

Aan de gemeenteraad van Oss

Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
15 november 2022		R. van den Broek	14 0412

Onderwerp

Besteding groenfonds visie Geffen-Oss

In deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over de stand van zaken van de visie Geffen-Oss en het daarbij behorende groenfonds.

Aanleiding visie Geffen-Oss

Begin jaren 2000 is er in het toenmalige Maasdonk een gebiedsontwikkeling in het buitengebied opgezet. De aanleiding was dat hier meerdere wensen speelden. Zo was er de wens van particulieren om te bouwen, waren er boeren die wilden stoppen en was er de wens om het buitengebied te versterken op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie.

In vervolg hierop heeft adviesbureau BRO een eerste opzet gemaakt om het gebied te herinrichten. Na een herijking van de plannen is uiteindelijk in 2008 de 'gebiedsvisie Geffen-Oss' door de gemeenteraad van Maasdonk als structuurvisie vastgesteld.

Deze gebiedsvisie geeft aan waar woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. Tegenover deze nieuwe, rode ontwikkelingen stonden de gewenste plannen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in het gebied. De visie gaf aan waar het wenselijk was om nieuwe natuur aan te leggen, waar voormalige stallen zouden moeten worden gesloopt, waar nieuwe recreatieve

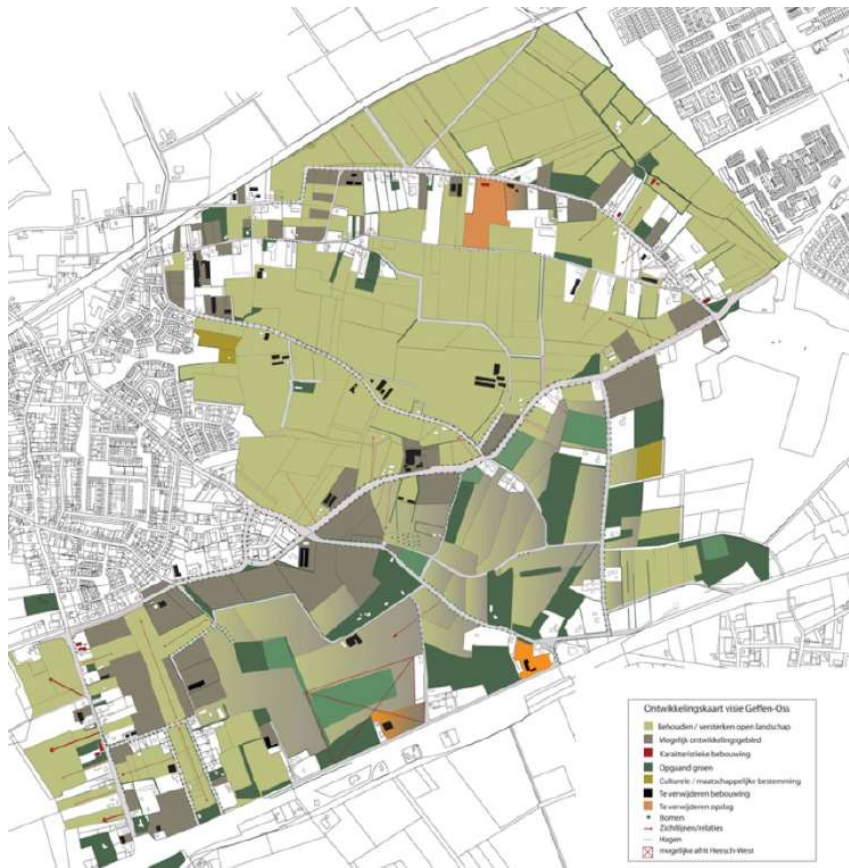
routes aangelegd zouden moeten kunnen worden en welke (niet) agrarische bedrijven verplaatst zouden moeten worden.

Als een initiatiefnemer een nieuwe woning wilde bouwen, was hij verplicht om een deel van de winst op de grond terug te leveren als ruimtelijke kwaliteit. Een deel van de opbrengsten van de woningbouw zorgde voor de financiering van de investeringen. Dat kon 'in natura' door zelf stallen te slopen of natuur aan te leggen, of door een financiële bijdrage te leveren in het groenfonds Geffen-Oss. Dit fonds is in beheer van de gemeente. Met deze gelden kan de gemeente de visie uitvoeren. De investeringen bestonden uit het uitkopen van twee agrarische bedrijven en het uitvoeren van een gebiedsbreed landschapsplan. Door de maatregelen werden natuurwaarden, recreatiemogelijkheden en cultuurhistorie versterkt. Ook viel de hinder van de agrarische bedrijven dichtbij de bebouwde kom weg.

Deze ruimtelijke compensatie van nieuwe woningen was overigens ook verplicht vanuit het provinciaal beleid. De visie maakte het dus mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren (waar de hele kern Geffen van profiteert) én bood tegelijkertijd kansen aan eigenaren om relatief goedkoop op eigen grond een woning bouwen. Samen met Landschapsbeheer Oss zijn de plannen uitgewerkt om het kleinschalige kampenlandschap te versterken.



Hieronder is het plangebied van 2008 van de visie opgenomen:



Visie Geffen Oss, visiekaart, begrenzing 2008

Stand van zaken

In het gebied, gelegen tussen Geffen en Oss, is sinds de invoering van het groenfonds een groot aantal woningen gebouwd. In combinatie hiermee is een aantal natuur-, landschaps- en recreatieprojecten uitgevoerd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de aanleg van nieuwe natuur, terugbrengen van cultuurhistorische elementen en de aanleg van de recreatieve wandelroute. Samen met landschapsbeheer Oss is een waardevolle samenwerking aangegaan waarbij met de inzet van veel vrijwilligers de aanleg en het beheer van de 'groene' onderdelen is uitgevoerd. Ook het Arboretum is hier aan toegevoegd en later verder uitgebreid. Het groenfonds kan niet meer gevuld worden met inkomsten uit *nieuwe* projecten. Bij de vaststelling van de 'structuurvisie buitengebied Oss-2015' heeft uw raad besloten om de visie

Geffen-Oss, inclusief het groenfonds, in te trekken, behalve voor *lopende* plannen en projecten.

Sinds 2015, toen Geffen is samengevoegd met de gemeente Oss, zijn er 15 woningen/ontwikkelingen gerealiseerd met een financiële tegenprestatie. Het totaalbedrag van de financiële tegenprestatie van deze ontwikkelingen, die is vastgelegd in overeenkomsten, bedraagt € 2.193.888,00. Van dit bedrag is er per 1 augustus 2022 € 1.112.707,37 besteed aan projecten binnen het gebied van de visie Geffen/Oss.

Dit betekent dat er dus nog een bedrag van ruim 1 miljoen euro te besteden is aan landschapsverbetering en natuurontwikkeling. Het grootste deel van dit nog te besteden bedrag is gereserveerd voor de afwaardering en inrichting van agrarische gronden van de eerder door de gemeente Oss aangekochte agrarische bedrijven aan Heesterseweg 2 en Leiweg 3 in Geffen. Gepland was hiervoor respectievelijk € 560.000,00 (inclusief bijdrage voor de grondexploitatie) en € 290.000,00. Over deze bedrijven hieronder meer.

Heesterseweg 2/Leiweg 3

Bij de aankoop van deze bedrijven door de gemeente Oss is uitgegaan van een bepaalde grondexploitatie, waarbij de afwaardering van agrarische gronden naar natuur gefinancierd wordt uit het groenfonds. Daarnaast is er in de totale exploitatie rekening gehouden met de verkoop van de bestaande woningen van de aangekochte bedrijven, aangevuld met een beperkte aanvullende woningbouw op de betreffende percelen. De afwaardering van de grond ten laste van het groenfonds kan pas plaatsvinden als de planologische procedure hiervoor is afgerond en de inrichting is gerealiseerd. Over de woningbouwontwikkeling hebben al verkennende gesprekken plaatsgevonden.

Voor beide locaties geldt ook dat de situatie inmiddels is veranderd. De locatie Leiweg ligt dicht bij woningbouwlocatie Geffen 't Veld en valt in de [Gebiedsvisie 't Veld Geffen](#). Voor de locatie Heesterseweg zijn er ook mogelijkheden natuur te realiseren op andere gronden die de gemeente tot haar beschikking heeft.

Op dit moment staan we voor de keuze hoe we zowel de woningbouw als de groene omgeving van beide locaties definitief gaan invullen. Hierbij moeten keuzes worden gemaakt over het aantal te bouwen woningen en het aandeel aan te leggen natuur waarvoor gronden afgewaardeerd moeten worden. Zowel het rood als het groen heeft dus een directe relatie met de exploitatie. We onderzoeken voor beide locaties hoe we het beste zowel de woningbouwcomponent als de groene component kunnen invullen. Deze studie zal leiden tot

een gebiedsgericht voorstel voor beide locaties. Over de uitkomst van dit proces zullen wij uw raad informeren.

Participatie

Voor omwonenden, Landschapsbeheer Oss, het arboretum en de dorpsraad is de gebiedsuitwerking een belangrijk onderwerp. We vinden het belangrijk om de planvorming samen met deze partijen uit te voeren en zo te komen tot gedragen voorstellen.

Wanneer sluiten we het groenfonds?

Het groenfonds heeft geen formele einddatum. Wij streven ernaar om het groenfonds binnen enkele jaren te sluiten. Dan moeten (alle) kwaliteitsverbeterende uitgaven ter hoogte van de inkomsten gerealiseerd zijn. Het intrekken/sluiten van de visie Geffen-Oss en het daarbij behorende groenfonds betekent overigens niet dat er in het gebied tussen Geffen en Oss geen (solitaire) woningbouwontwikkelingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen worden nu echter niet meer getoetst aan de eerder vastgestelde visie Geffen-Oss, maar aan het nu geldende beleid voor dit gebied. Dat is vastgelegd in onder andere bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020', de structuurvisie voor het buitengebied uit 2015 en de onlangs vastgestelde gebiedsvisie 't Veld Geffen. En daarnaast gelden de regels daarvoor in de provinciale Omgevingsverordening. Op basis daarvan moet een 'rode' ontwikkeling zoals een woning nog steeds worden gecompenseerd, net zoals dat bij het beleid in de visie Geffen-Oss het geval was.

Ik vertrouw erop u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer (technische) informatie hierover kunt u contact opnemen met Ruben van den Broek (RO-jurist) of Tjeerd van Tol (ecoloog/landschapsarchitect) van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,



Dolf Warris
Wethouder Klimaatadaptatie & milieu c.a.