Advies aan B&W

Onderwerp

Openbaarmaking uitslag prijsvraag ontwikkeling Raadhuislaan Noord (voormalig Belastingkantoor)

Datum	14 december 2021	**Naam en telefoon**	M. van den Nieuwenhof
Afdeling	Projectenbureau	**Portefeuillehouder**	J. van Orsouw

Voorstel

1. *De raad voor te stellen in te stemmen met het voorgenomen besluit van het college om de winnaar van de prijsvraag aan te wijzen;*
2. *Akkoord te gaan met de conceptovereenkomst;*
3. *Wethouder Van Orsouw te mandateren de overeenkomst te ondertekenen namens het college.*

Aanleiding

Na het vertrouwelijk besluit tot gunning van 7 december wordt dit nu openbaar, zodat de uitslag publiekelijk bekend wordt en de raadsprocedure in gang gezet wordt.

Toelichting

Op 7 december 2021 is het college akkoord gegaan met de gunning voor de prijsvraag van de ontwikkeling van het voormalig Belastingkantoor. Vervolg hiervan is openbaarmaking, waarna zowel de Raad als de pers/het publiek uitgebreid geïnformeerd kunnen worden over de uitslag van de prijsvraag en toelichting daarop.
Voor de uitgebreide toelichting van dit onderwerp verwijzen we u door naar het B&W-voorstel van 7 december 2021. Dit is bijgesloten.

Tijdens de prijsvraag is ook de concept-overeenkomst met de drie partijen al uitgewerkt. Zodat die zo snel mogelijk na bekendmaking van de gunning ondertekend kan worden. De concept-ontwikkelingsovereenkomst voor Herontwikkeling Raadhuislaan-Noord betreft in essentie een koopovereenkomst voor bouwrijpe kavels. De bouwrijpe kavels worden geleverd nadat de te verlenen omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De Ontwikkelaar neemt deze af van de gemeente voor ontwikkeling en realisatie van de Propositie (projectontwikkeling). De gemeente is verantwoordelijk is voor het wijzigen van het bestemmingsplan, het uitwerken van het schetsontwerp inrichtingsplan, het slopen, het bouw- en woonrijpmaken en het nadien beheren van de openbare ruimte. Er geldt geen bouwplicht, maar indien de Ontwikkelaar niet binnen de gestelde termijn tot realisatie overgaat heeft de gemeente het recht teruglevering te vorderen. Ontwikkelaar en gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het vervolg van de omgevingsdialoog. De ontwikkelingsovereenkomst wordt aangegaan door ondertekening door/namens het college, na het verstrijken van de bezwaartermijn op het voornemen tot gunning. De ontwikkelingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad daarmee instemt.

Beoogd effect

Na jaren van leegstand en tijdelijk gebruik, is er nu concreet uitzicht op een definitieve invulling op deze locatie. Mede dankzij de beoordelende rol van de selectiecommissie en het bewonerspanel, komt er nu een waardevolle invulling en aanvulling op de kwaliteiten van de zich ontwikkelende Raadhuislaan. Behalve woon- en werkfuncties ontstaat er verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Een plan met allure, maar wel passend bij Oss.

Argumenten

De argumenten die pleiten voor deze gunning zijn uitgebreid benoemd in het B&W-voorstel van 7 december 2021.

2.1 Alle afspraken met de winnaar worden in een overeenkomst vastgelegd

De gemeente verkoopt de grond onder de locatie Belastingkantoor en parkeerterrein De Maasvallei. De grond die uiteindelijk openbaar gebied wordt/blijft wordt na realisering van het plan weer teruggeleverd aan de gemeente.

Alle uitgangspunten uit het Ambitiedocument en de beloften die AM als winnaar doet om de ambities waar te maken, worden geborgd in deze overeenkomst. Ruimtelijke kwaliteit, functioneel-programmatische kwaliteit, extra duurzaamheid en de prijs voor de grond. In het Ambitiedocument hebben we een minimum grondbod van € 6.000.000 gevraagd, AM heeft € 7.200.000 geboden. Uit de opbrengst van de grond worden de kosten betaald die de gemeente maakt, inclusief de inrichting van de openbare ruimte.

Kanttekeningen

De kanttekeningen die te maken zijn bij deze gunning zijn uitgebreid benoemd in het B&W-voorstel van 7 december 2021.

2.1 De grondopbrengst blijkt onvoldoende te zijn

Voor de start van de prijsvraag hebben we een model-invulling gemaakt voor deze locatie, en hier een exploitatie-opzet voor opgesteld. Uitgegaan was – als aanname – van 150 woningen. Uit deze doorrekening bleek dat het door ons gestelde minimum van € 6.000.000 voldoende moest zijn voor dekking van de kosten en een passende inrichting van de openbare ruimte.

Waar moeten we rekening mee houden?

Voor de uitgebreide toelichting van de onderwerpen *financiën* en *privacy* verwijzen we u naar het B&W-voorstel van 7 december 2021.

a. Communicatie

Vervolg van de gunning van het college is de externe communicatie en dus openbaarmaking van de uitslag van de prijsvraag. De gemeenteraad heeft sinds 8 december inzage in de stukken van de projectontwikkelaars die meededen aan de prijsvraag. De gemeenteraad, selectiecommissie en bewonerspanel krijgen persbericht onder embargo op 14 december. Tijdens het persgesprek van 15 december wordt het plan aan de pers toegelicht door wethouder en ontwikkelaar. Het raadsvoorstel waarmee de raad uitgebreid wordt geïnformeerd wordt geagendeerd voor 27 januari 2022.

b. Overlegd met

Arcadis	
Jaco van Vliet	senior-adviseur
Lieke Turlings	adviseur
Leden van het projectteam	
Maarten van den Nieuwenhof	Projectleider
Jessie van de Kruis	Projectleider
Martin Hagreis	Stadsontwerper
Gwenny Cremers	Communicatieadviseur
Ambtelijk opdrachtgever	
Sandra Hofman	Hoofd Vastgoedbedrijf
Bestuurlijk opdrachtgever	
Joop van Orsouw	Wethouder

Bijlagen

1. B&W-voorstel 7 december 2021
2. Raadsvoorstel voor 27 januari 2022