om hier een nieuw hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu te realiseren, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Er is ruimte voor hogere bebouwing, met extra aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en plekken voor ontmoeting. Het Raadhuiskwartier moet een hoogwaardig verblijfsgebied worden, fijn om in te wonen, in prettige verbinding met de binnenstad en het station. Bij de ontwikkeling wordt specifiek aandacht besteed aan de menselijke maat, met aantrekkelijke plinten, een levendig straatniveau en kwalitatief hoogwaardig groen voor de deur.

De ontwikkeling van het Raadhuiskwartier draagt ook voor een belangrijke mate bij aan de realisatie van het op 17 oktober 2024 door de gemeenteraad van Oss vastgestelde Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss. Zo staat in het ontwikkelperspectief dat de verstedelijkingsopgave voor Oss in de Spoorzone landt door een verdere ontwikkeling en verdichting van het centrumgebied, dat naadloos aansluit op de potentie van Oss als stad met Intercitystation. In het gebied rondom het spoor kunnen woningen, voorzieningen en werkplekken worden toegevoegd. De verdichting met woningbouw in de vorm van appartementen aan de Raadhuislaan krijgt een stedelijke impuls met de vernieuwbouw van Theater De Lievekamp, aldus het ontwikkelperspectief.

Ook is het Raadhuiskwartier één van de zes gebieden die de kern van de gebiedsgerichte uitwerking van de stadsagenda "Oss, Stad met Toekomst" vormt. De Stadsagenda vormt de basis om te komen tot stedelijk programmeren op het niveau van de stad Oss. Stedelijk programmeren ondersteunt ons bij het behouden van grip en het effectief sturen op de realisatie van onze ambities, zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en diverse sectorale beleidsdocumenten.

Daarnaast draagt ontwikkeling van het Raadhuiskwartier bij aan diverse andere doelen uit onder andere de Woonagenda, de Koersnota Mobiliteit en de Koersnota Klimaatadaptatie.

Welk resultaat willen we bereiken?

We werken toe naar een kwalitatief hoogwaardig woon-, werk-, en verblijfsgebied in het Raadhuiskwartier om de doelen uit de Omgevingsvisie, het Ontwikkelperspectief Spoorzone en de Stadsagenda te realiseren. Het college heeft een ontwerp Omgevingsprogramma opgesteld, waarmee we de integrale gebiedsontwikkeling borgen en zorgen we dat de verschillende projecten in onderlinge afstemming met elkaar en in afstemming met de andere gebieden in de Spoorzone tot stand komen.

Het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier

Door middel van het bijgaande ontwerp omgevingsprogramma (zie bijlage 1) borgt het college de beoogde kwaliteitsverbetering en de integrale gebiedsontwikkeling in het Raadhuiskwartier. Het Raadhuiskwartier biedt veel kansen voor de serieuze verdichting van de stad. Hier kan Oss haar 21e -eeuwse gezicht krijgen. Daarbij hoort ook het zorgvuldig omgaan met de bestaande bomen en het verplanten en waar mogelijk terug planten van waardevolle bomen uit het gebied, zodat de robuuste groene uitstraling van de Raadhuisslaan behouden blijft en de er aan de zuidzijde van het gebied een prettig leefklimaat ontstaat. De gebiedsontwikkeling zal ook een belangrijk aandeel leveren in de woningbehoefte op een cruciale locatie in Oss en aan de behoefte aan culturele voorzieningen. Er is ruimte voor mensen die hun grondgebonden eengezinswoning willen verlaten en naar een comfortabel appartement in de binnenstad willen verhuizen. Hierdoor ontstaat doorstroming in de rest van de woningvoorraad van Oss. Ook is er plek voor mensen die de eerste stap in hun wooncarrière willen zetten. Daarnaast zal de gebiedsontwikkeling ruimte bieden aan diverse commerciële en maatschappelijke functies zoals het vernieuwde Theater De Lievekamp, financiële en maatschappelijke dienstverlening en ruimte voor ontmoeten in een hoogwaardige stedelijke setting. Beoogd is het bestaande gezondheidscentrum op de Listerlocatie te behouden. Aan de hand van het ontwerp omgevingsprogramma geven we per deelgebied inzicht in het beoogde programma (wonen, werken en voorzieningen). Daarmee ontstaat duidelijkheid voor belanghebbenden en externe partijen over de opgave waaraan de gemeente zich committeert. Dat bespoedigt de uitvoering en hiermee borgen we de samenhang tussen de verschillende deelgebieden in het programma.

Het omgevingsprogramma zorgt voor de concrete doorvertaling en uitvoering van de ambities en doelen uit de omgevingsvisie en het Ontwikkelperspectief Spoorzone en bouwt voort op diverse eerder genomen besluiten. Een omgevingsprogramma is een beleidsinstrument onder de Omgevingswet dat concrete uitvoeringsmaatregelen en acties beschrijft om doelen voor de fysieke leefomgeving te bereiken. Het omgevingsprogramma is uitvoeringsgericht, focust op specifieke thema's of gebieden en maakt afspraken en keuzes zichtbaar voor de realisatie van beleid, zonder zelf direct een juridische norm te zijn. De ontwikkeling van het Raadhuiskwartier is een proces dat al enige tijd loopt. Ook zijn er al besluiten voor concrete deelprojecten genomen zoals het definitieve ontwerp voor Theater De Lievekamp en het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor Linck. In het omgevingsprogramma is een complete lijst opgenomen met de al eerder genomen besluiten. Het omgevingsprogramma

helpt ons de eigen ambities uit te dragen en uit te werken op basis hiervan afspraken te maken met de ontwikkelende partijen.

Het omgevingsprogramma geeft invulling aan de door uw raad vastgelegde ambities en doelen voor het gebied. Uw raad heeft zijn ambities en doelen voor het gebied vastgelegd in onder andere de Omgevingsvisie en het Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss. Uw raad heeft in juni 2023 het Ontwikkelplan Raadhuiskwartier Oss vastgesteld voor de ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid.

Het vaststellen van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college. Door middel van het actief informeren van uw raad betrekken we u bij de uitwerking van de door uw raad gestelde kaders en uitgangspunten. Er zullen nog diverse besluiten genomen moeten worden in de verdere uitvoering en uitwerking van het omgevingsprogramma, bijvoorbeeld over de deelprojecten. Deze deelprojecten zullen met separate planologisch-juridische procedures gerealiseerd worden. Denk aan de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedures voor De Coulissen (voormalige Rabobank) en Muzelinck-locatie, voor het Theater De Lievekamp en de integrale parkeergarage. En mogelijk naar de toekomst toe ook voor de Lister locatie, de herinrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de verkeersstructuur. Tijdens de bouwfase is er ook tijdelijk parkeren benodigd. Voor diverse vergunningen heeft uw raad een bindend adviesrecht of is uw raad het bevoegd gezag. Voor de diverse opgaves is toekenning van budget vanuit uw raad nodig zijn, waarvoor in dit voorstel beslispunten zijn geformuleerd. Daarom is het belangrijk dat uw raad wordt meegenomen in het ontwerp van het omgevingsprogramma. Het college zal het omgevingsprogramma definitief vaststellen na besluitvorming van uw raad.

Door middel van het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van de dekkingsmiddelen maken we de beoogde gebiedsontwikkeling financieel mogelijk.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Het gebied is deels eigendom van de gemeente en uitgifte daarvan vergt een grondexploitatie.

Het beoogde gebied is deels in eigendom van de gemeente. De ondergrond van het theater wordt via een apart proces verworven en deels aan het project overgedragen. De ontwikkeling van de voormalige Rabobankgebouw en het kantoorgebouw naast het gemeentehuis vallen deels op grond in eigendom van derden, waarmee binnen de grondexploitatie faciliterend wordt opgetreden. Het oogmerk bestaat het gebied voor woningbouw, commerciële plinten en

verblijfsgebied te ontwikkelen, zowel actief als faciliterend. Als onderdeel van het actieve grondbeleid maakt de gemeente woonrijp en deels bouwrijp. Gelet op de verslagleggingsregels is de gemeente voor dit project gehouden een zogenaamde grondexploitatie te treffen. Dit betreft uw raadsbevoegdheid. In het vertrouwelijke projectblad leest u meer over de oppervlakten, programma, kosten en opbrengsten en de (financiële) risico's van de exploitatie.

1.2. Het financieel tekort wordt bij voorbaat afgedekt.

De exploitatie kent een financieel tekort van ongeveer € 7,4 miljoen op basis van netto contante waarde. Daarbij is het noodzakelijk dit tekort direct af te dekken middels een verliesvoorziening. Middels uw besluitvorming voor het MPG 2026 heeft u binnen de voorziening IMVA reeds een deel van het tekort van de exploitatie afgedekt. Voor het overige deel wordt voorgesteld twee onttrekkingen te doen uit de Reserve binnenstedelijke transformaties. In het onderdeel Financiën vindt u meer informatie omtrent de financiële afdoening (beslispunten 1.a tot en met 1.c) in relatie tot uw budgetrecht.

1.3. De uitvoering geschiedt tezamen met ontwikkelaars en er vindt kostenverhaal plaats.

Zoals vermeld wordt de uitvoering zowel actief als passief opgepakt. Dit betekent dat er ook gronden van derden door diezelfde derden worden ontwikkeld. Hiertoe zijn en worden afspraken gemaakt met de gemeente over wie wat uitvoert onder welke voorwaarden en tegen welke financiën. Deze afspraken landen in anterieure overeenkomsten. Daarin worden ook de financiële bepalingen vastgelegd omtrent het kostenverhaal. Omdat voor sommige ontwikkelingen namelijk geen gronden worden verkocht tegen gemeentelijke grondprijzen waarin alle kosten verdisconteerd zijn, dienen de ontwikkelaars deels mee te betalen voor de investeringen die de gemeente doet in de openbare ruimte van het plan en daarbuiten alsmede voor de ambtelijke plankosten. Dit voor zover de kosten verschuldigd zijn volgens de spelregels van PTP (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit). De onderhandelingen over deze bedragen lopen. Zie verder het onderdeel Financiën.

1.4. Voor het theater vindt er fictief kostenverhaal plaats voor de toerekenbare kosten.

In het gebied wordt ten behoeve van de woningbouw in de daarbij behorende openbare gebied geïnvesteerd vanuit de exploitatie. Teven komen hierbij plankosten kijken. Zoals hiervoor vermeld vindt hiertoe gedeeltelijk kostenverhaal plaats bij de ontwikkelaars, omdat hun ontwikkelingen hierop meeliften. Hoewel de investeringen in het openbaar gebied niet primair dienen voor het ver(nieuw)bouwde theater De Lievekamp, profiteert dit gebouw en de bezoekers er wel degelijk van. In het bouwkrediet voor het theater is bovendien geen dekking

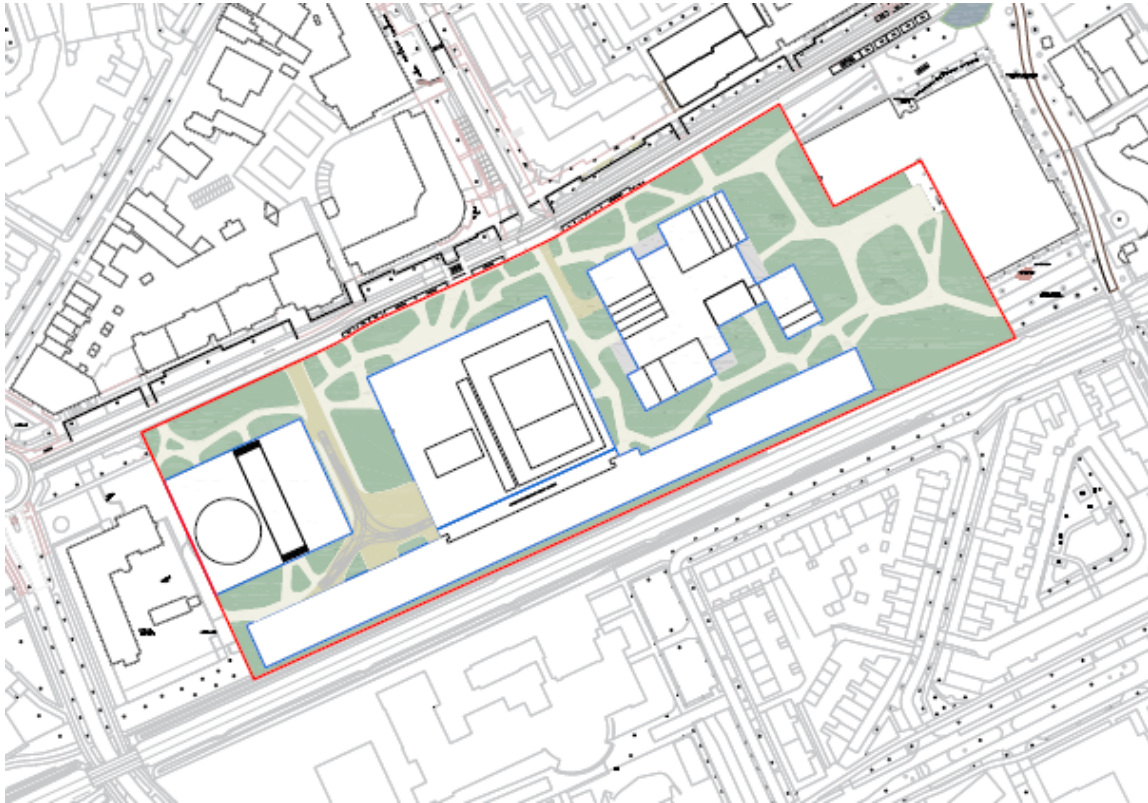
opgenomen voor de openbare ruimte. Gelet op de omstandigheden is het evenwel redelijk om zogenaamd fictief kostenverhaal plaats te laten vinden. Dit is dus geen formele kostenverhaalbijdrage van een externe partij, maar een aanvullende interne dekking vanuit de reserve binnenstedelijke transformaties ter dekking van het tekort, wat mede ontstaat door de investeringen in de openbare ruimte. Met deze werkwijze betaalt het theater als het ware bijna € 1,4 miljoen mee conform de richting de ontwikkelaars gehanteerde PTP-criteria, zonder dat er een ongeoorloofde rechtstreekste dotatie in de grondexploitatie plaatsvindt. Aan deze werkwijze wordt door de ontwikkelaars tevens waarde gehecht. Zie verder het onderdeel Financiën.

1.5. Gelet op de grondexploitatie is het project economisch uitvoerbaar.

Het project betreft zoals beschreven een mengvorm van actief en passief grondbeleid. De passieve onderdelen worden via kostenverhaal verzekerd. De inkomsten vloeien in de grondexploitatie, van waaruit ook de investeringen in het gebied gedaan worden. De gemeente voert de grondexploitatie voor eigen rekening en risico, van waaruit alle kosten gedekt worden. Door circa € 7,4 miljoen aan dekkingsmiddelen voor het tekort op deze grondexploitatie is het project economisch uitvoerbaar.

1.6 De investeringen vanuit de grondexploitatie zien alleen op het geactiveerd gebied.

De volledige gebiedsontwikkeling heeft ook betrekking op de herinrichting van de Raadhuislaan en Lievekamplaan alsmede het tijdelijk parkeren op deze straten. Maar ook het project Raadhuislaan Noord (voormalig belastingkantoor) en de verbinding met de binnenstad behoren tot de grote ontwikkeling. En binnen het exploitatiegebied landt de grote integrale parkeergarage. Deze onderdelen verlopen financieel zelfstandig en de grondexploitatie doet geen investeringen hiervoor. Administratief worden deze zaken nadrukkelijk uit elkaar gehouden om diverse financiële, fiscale en formele redenen. Enige uitzondering hierop is een eenmalige bijdrage vanuit de exploitatie aan de bouw van de parkeergarage vanwege het vervallen van maaiveldparkeervakken. In de onderstaande afbeelding is zichtbaar wat het zogenaamde geactiveerde gebied is en waarvoor dus investeringen vanuit de exploitatie worden gedaan. De investeringen in de overige delen van de gebiedsontwikkeling worden gedaan vanuit de overige dekkingsmiddelen, waaronder kredieten. Dit is omschreven in besluitpunten 2 tot en met 7.



Figuur 2, exploitatiegebied

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. De grondexploitatie kent een substantieel tekort.

Het tekort van de exploitatie betreft circa € 7,4 miljoen. De verklaring van het tekort hangt onder meer samen met de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, in het bijzonder vanwege de beoogde hoge kwaliteit van de openbare ruimte en vanwege de zogenaamde bomencamping waarmee we de volwassen bomen uit het gebied zoveel mogelijk behouden en hergebruiken. Er vindt wel een behoorlijke stedelijke verdichting plaats, maar het bebouwd gebied neemt niet veel toe, waardoor inkomsten uit grondverkoop relatief beperkt zijn. Tevens zijn de reeds gemaakte plankosten fors en dit geldt ook voor de toekomst. Daarnaast wordt een eenmalige bijdrage aan de parkeergarage gedaan ter grootte van € 2,1 miljoen. Mede om deze redenen is in het verleden een rijkssubsidie van € 2,7 miljoen toegekend. Uiteraard zijn waar mogelijk de optimalisaties doorgevoerd en zijn wij blijvend kritisch op de uitgaven. Ondanks het tekort, waarover bij het onderdeel Financiën meer uitleg wordt gegeven over de dekkingscomponenten, wordt de investering als een aanvaardbare en wenselijke geacht. Het plan levert immers een grote bijdrage aan de woningvoorraad van Oss in alle categorieën.

Het wordt bovendien een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met veel openbaar groen en ruimte.

1.2. De onderhandelingen over de anterieure overeenkomsten zijn lopende.

Zoals vermeld is met de komst van de grondexploitatie het plan economisch uitvoerbaar. In het genoemde tekort van de exploitatie is echter wel rekening gehouden met kostenverhaal bij de ontwikkelaars. Op moment van schrijven is echter nog geen overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomsten en de daarin vervatte bedragen. Dit betreft dus een financieel risico dat bij uitblijven van overeenstemming of terugtrekking van een ontwikkelaar leidt tot een aanvullend financieel tekort van de exploitatie. Gelet op de gezamenlijke visies wordt het risico op uitblijven van overeenstemming beperkt ingeschat. Ook doet dit niets af aan de economische uitvoerbaarheid. Indien in het theoretische geval onverhoopt geen woningbouw gepleegd zou worden, dan zal de gemeente ook niet overgaan tot de kostbare investeringen in het gebied.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dekking tekort grondexploitatie

Het tekort op basis van netto contante waarde van de exploitatie betreft zoals vermeld € 7,4 miljoen. U heeft met het recentste MPG reeds € 1,1 miljoen afgedekt door middel van de verliesvoorziening IMVA. Dit betekent dat aanvullend nog ruim € 6,3 miljoen gedekt dient te worden. Dit bedrag zal in twee mutaties worden onttrokken uit de reserve binnenstedelijke transformaties. Deze reserve is de afgelopen jaren gevormd voor investeringen als deze. Middels uw besluitvorming worden de financiën vertaald in een begrotingswijziging waarmee de middelen beschikbaar worden gesteld en de bijbehorende boekingen worden doorgevoerd binnen het grondbedrijf. Een en ander is hieronder zichtbaar:

| Financieel tekort grex m.u.v. dekkingsmiddelen | Bedrag | Opmerkingen |
|--|---------------------|---|
| Netto contante waarde (NCW) | € -7.395.477 | Verlies grondexploitatie op basis van prijspeil activering |
| Eindwaarde | € -8.838.280 | Verlies grondexploitatie op basis van prijspeil afsluiting |
| Verschil tussen beide waarden | € 1.442.803 | Totale jaarlijkse toename (2%) van tekort tot en met eindwaarde |
| Verdeling dekkingsmiddelen t.b.v. tekort | Bedrag | Opmerkingen |
| Voorziening IMVA conform boekwaarde d.d. 1 januari 2026 | € 976.465 | Gemaakte kosten voorbereidingskrediet t/m 31 december 2025 |
| Aanvulling voorziening IMVA conform MPG 2026 | € 107.484 | Aanvullend krediet 1 januari 2026 tot moment van activering |
| Subtotaal bestaande voorzieningen | € 1.083.949 | Totaalbedrag aan bestaande dekkingsmiddelen |
| Aanvulling verliesvoorziening toerekenbaar deel theater | € 1.375.000 | Voorziening ten laste van Reserve binnenstedelijke transformaties |
| Aanvulling verliesvoorziening restant | € 4.936.528 | Voorziening ten laste van Reserve binnenstedelijke transformaties |
| Totaal voorziening te verwachten exploitatieverlies | € 7.395.477 | Totale verliesvoorziening conform nette contante waarde |

* In de beslispunten en argumenten zijn bovenstaande bedragen afgerond op duizendtallen.

Risicoanalyse en weerstandsvermogen

Dit plan kent een risicobedrag van circa € 1,9 miljoen op basis van de Monte Carlo-analyse. Voor deze exploitatie gelden algemene en conjuncturele risico's en het genoemde risico omtrent het kostenverhaal. Overige specifieke risico's zijn in dit stadium nog niet voorzien. Genoemd bedrag vormt een ophoging van het benodigde weerstandsvermogen binnen de ABR van het grondbedrijf ten opzichte van de situatie zoals neergelegd in het recentste MPG 2026. Voor meer achtergrondinformatie over deze theoretische uitwerking verwijzen wij u naar laatstgenoemd document. Zolang de risico's zich niet manifesteren, is er overigens geen sprake van nadelige financiën ten opzichte van wat hier gepresenteerd wordt. Tevens zijn meevallers ook mogelijk, maar deze worden niet ingerekend.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen en netwerkbijdragen

Vanwege de woningbouw in dit project wordt er een bijdrage aan bovenwijkse netwerkvoorzieningen gedaan. De interne bijdrage à circa € 2,0 ton wordt niet onttrokken uit de grondexploitatie zelf, maar ten laste van de ABR gebracht ten gunste van de reserve bovenwijken en reserve netwerkvoorzieningen. De externe bijdrage door de ontwikkelaars van circa € 9,0 ton wordt rechtstreeks gestort in de genoemde reserves. De exacte bedragen zijn in deze fase nog niet bekend, omdat het bedrag gebaseerd is op de definitieve vierkante meters van de appartementen. Het verwachte totaalbedrag van circa € 1,1 miljoen wordt de komende jaren in stappen gemuteerd. Een en ander is beleidsmatig beschreven in de Nota Kostenverhaal.

Kostenverhaal plankosten en openbare ruimte, subsidie en bijdrage aan garage

Tot slot zijn enkele bijzonderheden van toepassing, welke her en der al aan bod gekomen zijn. In het genoemde tekort van de grondexploitatie is rekening gehouden met de aanleg van het openbaar gebied en de plankosten. Hiertoe vindt ook fictief kostenverhaal plaats bij het theater. Ook draagt de exploitatie eenmalig bij aan de bouw van de parkeergarage. Dit vormen de belangrijkste uitgaven. Ter dekking vinden grondverkopen en kostenverhaal plaats bij de twee ontwikkelaars en heeft het rijk een subsidie toegekend aan het project. Vanwege de inmiddels gewijzigde opzet is een subsidiewijzigingsprocedure doorlopen, welke door het ministerie positief is beoordeeld.

Vertrouwelijk financiële bijlage

De financiële paragraaf bij dit raadsvoorstel over de herinrichting van het openbaar gebied inclusief behoud van verplaatsing van bomen en de parkeergarage aan het Raadhuiskwartier bieden we u vertrouwelijk aan. Dit doen we omdat het proces van de openbare

aanbesteding(en) nog moet starten en deelnemende marktpartijen geen financiële kennis vooraf mogen hebben. In deze bijlage delen wij de financiële gegevens die betrekking hebben op de bouw van de parkeergarage, de ontwikkeling van het openbaar gebied rondom het theater, de woningbouw en de (tijdelijke) herinrichting van de straten in het gebied.

b. Privacy

Er zijn geen privacy risico's. Er hoeft geen Privacy Impact Assessment (PIA) gedaan te worden.

c. Communicatie en Participatie

Communicatie en participatie binnen het Raadhuiskwartier volgt de communicatiestrategie van Oss, Stad met Toekomst. Het gebied is één van de prioritaire gebiedsontwikkelingen binnen de Stadsagenda. Voor de verschillende deelprojecten hebben al vele participatiemomenten plaatsgevonden zoals genoemd in het omgevingsprogramma. Voor de integrale gebiedsontwikkeling hebben in juni 2025 en in februari 2026 bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden in de Lievekamp. Voor de diverse deelprojecten en hun ruimtelijke procedures en voor de gebiedsontwikkeling zullen nog diverse participatiemomenten gaan plaatsvinden. Het omgevingsprogramma zal hiervoor de kapstok zijn en worden meegenomen in dat participatieproces met omwonenden, belanghebbenden en externe partners. In hoofdstuk 6 van het omgevingsprogramma is een uitgebreid overzicht opgenomen van de participatie die al heeft plaatsgevonden en die nog gaat plaatsvinden in het kader van de gebiedsontwikkeling en de verschillende deelprojecten. Het ontwerp omgevingsprogramma zelf wordt niet nog een keer apart ter inzage gelegd.

d. Uitvoering

De grondexploitatie verkrijgt direct na uw besluitvorming een geactiveerde status en loopt vervolgens mee in de reguliere P&C-cyclus, oftewel het jaarlijkse MPG en Najaarsbericht. Tegen het activeringsbesluit voor de grondexploitatie zijn geen rechtsmiddelen beschikbaar.

e. Overlegd met

Het omgevingsprogramma is tot stand gekomen met input van de projectgroep Raadhuiskwartier, de ontwikkelende partijen in het Raadhuiskwartier via een werkgroep, diverse interne beleidsadviseurs en de externe stedenbouwkundig Supervisor.

De afdelingen F&C, Projectenbureau, Ibor en Vastgoed zijn betrokken bij het onderdeel grondexploitatie en bijbehorende dekkingsmiddelen.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad over de grondexploitatie en de overige dekkingsmiddelen kan het college het omgevingsprogramma definitief vaststellen.

Voor de uitvoering van de deelprojecten is een integrale projectplanning in beeld gebracht en vindt afstemming plaats over de deelprojecten die afhankelijkheden van elkaar kennen. Deze voorlopige planning is opgenomen in hoofdstuk 5 van het omgevingsprogramma. In dit hoofdstuk is ook de wijze van monitoring en actualisatie van het programma beschreven.

Bijlage(n)

1. Ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier
2. Projectblad grondexploitatie Raadhuislaan-Zuid (vertrouwelijk)
3. Financiële paragraaf herinrichting openbaar gebied en parkeergarage Raadhuiskwartier (vertrouwelijk)