

Onderwerp

Ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier en raadsvoorstel activering grondexploitatie en beschikbaar stellen dekkingsmiddelen gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier

Datum	2 juni 2026	Naam en telefoon	Paul Vereijken, Koen van Sleuwen
Afdeling	PB/RO	Portefeuillehouder	S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

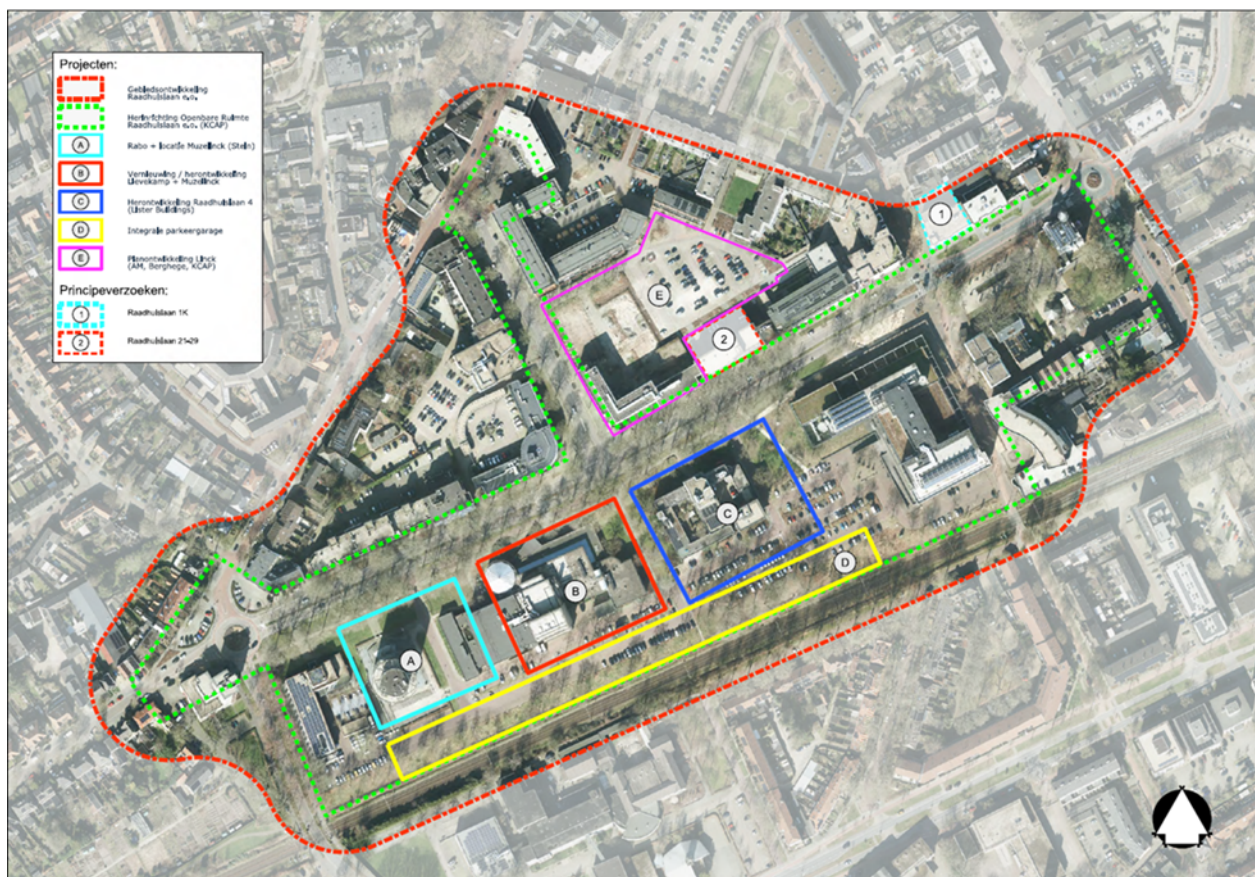
- 1) In te stemmen met het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier;
- 2) De raad voor te stellen:
 1. De grondexploitatie Raadhuiskwartier met een negatieve netto contante waarde van € 7.395.000 (afgerond) per heden te activeren en daartoe:
 - a. De getroffen voorziening IMVA inclusief aanvulling 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 Raadhuiskwartier 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 Raadhuiskwartier en de Lievekampaan. 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.

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 vernieuwbouw van theater de Lievekamp. Daarnaast dienen meerdere nieuwe initiatieven zich aan. Er zijn concrete plannen voor de transformatie en herontwikkeling van het voormalig Rabobankgebouw (de Coulissen) en ook voor de Noordwand van de Raadhuislaan zijn er concrete initiatieven voor herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. Voor de locatie van het gezondheidscentrum (voormalige GGD-gebouw) is een herontwikkeling in onderzoek (Lister).

Bij de ontwikkeling van de projecten binnen het Raadhuiskwartier 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 stellen we een ontwerp omgevingsprogramma op en vragen we de raad om de hiervoor benodigde financiële dekking.



Figuur 1 plangebied omgevingsprogramma met de verschillende deelprojecten

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.

De ontwikkeling van het Raadhuiskwartier draagt 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. Door middel van het opstellen van een omgevingsprogramma borgen we de integrale gebiedsontwikkeling 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. Ook maakt het omgevingsprogramma de ontwikkelrichting digitaal raadpleegbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en zal het direct gekoppeld worden aan de omgevingsvisie en straks het omgevingsplan.

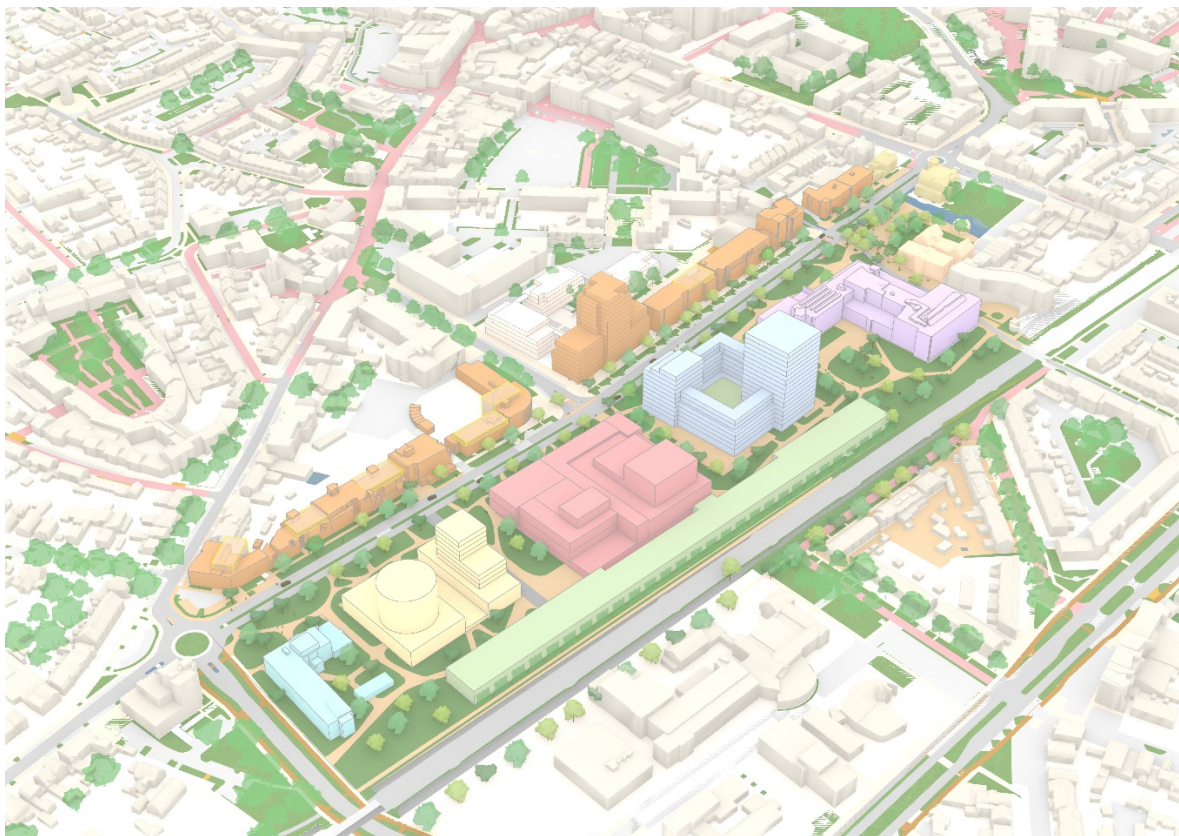
Tevens wordt voorliggend voorstel benut om de raad op basis van het door het college vast te stellen ontwerp omgevingsplan de benodigde financiële dekkingsmiddelen voor de gebiedsontwikkeling ter beschikking te stellen. Het gaat daarbij om het activeren van de grondexploitatie en het treffen van de daarmee samenhangende verliesvoorziening, het ter beschikking stellen van kredieten en structureel exploitatiebudget en een incidenteel bedrag. Door het toekennen van de verschillende dekkingsmiddelen wordt ook de vereiste economische uitvoerbaarheid van de diverse deelprojecten geborgd, waaronder de vernieuwbouw van de Lievekamp, de integrale parkeergarage, de openbare ruimte voor het gehele Raadhuiskwartier en de herinrichting van de Raadhuislaan en Lievekamplaan. De inhoudelijke toelichting van de financiële dekking vindt u in het raadsvoorstel met bijlagen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het omgevingsprogramma borgt 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. De gebiedsontwikkeling zal 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 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.



Figuur 2, impressie stedenbouwkundige opzet Raadhuiskwartier

1.2 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, voortkomend uit de opgaves die gesteld zijn in onze omgevingsvisie en andere visies zoals het

Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss. 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. Er zijn al diverse besluiten genomen die input vormen voor het omgevingsprogramma Raadhuiskwartier en nu concreet worden uitgewerkt. Denk daarbij aan de al genoemde Omgevingsvisie en het Ontwikkelperspectief Spoorzone. 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.

1.3 Het omgevingsprogramma zorgt voor een kader voor de lopende en toekomstige ontwikkelingen in het Raadhuiskwartier.

Het omgevingsprogramma Raadhuiskwartier is een gebiedsgericht omgevingsprogramma. Het omgevingsprogramma zorgt voor de onderlinge verbinding tussen de verschillende deelprojecten, de integrale gebiedsontwikkeling en de verbinding met de andere projecten in de Spoorzone. Met behulp van het omgevingsprogramma kunnen we de locatie-overstijgende opgaves integraal afwegen. Denk daarbij aan openbare ruimte, bereikbaarheid en mobiliteit (ontsluiting te voet, fiets, auto, OV, parkeren), groen en biodiversiteit, klimaat (droogte, hitte, wateroverlast) en energie (stroom, warmte, netwerkcapaciteit, collectieve voorzieningen). Ook geeft het omgevingsprogramma uitvoering aan het principe van stedelijk programmeren: welke sectorale opgave landt waar en wanneer? De al lopende projecten hebben een plek gekregen in het omgevingsprogramma en toekomstige ontwikkelingen zullen getoetst worden aan het omgevingsprogramma.

1.4 Het omgevingsprogramma geeft invulling aan de door de raad vastgelegde ambities en doelen

De raad heeft haar ambities en doelen voor het gebied vastgelegd in onder andere de Omgevingsvisie en het Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss. De raad heeft in juni 2023 reeds het Ontwikkelpplan Raadhuiskwartier Oss vastgesteld voor de ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid. Die ambities en doelen zijn uitgewerkt in het bijgevoegde ontwerp omgevingsprogramma. Het vaststellen van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college. Door middel van het informeren van de raad over het ontwerp omgevingsprogramma betrekken we de raad bij de uitwerking van de door haar gestelde kaders en uitgangspunten. Voor de diverse opgaves is toekenning van budget vanuit de raad nodig zijn (zie beslispunt 2). Daarom is het belangrijk dat de gemeenteraad voorafgaand wordt meegenomen in het ontwerp van het omgevingsprogramma. Het omgevingsprogramma wordt definitief vastgesteld door het college na de toekenning van de budgetten door de raad.

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

omgevingsvergunning 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 de raad een bindend adviesrecht of is de raad het bevoegd gezag.

1.5 Het omgevingsprogramma is straks digitaal raadpleegbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Het omgevingsprogramma is na vaststelling digitaal raadpleegbaar in het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO). Dat wil zeggen dat met één klik op de kaart het programma te raadplegen is en dat ook duidelijk zichtbaar is welke programmaonderdelen in welke gebieden van toepassing zijn. Ook wordt in het DSO direct de verbinding tussen omgevingsvisie, omgevingsprogramma en omgevingsplan inzichtelijk.

1.6 Het omgevingsprogramma is met de ontwikkelende partijen tot stand gebracht en schetst de kaders en randvoorwaarden voor toekomstige besluiten.

Vanuit een gezamenlijke behoefte aan een kwalitatief hoogwaardig woon-, werk en verblijfsgebied rondom de Raadhuislaan en een samenhangende ontwikkeling is in stuurgroepverband in maart 2025 door alle ontwikkelende partijen in het Raadhuiskwartier besloten om gezamenlijk een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen door de aanstelling van een supervisor. Ook is gezamenlijk inhoud gegeven aan thema's als het (woningbouw)programma, parkeren, gebiedsidentiteit en energie. Deze uitwerking vond plaats met deskundige inbreng van alle ontwikkelende partijen in tweewekelijks werkgroepverband. Hiermee is de basis gelegd voor een gedragen integrale gebiedsontwikkeling.

2.1 Met het raadsvoorstel wordt de benodigde financiële dekking van de gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier verkregen.

Voor het project moet een grondexploitatie worden geactiveerd, omdat gronden van de gemeente worden ontwikkeld voor woningbouw door derden. De raad is bevoegd tot het activeren van een grondexploitatie en het afdekken van het tekort hierin. Vanuit de ontwikkelaars en ook fictief vanuit de ontwikkeling van het theater wordt bijgedragen aan de kosten van de ontwikkeling, alsmede door betaling voor de uitgifte van gronden. Door middel van bijgevoegd voorstel aan de raad kan de grondexploitatie worden geactiveerd inclusief het afdekken van tekorten. Ook wordt voorgesteld de overige benodigde dekkingsmiddelen ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier, waaronder kredieten, exploitatiebudget en een incidenteel bedrag. In bijgaand raadsvoorstel en bijlagen wordt de dekking nader onderbouwd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Er moeten nog zaken nader worden uitgewerkt die in een latere fase een plek krijgen in het omgevingsprogramma.

Het omgevingsprogramma is een dynamisch document. Er lopen op dit moment diverse verkenningen en beleidsontwikkelingen die op hun beurt weer input zijn voor het omgevingsprogramma. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de plintenstrategie, de visie op hoogbouw, het beleid voor stedelijk groen, de verdere uitwerking van het ruimtelijk kader voor maatschappelijke voorzieningen enzovoorts. Zodra deze zijn vastgesteld vormen ze weer input voor omgevingsprogramma. Ook de nadere uitwerking van thema's of locaties vormt iedere keer input voor het programma. Denk bijvoorbeeld aan de nadere uitwerking van de openbare ruimte en de definitieve vergunningen voor de verschillende bouwprojecten. Zo ontstaat een cyclisch proces van beoordeling, toetsing, uitvoering en actualisatie.

1.2 Het omgevingsprogramma wordt niet als ontwerp ter inzage gelegd.

Het omgevingsprogramma Raadhuiskwartier is een zogenaamd vrijwillig omgevingsprogramma. Dat wil zeggen dat we als gemeente zelf kiezen om het omgevingsprogramma op te stellen. Er ligt geen wettelijke plicht aan ten grondslag zoals bijvoorbeeld wel het geval is bij het warmteprogramma of het volkshuisvestingsprogramma. Dat maakt ook dat er geen wettelijke procedure is voorgeschreven. Omdat er voor het Raadhuiskwartier en de diverse individuele projecten daarbinnen al veel participatiemomenten zijn geweest en waarschijnlijk nog gaan komen (zie hoofdstuk 6 van het omgevingsprogramma), is ervoor gekozen om nu geen extra participatiestap in te bouwen en het omgevingsprogramma niet als ontwerp ter inzage te leggen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het opstellen van het omgevingsprogramma is geen solitaire opdracht maar maakt deel uit van het gebiedsontwikkelingsproject Raadhuiskwartier en wordt gefinancierd uit het reeds toegekende voorbereidingskrediet. Voor de kosten van de diverse deelprojecten is een integrale businesscase opgesteld. Op basis van deze businesscase zijn alle kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling inzichtelijk gemaakt en hierop zijn de voorstellen aan de raad gebaseerd voor de dekking. De businesscase bevat als belangrijkste kostendragers de ontwikkeling van de integrale parkeergarage met het tijdelijk parkeren op de Raadhuislaan, de herinrichting van de openbare ruimte en de herinrichting van de Raadhuislaan. Voor Raadhuislaan Zuid wordt de raad met bijgaand raadsvoorstel voorgesteld een grondexploitatie op te starten. Daarin komen ook bijdragen vanuit de ontwikkelende partijen die in woningbouw voorzien. Voor de kostendragers van de gebiedsontwikkeling die buiten de grondexploitatie vallen wordt de raad voorgesteld overige benodigde dekkingsmiddelen ter beschikking te stellen, waaronder kredieten, exploitatiebudget en een incidenteel bedrag.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

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

c. Communicatie

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

Na het informeren van de gemeenteraad en het ter beschikking stellen van de middelen kan het college het omgevingsprogramma vaststellen. Het omgevingsprogramma zal worden gepubliceerd op het DSO. Op die manier wordt het omgevingsprogramma voor eenieder digitaal raadpleegbaar en zal het direct verbonden worden met de omgevingsvisie en straks het omgevingsplan (het zogenaamde annoteren).

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.

De grondexploitatie verkrijgt direct na besluitvorming door de raad een geactiveerde status en loopt vervolgens mee in de reguliere P&C-cyclus, waaronder 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.

Bijlagen

1. Ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier
 2. Raadsvoorstel Activering grondexploitatie en beschikbaar stellen dekkingsmiddelen gebiedsontwikkeling Raadhuiskwartier met bijlagen
-

Samenvatting

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.