

Datum

4 november 2025

Onderwerp

Activeren grondexploitatie Amsteleind Noord-Oss,
activeren IMVA Amsteleind Kleinussen en
vaststellen wijziging "Omgevingsplan gemeente Oss
– Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss"

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling 'Amsteleind Noord' per heden te activeren, en daartoe;
 - a. 35% van de verwervingskosten voor de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf aan Amsteleind 132 door te belasten aan de grondexploitatie Amsteleind Noord vanwege het verwijderen van de belemmerende milieucontour.
 - b. 35% van de aanlegkosten van "bovenwijkse" infrastructuur voor de verkeersontsluiting door te belasten aan de grondexploitatie van Amsteleind Noord.
 - c. De gemaakte voorbereidingskosten Amsteleind Noord in te brengen in de grondexploitatie Amsteleind Noord waardoor de voorziening Immateriële Vaste Activa (hierna IMVA) vrij valt en deze terug storten in de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (vanaf nu ABR).
 - d. De IMVA voor Kleinussen te activeren, een apart voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor Amsteleind Kleinussen van € 300.000 en daarmee ook de ontwikkelgebieden formeel administratief op te splitsen.

2. De wijziging van het Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss zoals opgenomen in bijlage A (<https://rx-base.nl/viewer/b4a3e90c-b4c2-4909-9303-ab24f34b8be7/decision>) gewijzigd vast te stellen.
3. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss' (bijlage B).
4. De delen van de bestemmingsplannen van de gemeente Oss die gelden op de locatie Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss, zoals opgenomen in deze wijzigingsprocedure van Omgevingsplan gemeente Oss, te laten vervallen.
5. De kennisgeving van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan op 14 januari 2026 te publiceren.
6. Deze wijziging van het omgevingsplan in werking te laten treden op 26 februari 2026.

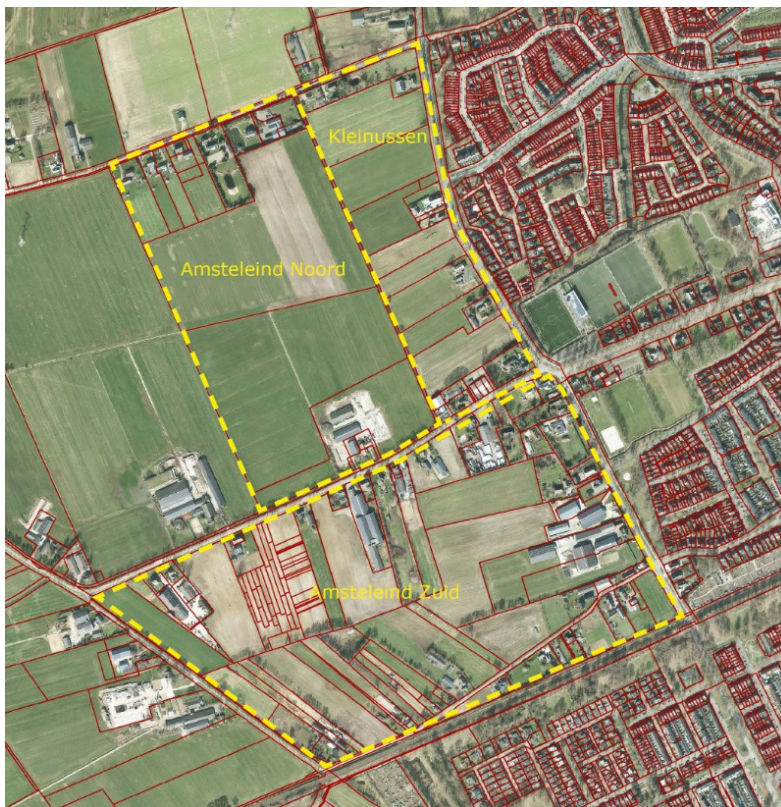
Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. In Amsteleind worden 3.000 woningen gerealiseerd. Hiervoor heeft uw gemeenteraad op 24 februari 2022 de 'Structuurvisie Oss-West' vastgesteld. Op 11 april 2024 heeft u het 'Addendum Structuurvisie Oss West - 2022' gewijzigd vastgesteld. Hierop is op 5 juni 2025 een ontwerp wijziging omgevingsplan voor Amsteleind Noord ter inzage gelegd. Het Postzegelplan Amsteleind Noord is nu gereed voor vaststelling waardoor maximaal 1.000 woningen, voorzieningen en infrastructuur mogelijk worden gemaakt.



Afbeelding 1: Locatie deelgebieden Amsteleind - vogelvlucht

Amsteleind Noord ligt tussen de Brandstraat en de Amsteleindstraat (zie afbeeldingen). Enkele bestaande percelen met een woon- of bedrijfsbestemming maken deel uit van het plangebied: Amsteleindstraat 29 en Brandstraat 15 t/m 23. Amsteleind Noord ligt ten westen van de bestaande woonwijken van Oss. Het totale oppervlak van Amsteleind Noord is ca. 30 hectare. Ook maakt de Heihoeksingel deel uit van deze wijziging van het omgevingsplan. Het tracé van deze weg loopt vanaf het spoor tot het kruispunt bij de Cereslaan-Ruwaardsingel.



Afbeelding 2: Locatie deelgebieden Amsteleind

Voorliggende wijziging van Omgevingsplan gemeente Oss voor de locatie Amsteleind Noord draagt bij aan de verdere planvorming van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Amsteleind Noord is de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. In Amsteleind Noord worden maximaal 1.000 woningen en voorzieningen mogelijk gemaakt. Zoals een kindcentrum met twee basisscholen, opvang en een gymzaal. Ook de ontsluiting van Amsteleind Noord op de Kleinussenstraat en de herinrichting van de Heihoeksingel zijn na het definitief worden van deze wijziging mogelijk. De ontwikkeling van Amsteleind Noord vindt grotendeels plaats op grond die in eigendom is van de gemeente Oss.



Afbeelding 3: Globale begrenzing Heihoeksingel (behorende bij omgevingsplan Amsteleind Noord)

Het ontwerp omgevingsplan 'Postzegelplan Amsteleind Noord' heeft de wettelijke procedure doorlopen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. Daarnaast zijn er ook ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor een volledig overzicht van deze aanpassingen verwijzen wij u naar bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen omgevingsplanwijziging gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss'. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan en daar waar het van toepassing is ook in de bijlagen. Aanvullend hierop wordt voorgesteld om de grondexploitatie voor Amsteleind Noord te openen.

Welk resultaat willen we bereiken?

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. Het grootste deel van de woningen wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd, door o.a. transformatie, inbreiding of herstructurering. Maar niet de gehele woningbouwopgave kan binnen de bestaande stedelijke omgeving worden gerealiseerd. Amsteleind zorgt met 3.000 woningen voor een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave in Oss.

Aan de westzijde van het stedelijk gebied van Oss, ten noorden van de spoorlijn, wordt een compleet nieuw woongebied van circa 3.000 woningen gerealiseerd. Om ervoor te zorgen dat de toekomstige bewoners er prettig kunnen wonen en leven, komen er in Amsteleind ook verschillende voorzieningen. Denk hierbij aan voorzieningen zoals supermarkten, horeca en detailhandel, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, zorginstellingen, buurthuizen en ontmoetingsplekken. Amsteleind wordt een duurzame, groene en levendige wijk met verschillende woonvormen en een eigen karakter. De wijk sluit goed aan op de bestaande stad en het omliggende landschap.

Voor de eerste fase, het deelgebied Amsteleind Noord, is een wijziging omgevingsplan gereed voor vaststelling. Hierdoor worden de eerste maximaal 1.000 woningen en maatschappelijke voorzieningen, zoals een scholenlocatie planologisch mogelijk gemaakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het gebied is eigendom van de gemeente en de ontwikkeling daarvan vergt een grondexploitatie

Om binnen ons actieve grondbeleid bouwrijpe kavels aan projectontwikkelaars te kunnen uitgeven, en tegelijkertijd het gebied woonrijp te maken (zoals het aanleggen van wegen, riolering en groen), moet de gemeente hiervoor een zogenaamde grondexploitatie opstellen. Dit is verplicht volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en valt onder de bevoegdheid van de gemeenteraad.

We adviseren u om de beslispunten I.a en I.b vast te stellen in het kader van de vennootschapsbelasting (VPB). Daarmee wordt duidelijk welke kosten horen bij de zakelijke activiteiten van de gemeente. In de paragraaf Financiën vindt u hierover meer uitleg.

In het vertrouwelijke projectblad (bijlage C) staan details over de grootte van het gebied, het programma, de kosten en opbrengsten, en de financiële risico's van de grondexploitatie.

Voor de inhoudelijke onderbouwing van het plan verwijzen we naar de omgevingsrechtelijke beslispunten die hierna volgen.

1.2 Er is geen kostenverhaal noodzakelijk

Wij zijn eigenaar van vrijwel alle gronden en geven deze zelf uit als bouwrijpe kavels. Voor de aanleg van de ontsluitingsweg willen wij nog één laatste perceel verwerven. Deze weg heeft de functie 'verkeer', en die valt volgens artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit niet onder de verplichting tot kostenverhaal. De overige gronden zijn al in ons bezit, waardoor kostenverhaal daarop evenmin van toepassing is.

1.3 Een apart voorbereidingskrediet voor deelgebied Amsteleind Kleinussen

Onder de IMVA Amsteleind Noord (80540) valt nu formeel ook het deelgebied Amsteleind Kleinussen (zie figuur 1 en 2). Een IMVA zijn voorbereidingskredieten voor toekomstige (grond)exploitaties. Met beslispunt I.c gaan we de voorbereidingskosten voor het deelgebied Amsteleind Noord activeren (inbrengen in de geopende grondexploitatie). Daarmee vervalt ook onbedoeld het budget voor Amsteleind Kleinussen. De twee deelgebieden worden als het ware administratief van elkaar gescheiden. Vanuit het besluit begroting en verantwoording (BBV) vraagt dit formeel een besluit van de raad. Daarom vragen we uw raad voor dit 'nieuwe' deelgebied met beslispunt I.d een voorbereidingskrediet te verstrekken van € 300.000 (te dekken uit de ABR). Dit krediet hebben we nodig om:

- een bouwclaimovereenkomst met de ontwikkelaar af te sluiten,
- het plan verder planologisch uit te werken,
- en u vervolgens een nieuwe grondexploitatie voor te leggen.

2.1 Wijziging omgevingsplan Amsteleind Noord maakt de ontwikkeling mogelijk

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle regelgeving over de fysieke leefomgeving. De regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving staan in het omgevingsplan.

Het programma met maximaal 1.000 woningen, een multifunctionele accommodatie met daarin twee scholen en diverse wijkgebonden functies worden middels voorliggende wijziging omgevingsplan Amsteleind Noord mogelijk gemaakt. Ook worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan vastgelegd.

2.2 De wijziging van het omgevingsplan is globaal van aard en biedt flexibiliteit

De regels voor de locatie Amsteleind Noord zijn flexibel en globaal opgesteld. Dit betekent dat er niet tot op kavelniveau is uitgewerkt welke activiteiten er zijn toegestaan. Er is een zogenaamd 'woongebied' aangeduid, waarin diverse functies mogelijk worden gemaakt. Kaders worden aangegeven door bijvoorbeeld het opnemen van bandbreedtes in de regels. Met deze regels en andere documenten wil de gemeente komen tot een zo optimaal mogelijk plan. Door flexibiliteit te bieden in het omgevingsplan geven we ontwikkelaars de mogelijkheid om binnen kaders een zo goed mogelijk plan uit te werken. Deze kaders worden door de gemeente gesteld in de (vastgestelde) ontwikkelvisie, de voorliggende wijziging van het omgevingsplan, het (nog op te stellen) ontwikkelkader en tenderdocument. Omdat de gemeente de gronden in eigendom heeft, blijft de regie bij de gemeente.

2.3 Het voorgestelde woningbouwprogramma is een uitwerking van het door de raad vastgestelde ruimtelijke beleid

In 2022 heeft de gemeenteraad van Oss de "Structuurvisie Oss-West" vastgesteld. In deze structuurvisie is het gebied Amsteleind (voorheen genaamd Oss-West) opgenomen als woningbouwlocatie. Met het in 2024 vastgestelde 'Addendum Structuurvisie Oss-West - 2022' is de 'Structuurvisie Oss-West' geactualiseerd en toegespitst, aan de hand van nieuwe beleidsinzichten, op het huidige plangebied van Amsteleind. In de Omgevingsvisie Oss 2040 is Amsteleind eveneens als nieuwe woningbouwlocatie opgenomen.

2.4 Het sluit aan bij de opgaven in de spoorzone, het provinciaal beleid en de Landelijke maatlat 'water en bodem sturend'

Met het huidige plangebied van Amsteleind geven we uitvoering aan de ontwikkelprincipes van de Verstedelijkingsopgave, het Ontwikkelperspectief Spoorzone en de Uitvoeringsagenda van Novex Stedelijk Brabant. Daarnaast voldoen we aan de voorwaarden van de provincie door met Amsteleind te passen binnen de landelijke maatlat 'water en bodem sturend' en het compact houden van de uitbreiding.

2.5 Er zijn zienswijzen ingediend op het plan

Het ontwerp omgevingsplan lag voor 8 weken ter visie van 5 juni 2025 tot en met 30 juli 2025. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerp omgevingsplan reageren. Wij hebben de zienswijzen behandeld en waar nodig de wijziging van het omgevingsplan en de daarbij behorende bijlagen hierop aangepast. Wij verwijzen hiervoor naar de nota van zienswijzen en wijzigingen (bijlage B).

2.6 Er heeft een omgevingsdialog en afstemming met ketenpartners plaatsgevonden

In het kader van de 'Nota participatie onder de Omgevingswet' en de 'Beleidsnota Participatie onder de Omgevingswet gemeente Oss 2024' hebben omgevingsdialogen en afstemming met ketenpartners plaatsgevonden. Hiermee zijn de eigenaren van de gronden, de omwonenden, de wijk- en dorpsraden en ketenpartners geïnformeerd over de inhoud van het plan, de regels en wat deze wijzigingsprocedure voor hen betekent. Er zijn diverse informatieavonden geweest, waarop men de mogelijkheid heeft gehad te luisteren, ideeën te delen, vragen te stellen, zorgen te uiten en om mee te praten. Een overzicht van de avonden, de inhoud en de verwerking van de opbrengst van de omgevingsdialogen is verwerkt in de bijlage bij dit voorstel.

2.7 Er zijn ambtelijke wijzigingen verwerkt in het plan

Vanwege nieuwe inzichten zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het plan. Wij verwijzen hiervoor naar de nota van zienswijzen en wijzigingen.

3.1 Het milieueffectrapport Amsteleind biedt een gedegen en objectieve onderbouwing van de milieugevolgen van de voorgenomen gebiedsontwikkeling

De milieueffecten van de onderhavige ontwikkeling zijn onderzocht en staan beschreven in het Milieueffectrapport Amsteleind (het MER). Op 4 september 2025 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage het toetsingsadvies over het milieueffectrapport uitgebracht. De commissie heeft in het advies naast positieve punten over de inhoud van het MER ook een aantal verbeterpunten in de vorm van een advies aangedragen. Wij hebben het advies van de commissie gevolgd en een aanvulling op het MER laten opstellen. In de aanvulling op het MER, die als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan is gevoegd, is ingegaan op de verbeterpunten van de commissie waarbij het MER op die punten nader is onderbouwd. Door deze rapporten is het milieubelang op een zorgvuldige wijze meegewogen.

4.1 Voor Amsteleind Noord worden de bestemmingsplannen vervangen door het omgevingsplan

Het plangebied transformeert van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Daardoor zijn de regels uit de voormalige bestemmingsplannen niet meer passend. Door middel van de 'pons' verwijderen we het plangebied Amsteleind Noord, met uitzondering van het deelgebied Heihoeksingel, uit de voormalige bestemmingsplannen. In het omgevingsplan plaatsen we een volledig nieuwe set regels die passend is bij de nieuwe functie van het gebied.

5.1 De versie van het omgevingsplan waarover u besluit is altijd terug te vinden via de datum waarop de kennisgeving is gepubliceerd

De gemeente beschikt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet over één omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Oss. Het is niet mogelijk om meer omgevingsplannen te maken. We kunnen Omgevingsplan gemeente Oss alleen wijzigen. Daardoor ontstaan er steeds nieuwe versies van Omgevingsplan gemeente Oss. De versie van het omgevingsplan die ontstaat door vaststelling van deze wijziging is altijd terug te vinden op officiëlebekeendmakingen.nl en omgevingswet.overheid.nl via de datum waarop de kennisgeving is gepubliceerd. Daarom is deze datum als besispunt opgenomen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De grondexploitatie kent mogelijke risico's

De realisatie van een gebiedsontwikkeling brengt kosten en opbrengsten met zich mee. De berekeningen van de grondexploitatie zijn realistisch, maar er bestaan altijd financiële risico's bij de verdere uitwerking en realisatie van plannen. Bij het optreden van risico's vangen we deze op binnen het weerstandsvermogen van de ABR. In het vertrouwelijke projectblad staan de risico's genoemd.

2.1 Flexibele omgevingsplanregels geven minder duidelijkheid over de uitwerking

Om ontwikkelaars ruimte te geven voor maatwerk, bevat het omgevingsplan een flexibele regeling. Door vooraf duidelijke kaders en voorwaarden te stellen, borgen we dat de uitwerkingen aansluiten bij onze ambities voor Amsteleind. Een globale regeling biedt meer ontwikkelvrijheid dan een gedetailleerd omgevingsplan. Zo benutten we de expertise van de markt en stimuleren we creatieve oplossingen binnen de gestelde gemeentelijke kaders. Om rechtszekerheid te borgen, zijn in de planregels onder andere de maximale mogelijkheden en het programma van deze ontwikkeling begrenst.

Na de realisatie van Amsteleind Noord vervangen we de globale regels voor dit gebied door de nieuwe regels die momenteel worden ontwikkeld voor het nieuwe deel van ons omgevingsplan. De extra flexibiliteit geldt dus enkel tijdens de ontwikkelfase. Het uiteindelijke bouwplan wordt op een later moment concreet vastgelegd.

2.2 Bij de inventarisatie van de belangen (o.a. in omgevingsdialog) blijkt dat belangen kunnen verschillen

De verschillende betrokken partijen bij het omgevingsplan en het voortraject hebben ieder hun eigen visies, meningen en belangen die niet altijd synchroon lopen. Deze worden mede door de participatietrajecten goed in beeld gebracht. Voor Amsteleind is een zorgvuldig participatietraject doorlopen. Hierbij zijn in de breedte verschillende belangen geïnventariseerd. Daar waar mogelijk pogen we te komen tot een gezamenlijk koers en zullen we belangen met elkaar in evenwicht brengen. Dat neemt echter niet weg dat er soms keuzes gemaakt worden en dat we niet aan alle wensen en verwachtingen invulling kunnen geven.

2.3 Bewoners kunnen overlast ervaren

Omwonenden van de nieuw te realiseren wijk kunnen overlast ervaren. De woonomgeving verandert door de komst van deze nieuwe wijk en er komt meer verkeer van deze wijk richting de snelweg. Om overlast te beperken zal er bekeken worden welke maatregelen er getroffen moeten en kunnen worden. Dit wordt niet geregeld in een omgevingsplan. De

maatregelen worden opgenomen in het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).

2.4 Belanghebbenden kunnen beroep instellen

Tegen het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Resultaat

De grondexploitatie heeft een geprognostiseerde eindewaarde van € 3.170.317 (positief) en netto contante waarde¹ van € 2.600.764 (positief). Het resultaat is een optelsom van de beste en meeste redelijke inschatting die we nu kunnen maken van de kosten en opbrengsten. De kosten en opbrengsten gaan nog beïnvloed worden door de uitkomst van de uitgifte tender. We vragen aan ontwikkelaars om zelf met een goed stedenbouwkundig plan en bijbehorend programma te komen binnen het ontwikkelkader. Het plan wat het beste scoort op diverse onderdelen wint. Het winnende plan zal daarna opnieuw worden doorgerekend op kosten en opbrengsten. Over de exacte financiële uitkomst wordt u geïnformeerd via het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) bij de jaarrekening 2025 of najaarsbericht van het 'grondbedrijf' bij de begroting 2027.

Opbouw van de grondexploitatie

De grondexploitatie is opgebouwd uit de gebruikelijke kosten posten voor het bouwrijp en woonrijp maken van het ontwikkelgebied. De gemeente legt de straten aan en richt het openbaar gebied in voor gebruik. Aan de opbrengstenkant ontvangen wij geld voor de grond die wij uitgeven en verkopen aan ontwikkelaars. In het vertrouwelijke projectblad staat de opbouw van de grondexploitatie en kaders vermeld.

Publiekrechtelijk kader (voor de BBV en VPB verantwoording)

De gebiedsontwikkeling Amsteleind bestaat uit meerdere deelgebieden. Voorzieningen zoals verkeer en milieu gaan vaak over de grenzen van één deelgebied heen. De kosten die hiermee samenhangen noemen we bovenwijkse kosten. Wij verdelen deze kosten over de verschillende grondexploitaties. Daarbij volgen we de regels van de Omgevingswet volgens de

¹ Netto contante waarde is het verschil tussen de contante waarde van alle verwachte toekomstige inkomsten en de contante waarde van alle verwachte toekomstige uitgaven, inclusief de initiële investering

PTP-criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit)². Als verdeelsleutel gebruiken we het draagkrachtbeginsel: de deelgebieden die naar verwachting de meeste opbrengsten genereren, dragen ook het grootste deel van de kosten. De verdeling is als volgt:

- Amsteleind Noord: 35%
- Amsteleind Kleinussen: 13%
- Amsteleind Zuid: 52%

Vorbereidingskrediet ontsluitingsroute

Op 10 april heeft u als raad besloten om € 3,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de voorbereidingskosten van de ontsluitingsroute Amsteleind. De ontsluitingsroute bestaat uit de parkway, onderdoorgang spoorwegkruising en Heihoeksingel. Hiervan dekken wij € 1,8 miljoen via de (toekomstige) grondexploitaties van Amsteleind Noord, Zuid en nu ook Kleinussen. De verdeling van dit bedrag gaan we aanpassen naar de bovenstaande percentages.

Onderdoorgang spoorwegkruising

Een belangrijk onderdeel van de infrastructuur is de geplande onderdoorgang bij de spoorwegkruising tussen de Heihoekstraat en de Heihoeksingel. Deze investering is niet volledig aan Amsteleind toe te rekenen. Op basis van verkeersbewegingen rekenen wij 47% van de kosten toe aan Amsteleind. Dit bedrag verdelen wij vervolgens opnieuw over de drie deelgebieden volgens dezelfde verdeelsleutel.

Kosten Amsteleind Noord

Voor Amsteleind Noord rekenen wij in totaal circa € 12,85 miljoen aan verschillende kosten toe. Daarvan is ongeveer € 4,15 miljoen bestemd voor de Onderdoorgang spoorwegkruising. De overige kosten betreffen:

- de uitkoop en verplaatsing van bedrijfsactiviteiten aan de Amsteleindstraat 132 (exclusief grond en woning);
- de aanleg van de ontsluitingsweg (parkway) tussen de Kleinussenstraat en de onderdoorgang;
- verkeersmaatregelen voor de bestaande Amsteleindstraat.

² Voor toelichting PTP zie hst 10 paragraaf van handreiking kostenverhaal ([link](#))

Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen

Naast de gebiedseigen kosten draagt Amsteleind in totaal € 13,5 miljoen bij aan bovenwijkse (netwerk) voorzieningen voor de onderdoorgang spoorwegkruising. Deze bijdrage wordt betaald uit de ABR, die wordt gevuld met winsten uit de grondexploitaties. Dat betekent dat de grondexploitaties voldoende winst moeten opleveren om deze bijdrage te kunnen betalen. Wanneer investeringen volgens de PTP-criteria direct aan een grondexploitatie zijn toe te rekenen, nemen wij ze daarin op. Voor de onderdoorgang spoorwegkruising zijn de volgende bedragen geraamd;

- Grex Amsteleind Noord: € 4,15mln,
- Toekomstige grex Amsteleind Zuid: € 6,2mln,
- Toekomstige grex Amsteleind Kleinussen: € 1,5mln.

De afdracht vanuit de ABR aan de bovenwijkse (netwerk) voorzieningen verlagen we met € 11,85 mln. Per saldo draagt de ABR dan nog €1,65 (€13,5 mln. minus € 11,85 mln.) bij, in de vorm van een afdracht aan de bovenwijkse netwerkvoorzieningen.

Totaal indicatief resultaat

De financiële gevolgen ABR van dit raadsvoorstel zijn (afgerond):

• Verwacht resultaat Amsteleind Noord		€ 2,60 miljoen;
• Vrijval voorziening IMVA (deel Klein Amsteleind)		€ 2,05 miljoen;
• Onttrekking voorbereidingskrediet Amsteleind kleinussen	-/-	€ 0,30 miljoen
Totaal	+/+	€ 4,35 miljoen

Risico's

Zoals elke grondexploitatie dienen de risico's afgedekt binnen de ABR. Deze grondexploitatie kent vanwege zijn omvang een groter risicoprofiel dan de andere exploitaties die de laatste jaren zijn vastgesteld. De totale som van risico's conform de Monte Carlo methode is circa € 8,3 mln. Een deel van deze risico's kan worden afgedekt met de toekomstige winstnemingen (€ 2,6 mln.). Door activering van deze grondexploitatie wordt het minimaal benodigde weerstandvermogen € 17,6 miljoen per 1-1-2026. Daarbij is geen rekening gehouden met mutaties bij de andere grondexploitaties. De stand van de ABR is naar verwachting conform het najaarsbericht 2025 circa € 9,1 mln. inclusief vrijval van de IMVA klein Amsteleind per 1-1-2026.

Voorzieningen

In het Meerjaren Investeringsplan behorende bij de gemeentelijke begroting is rekening gehouden met het realiseren van de benodigde voorzieningen voor onder andere onderwijs en sport.

b. Communicatie

Het ontwerp "Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss" heeft 8 weken ter inzage gelegen. De zienswijzeperiode was wettelijk 6 weken. Omdat de zienswijzeperiode een aantal weken in de zomervakantie viel, was er twee weken extra om te reageren. Daarnaast is gedurende de planvorming een zorgvuldig en uitvoerig participatieproces doorlopen. Als bijlage bij de motivering zijn het 'Verslag omgevingsdialoog Amsteleind en Afstemming ketenpartners' toegevoegd, waarin te lezen is wat de opbrengst van het participatietraject was.

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Omdat het omgevingsplan gewijzigd is ten opzichte van de ontwerpversie, wordt het vaststellingsbesluit een aantal weken later gepubliceerd. Dit is wettelijk zo geregeld. Wij publiceren het vaststellingsbesluit volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl.

c. Uitvoering

Na vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan ligt het plan voor 6 weken ter inzage. Dit is gelijk aan de beroepstermijn. Daarna treedt het plan in werking. Als er beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingbesluit, dan wordt het omgevingsplan nog niet onherroepelijk.

Er komt daarnaast een traject om te komen tot een ontwikkelaar die de wijk kan ontwikkelen en bouwen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

d. Overlegd met

Het ontwerp omgevingsplan is overlegd met de afdelingen: IBOR, LWE, VG, PB en RO. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen:

A: Wijziging van het Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord – Oss

B: Nota van zienswijzen en wijzigingen omgevingsplanwijziging gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss'

C: Vertrouwelijk ter inzage: Projectblad Amsteleind Noord - opening grex

D: Technische instructie Rx.Base Viewer

Samenvatting

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. In het gebied Amsteleind worden 3.000 woningen met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur gerealiseerd.

Amsteleind Noord is de eerste fase van het project. Hier kunnen maximaal 1.000 woningen worden gebouwd, samen met voorzieningen zoals een scholenlocatie en kleinschalige functies.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voor Amsteleind Noord ter vaststelling gereed. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt ook de ontsluiting op de Kleinussenstraat en de herinrichting van de Heihoeksingel mogelijk.

De ontwikkeling van Amsteleind Noord vindt grotendeels plaats op grond die in eigendom is van de gemeente Oss. Met dit raadsvoorstel wordt daarom ook de grondexploitatie voor Amsteleind Noord en de IMVA Amsteleind Kleinussen geactiveerd.