Datum

22-06-2021

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Prijsvraag ontwikkeling locatie Raadhuislaan-Noord	xxx	6

(inhoudelijke aanpassingen t.o.v. eerder voorstel zijn geel gemarkeerd.)

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Akkoord te gaan met het Ambitiedocument
2. Akkoord te gaan met de Selectieleidraad
3. Akkoord te gaan met de ondergrens voor de verkoopprijs van de grond
4. Akkoord te gaan met de Participatieaanpak, en de voorgestelde uitwerking daarvan door het college vast te laten stellen
5. Het college opdracht te geven tot het instellen van een coördinatieteam voor de borging van samenhang van de projecten aan de Raadhuislaan

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Aan de noordkant van de Raadhuislaan op de hoek met de Lievekamplaan ligt het voormalige Belastingkantoor. Daarnaast het parkeerterrein Maasvallei.

In 2017 heeft de gemeente het leeggekomen kantoor van de Belastingdienst aan de Lievekamplaan 1 aangekocht. Het pand heeft een periode gekend als opvangcentrum voor asielzoekers. Ook was het in gebruik voor tijdelijke bestemmingen en leegstand met antikraakbewoning. Nu is het tijd om door te ontwikkelen.

Het college wil een sterke impuls geven aan herontwikkeling van de Raadhuislaan en wel met een ontwikkeling met nieuwe functies op deze plek. De locatie biedt kansen voor woningbouwontwikkeling naast werkfuncties en/of maatschappelijke functies in de plint aan de Raadhuislaan. Dat moet aansluiten bij uitgangspunten verwoord in Oss Avenue, en de visie Openbare Ruimte Raadhuislaan.

Een aanpak is uitgewerkt voor een definitieve herontwikkeling van de locatie. In de Raadsinformatiebrief van 8 oktober 2020 is deze aanpak uitgebreid beschreven.

De grote lijn is dat de gemeente op grond van haar ambities een goede marktpartij wil vinden; een die op een creatieve en effectieve manier inhoud kan en zal geven aan de doelen. Hiertoe zijn een Ambitiedocument beschikbaar (bijlage) en een Selectieleidraad (bijlage). Het eerste met formulering van de te halen ambities, het tweede met beschrijvingen hoe de inschrijvingen beoordeeld worden en via welk proces dat verloopt.

In de Raadsinformatiebrief van 16 maart 2021 hebben wij u de stand van zaken in het proces beschreven; inclusief de ambities en de participatie-aanpak. Het Ambitiedocument en de Participatie-aanpak waren bijgesloten.

De Opiniecommissie Ruimte heeft op 17 juni jongstleden standpunten hierover uitgewisseld. Aan de hand daarvan is het voorstel van het college aan de gemeenteraad aangepast ten opzichte van ons eerdere voorstel aan uw raad voor de vergadering van 3 juni 2021. **Die aanpassingen zijn in het voorstel geel gemarkeerd.** De inbreng van de Opiniecommissie heeft geleid tot enige aanscherping van het Ambitiedocument, leidt tot een aanpassing in de aanpak van de participatie, en tot een voorstel voor een coördinatieteam om een betere borging van samenhang tussen de projecten aan de Raadhuislaan te realiseren.

Leeswijzer Ambitiedocument

Hoofdstuk 2 bevat de projectinformatie zoals de locatie en de bestaande kenmerken.

Hoofdstuk 3 beschrijft het huidige beleid, zoals Oss Avenue en de Woonvisie.

In hoofdstuk 4 staan de ambities voor de toekomst van deze plek. Programma, Ruimtelijke doelen en Duurzaamheid. De aanpassing naar aanleiding van de Opiniecommissie Ruimte van

17 juni jl. is verwerkt in hoofdstuk 4.3, onder Ruimtelijke ambities, door invoeging van pagina's 29 en 30.
De samenvatting staat in hoofdstuk 5.
Alle bijlagen staan in een apart bijlagenboek.

Leeswijzer Selectieleidraad
Par. 1.4 beschrijft de ambities waarop de inschrijvers beoordeeld worden:
1. **Ruimtelijke kwaliteit** | de ruimtelijke ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.3 van het Ambitiedocument. Deze hebben betrekking op te realiseren gebouwen, infrastructuur en buitenruimte.
2. **Functioneel-programmatische kwaliteit** | de functioneel-programmatische ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.2 van het Ambitiedocument. Die hebben betrekking op te huisvesten functies en doelgroepen.
3. **Grondopbrengs**t | realiseren van tenminste de minimale grondwaarde van € 6,0 mln (netto contante waarde, prijspeil 1-1-2021) voor de uitgeefbare bouwkavels.
4. **Extra duurzaamheid** | de additionele duurzaamheids-ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.4 van het Ambitiedocument. Deze hebben betrekking op de Global Goals met uitwerking via de methode GPR.

Par. 1.5 beschrijft de Omgevingsdialoog waar we mee begonnen zijn. In bijlage de Communicatie-aanpak en het resultaat van deze eerste dialoog. We verwerken de reacties van de Opiniecommissie Ruimte van 17 juni jl. in het plan van de Communicatieaanpak.

Par. 1.6 geeft een beknopte beschrijving van de Marktselectie. Deze kent 3 fasen:
1. **Kwalificatiefase** | De Marktselectie start met een openbare Kwalificatiefase. Daarin kunnen alle geïnteresseerde marktpartijen zich na aanmelding als Ondernemer kwalificeren door het indienen van een Visie op de opgave. Bij aanvang van de Kwalificatiefase wordt door de Gemeente een openbare, digitale informatiebijeenkomst georganiseerd.
De Kwalificatiefase sluit met de selectie van de drie meest geschikte Gegadigden.
2. **Propositiefase** | Op de Marktselectieprocedure volgt een niet-openbare Propositiefase, waarin de drie Geselecteerde Gegadigden uiteindelijk een Propositie indienen en presentatie geven. Er is gelegenheid voor vragen, algemene en individuele (vertrouwelijk). De Propositiefase sluit met de selectie van de meest geschikte Gegadigde, de voorgenomen Ontwikkelaar.
3. **Concretiserings(Verificatie)fase** | De Propositie van de voorgenomen Ontwikkelaar krijgt verdere uitdieping. Ook worden verwachtingen over en weer gedeeld en praktische

afspraken volgen. De Ontwikkelingsovereenkomst wordt ingevuld en ondertekend. Wanneer deze Verificatiefase succesvol is afgerond, het College en de Raad instemmen (Uitvoeringsbesluit), wordt de selectie van de voorgenomen Ontwikkelaar definitief.

Aan het einde van fase 2 is de winnende inzending bekend.

Par. 1.7 geeft een beknopte weergave van de planning. De eerste Kwalificatiefase heeft op 20 mei jl. geleid tot een keuze van drie inschrijvers die de volgende fase ingaan. Op 13 september 2021 is na de tweede Propositiefase de winnaar uit de drie inschrijvers bekend. Gevolgd door het bestuurlijk besluit over het resultaat in december 2021, en de ondertekening van een Ontwikkelingsovereenkomst. Een ontwerpbestemmingsplan gaat in procedure.
In Par. 1.10 staat de beoordelingscommissie beschreven. Naast vijf betrokken medewerkers uit de gemeentelijke organisatie nemen vijf namen uit de stad deel; dit zijn de voorzitter van de wijkraad Centrum, een bewoner uit de directe omgeving, de directeur van theater De Lievekamp, de voorzitter van Tibo, en een architect, lid van het Adviesteam Omgevingskwaliteit.

Participatie-aanpak
De participatieaanpak tijdens de prijsvraag staat in bijgaand document (Communicatie-aanpak). Bij de start van de eerste openbare selectieronde was de omgeving aan het woord; via gerichte vraagstelling had zij de gelegenheid om mee te praten over de voorziene ontwikkeling. Dat verliep via drie digitale informatiebijeenkomsten. Het verslag van de dialoog is bijgesloten.
Vervolgens vragen we van de winnende inschrijver dat hij in overleg met de gemeente de communicatie en afstemming met de omgeving op zich neemt. De winnende inschrijver is dan ook verantwoordelijk voor de omgevingsparticipatie.

Welk resultaat willen we bereiken?
De beschreven procedure begon in maart van dit jaar met de eerste uitnodiging aan de markt om belangstellende partijen te vinden. In de eerste Kwalificatieronde kwamen uit alle ingediende globale visies de drie sterkste inschrijvingen; deze gaan in de tweede ronde de diepte in. Uiteindelijk volgt omstreeks november/december 2021 het besluit welke inschrijvende partij de competitie gewonnen heeft. Intussen is dan het ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Daarmee zal dan snel de tervisielegging starten.

De winnende partij gaat ook realiseren wat zij aangeboden heeft. De winnende partij komt ook met ideeën voor de openbare ruimte in relatie tot de woningen. De gemeente voert zelf de inrichting van het openbaar gebied uit. Uiteindelijk leidt dit tot een hoogwaardige en duurzame realisering van (woon)functies op deze markante plek in Oss. Bedoeling is dat de winnaar bekend is eind 2021, met vaststelling van het bestemmingsplan eind 2022.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. De al lang durende leegstand komt tot een einde

Na het vertrek van de Belastingdienst waren er alleen tijdelijke functies en antikraakbewoning in het pand. Deze plek tussen de Raadhuislaan en het centrum verdient eindelijk een kwaliteits-invulling die betekenis heeft voor Oss.

1.2. Oss heeft behoefte aan uitbreiding woningbouw

Het Ambitiedocument definieert niet het aantal woningen; wel gaat het om ruimte bieden voor een substantiële aanvulling van het woningbestand. Een variatie aan woningtypes is gewenst, voor sociale huur vragen we een aandeel van 30%.

1.3. Meer woningen aan de rand van het Centrum draagt bij aan de kwaliteit van het Centrum

Oss streeft naar versterking van de Centrumwerking. Wonen in en nabij het Centrum is van belang voor de levendigheid.

1.4 De Opiniecommissie Ruimte wenst aanscherping van het Ambitiedocument en de randvoorwaarden (ambities) daarin

De ruimtelijke ambities in het Ambitiedocument zijn concreter gemaakt, en aangescherpt naar aanleiding van de behandeling in de Opiniecommissie Ruimte van 17 juni jl.. De aanscherpingen betreffen regels over hoogte en minimale afstand tot bestaande bebouwing, zoals nu verwoord en verbeeld op pagina 29 en 30 in hoofdstuk 4.3 van bijgaand Ambitiedocument. Voor toekomstige bebouwing op de Maasvallei geldt een minimum afstand van 20 meter tot de bestaande bebouwing en inpassing van de bestaande bomen langs de huidige toegangsweg. Voor de bebouwingshoogte van nieuwe woongebouwen direct tegenover de bestaande bebouwing (Posterije en Maasvallei 50-60) geldt een maximum van 4 bouwlagen met eventueel een 5de terug liggende extra laag. Aan de kant van de Raadhuislaan – hoek Lievekamplaan is een bebouwingshoogte tot 6 bouwlagen toegestaan, aansluitend op de bestaande hoogtes. Aan de Raadhuislaan zelf is daarbij de mogelijkheid voor een hoogteaccent aangegeven. De geschetste rooilijnen aan de rand zijn indicatief. Aan de zijde van de Raadhuislaan versterken zij met een meer gesloten bebouwing het stedelijk bouwblok,

uiteraard met royale doorgangen tussen straat en binnengebied. Aan de zijde van de Maasvallei zal de bebouwing meer open zijn in relatie tot de hier te realiseren groene kwaliteit van het binnengebied. Het goed verbinden van het gebied met de omgeving is en blijft een belangrijke voorwaarde. Daarnaast vragen we expliciet extra aandacht voor de ontsluiting, de parkeeroplossingen en parkeerbalans.

2.1. De aanpak via een prijsvraag leidt tot hoogwaardige inschrijvingen

Een prijsvraag biedt de beste kans op de beste kandidaat. Het is een bewuste keuze om "ambities" te formuleren in plaats van "randvoorwaarden". We nodigen de markt uit om met alle creativiteit en kennis invulling te geven aan de ambitie. Door op hoofdlijnen aan te geven wat de gemeente geweldige functies op die plek zou vinden. De winnende partij gaat ook daadwerkelijk realiseren – na een verdere uitwerking – wat ze aangeboden hebben.

3.1. Het minimum voor het grondbod zorgt voor een voldoende grote opbrengst

De prijsvraag laat de kandidaat bieden op de grond. Iedere kandidaat wil daarmee een goede afstemming bereiken tussen de aankoop en haar plannen op die plek. Er is geen risico op een te lage opbrengst. De selectie-richtlijnen stellen een ondergrens aan acceptabele financiële biedingen.

4.1. De participatie-aanpak regelt een vroegtijdige dialoog

De overheid wenst bewoners en belanghebbenden vooral tijdig te betrekken bij ontwikkelingen. Na het gereedkomen van de stukken voor de prijsvraag was het begin met de dialoog de eerste stap. In de bijlage het verslag daarvan.

4.2 Het college past de participatie-aanpak aan naar aanleiding van de Opiniecommissie Ruimte

Wij passen de participatie-aanpak naar aanleiding van het overleg in de Opiniecommissie Ruimte aan. We kiezen in de 2de ronde, de Propositiefase, waarin de drie geselecteerde plannen meer concreet worden, voor een breder samengesteld panel van direct omwonenden, naast de beoordelingscommissie. In het omwonendenpanel zijn bijvoorbeeld ook bewoners van de Posterije en De Heren van Oss vertegenwoordigd. Behalve voor de omwonenden zien wij ook een rol voor een vertegenwoordiging van de wijkraad in dit panel. Dit panel kan in een actieve dialoog met de marktpartijen de komende maanden meepraten over de opzet van de plannen. Ook kan het omwonendenpanel haar bevindingen en adviezen meegeven aan de

beoordelingscommissie. Deelnemende marktpartijen hebben zelf aangegeven deze dialoog erg belangrijk en waardevol te vinden. Het college werkt de participatie-aanpak hiervoor verder uit. De bijlage voor de participatie-aanpak 'Communicatie omgeving Raadhuislaan Noord' is hier niet op aangepast.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De prijsvraag levert niet de gehoopte ambitierijke invulling op

In theorie is het mogelijk dat alle inschrijvingen onder de maat blijven. De gemeente is niet verplicht om een winnaar aan te wijzen, mits voldoende onderbouwd.

3.1 Er wordt niet aan het minimale grondbod voldaan

Als niemand aan het minimale grondbod komt, zou de gemeente het minimumbod kunnen aanpassen, of de prijsvraag kunnen stoppen.

4.1 Ondanks een zorgvuldig participatie-traject zijn er onoverkomelijke bezwaren in de stad

Met een gestructureerde communicatie-aanpak hebben we de beste kansen om signalen op te pikken hoe een ontwikkeling op die plek gaat vallen. Goede ideeën nemen we mee. Zoals geschetst doen we dat vanaf het allereerste begin. Maar ook de winnende inschrijver moet zorgvuldig zijn in de participatie.
Ondanks dat zijn reacties van ongerustheid denkbaar. Denk aan hoger bouwen dan nu met schaduw- en windzorgen. Denk aan vragen omtrent de molen iets verderop naar het centrum. Door op tijd de mensen te betrekken weten we er in ieder geval tijdig van. Zodoende gaan we de dialoog aan.

5.1 Risico bestaat op onvoldoende samenhang tussen de verschillende plannen van de Raadhuislaan

In de Opiniecommissie Ruimte is dit onderwerp besproken. In het concept Ambitiedocument is uitgebreid stilgestaan bij het grotere (beleids-)kader waarbinnen dit te ontwikkelen gebied zich bevindt. Ondanks dat is het belangrijk de samenhang te bewaken en de verschillende initiatiefnemers daar in mee te nemen. Gelet op de omvang en complexiteit, en zeker ook gelet op het belang voor de stad is het goed denkbaar dat er, behalve door de gemeente zelf, door bijvoorbeeld een coördinatieteam nog nadrukkelijker gestuurd wordt op de ruimtelijke samenhang in en rond de Raadhuislaan. Het is immers in ieders belang dat de mooie ambities voor de Raadhuislaan verwezenlijkt worden. Het college initieert, naar aanleiding van hetgeen is besproken in de Opiniecommissie, dat vanuit de gemeente en de verschillende

ontwikkelende partijen van projecten in de Raadhuislaan in gezamenlijkheid een coördinatieteam wordt gevormd. Dat coördinatieteam draagt actief zorg voor afstemming van de verschillende projecten, op elkaar, maar ook op projecten in hun omgeving. Zodra de winnende partij voor Raadhuislaan Noord bekend is, kan dit vorm krijgen. Het college werkt dit, in opdracht van uw raad, verder uit en geeft hier verder uitvoering aan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op grond van een voorbeeldinvulling van het gebied ligt er een prognose exploitatieopzet. Daaruit is duidelijk geworden dat er met een minimale opbrengst van € 6.000.000 een goede basis ligt om de boekwaarde, beheerkosten, plankosten, en inrichting nieuwe openbare ruimte te dekken. Een eventueel surplus vervalt aan de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR).

b. Communicatie

Het project doorloopt een breed participatie-traject. Het document met de aanpak voor participatie 'Communicatie omgeving Raadhuislaan Noord' is bijgesloten. De aanpak is bijgesteld naar aanleiding van het overleg in de Opiniecommissie Ruimte van 17 juni jl..
Onlangs zijn de eerste stappen gezet om de stad in kennis te stellen en reacties te peilen. Via de webpagina www.oss.nl/raadhuislaannoord communiceren we met geïnteresseerden zoals de wijkraad, omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden.

c. Overlegd met

De Participatie-aanpak beschrijft wie op welke manier betrokken wordt. Onlangs startte de uitvoering van het communicatieplan. Intern hebben de disciplines RO, IBOR, Vastgoed, Duurzaamheid, Communicatie, Verkeer, en Wonen hun aandeel in het project. Arcadis en Sprangers Communicatie leveren externe ondersteuning in de prijsvraag.
Bij de beoordeling van de inzendingen zijn diverse personen betrokken die een binding hebben met de locatie en met de stad.
De resultaten van de omgevingsdialoog zijn in bijlage beschikbaar.

Volgvel	Ons kenmerk
10	

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente wil op de locatie van het oude Belastingkantoor/parkeerterrein Maasvallei een nieuwe ontwikkeling, die past bij de behoeften van de stad. Met veel wonen, met werkfuncties, en een buitenruimte met verblijfskwaliteit. Deze ambities zijn uitgebreid beschreven in een Ambitiedocument. Via een prijsvraag zoekt de gemeente een ontwikkelende partij die met veel deskundige inbreng een plan maakt; daarmee realiseert zij de ambities op een hoog niveau. Na overleg met de Opniecommissie Ruimte van 17 juni jl. zijn de ambities en de participatie-aanpak enigszins aangepast. Verder geeft de raad met dit voorstel opdracht aan het college om de samenhang van de projecten aan de Raadhuislaan mede te laten borgen door het instellen van een coördinatieteam.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief van 8 oktober 2020
2. Raadsinformatiebrief van 16 maart 2021
3. Ambitiedocument
4. Selectieleidraad
5. Planning
6. Participatie-aanpak ‘Communicatie omgeving Raadhuislaan Noord’ met verslag dialoog