Advies aan B&W

Onderwerp

Intentieovereenkomst haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid

Datum	11 januari 2021	**Naam en telefoon**	Patrice Kuypers, 9386
Afdeling	VB-VO	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok/Joop van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. Over te gaan tot het starten van een IMVA voor het project gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid en dit bij de vaststelling van het MPG voor te leggen aan de gemeenteraad;
2. Voorafgaand aan de besluitvorming over de IMVA te starten met het haalbaarheidsonderzoek;
3. Het benodigde budget voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek (€ 100.000,- plankosten + € 26.667,- voor het masterplan) beschikbaar te stellen vanuit de ABR;
4. Over te gaan tot het sluiten van de 'Intentieovereenkomst haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid' met respectievelijk de eigenaar van Raadhuislaan 4, SSCC de Lievekamp en gemeente Oss;
5. Over te gaan tot het ondertekenen van de Intentieovereenkomst en daartoe wethouders F. den Brok en J. van Orsouw te machtigen;
6. Dit besluit ter informatie te sturen aan de gemeenteraad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Theater De Lievekamp heeft een lange geschiedenis in Oss. Het vierde in 2018 haar 50 jarig jubileum. In het professionele cultuurveld binnen de gemeente Oss is theater De Lievekamp een belangrijke pijler. Ook in de regio heeft het theater een goede naam opgebouwd.

Er is een aantal aanleidingen te kijken naar de toekomstige rol van het theater in onze gemeente:

- Accommodatie. De huidige accommodatie en installaties voldoen niet meer aan de hedendaagse en toekomstige eisen. Daarnaast kan het theater in de huidige vorm onvoldoende mate invulling geven aan de theaterbeleving die naar verwachting in de toekomst door bezoekers verlangd wordt, maar ook aan de technische eisen die door aanbieders gesteld worden.
- Inhoudelijk. Maatschappelijke ontwikkelingen zorgen ervoor dat het theater zich verder wil ontwikkelen tot een theater van de stad. Laagdrempelig en voor nieuwe doelgroepen. Daarnaast wil het theater in de regio een belangrijke speler blijven.
- Bibliotheek. De Bibliotheek Oss zal in de nabije toekomst verhuizen naar het plan Walkwartier in het centrum van de stad Oss. De Bibliotheek Oss huurt een groot deel van het gebouw.
- Financieel. De afgelopen jaren heeft het theater een sterke groei doorgemaakt. Het is financieel gezien een gezond theater. Echter bovenstaande ontwikkelingen hebben effect op de financiële positie en kunnen deze mogelijk in de toekomst verslechteren.

De gemeente heeft de beslissing genomen om als eerste stap in het proces te starten met een positioneringsonderzoek van het theater. Dit om een gezamenlijk kader als vertrekpunt vast te stellen en ook vanuit de cultuurinhoud- en behoefte te werken. Alleen vanuit deze gezamenlijke kaders kunnen we de juiste uitwerking maken van het huisvestingsvraagstuk.

4Advies heeft in opdracht van de gemeente Oss een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige positionering van Theater De Lievekamp in Oss. Het positioneringsonderzoek is in september opgeleverd en wordt in februari 2021, tegelijk met de nieuwe cultuurnota van de gemeente Oss; Cultuur verbindt OnSS, besproken in de commissie van de gemeenteraad. Het theater maakt een ontwikkeling door van een tradionele schouwburg naar naar een theater van de stad.
Deze nieuwe oriëntering als 'Theater voor de Stad' vraagt om een nieuwe visie op huisvesting. Het traditionele 'huis' voldoet niet meer aan de kwalitatieve koerswijziging van het theater.

De eigenaar van het pand Raadhuislaan 4 moet investeren in zijn gebouw.
Gezien de huidige kwaliteit, in combinatie met energielabel C, van het kantoor en de beperkte vraag naar kantoorruimte, acht de eigenaar het zinvol om de mogelijkheid tot herontwikkeling te onderzoeken. Er is een principeverzoek bij de gemeente ingediend, waaronder het realiseren van een parkeerdek en het toevoegen van (zorg) woningen op de locatie Raadhuislaan 4. De intentie is om klimaatneutraal te bouwen met hout.
De directeur van de Lievekamp en de eigenaar van het pand Raadhuislaan 4 zijn met elkaar in contact gekomen. Gezamelijk hebben ze geconcludeerd dat een samenwerking meer mogelijkheden en kansen biedt dan de individuele initiatieven van beide partijen apart. Waar de huisvesting van de Lievekamp en de plannen rondom Raadhuislaan 4 dus twee afzonderlijke ontwikkelingen leken komen deze nu bij elkaar.

Eind juni 2020 heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met met zowel de directeur van de Lievekamp als de eigenaar van het pand Raadhuislaan 4. Theater De Lievekamp en de eigenaar van Raadhuislaan 4 willen de mogelijkheid verkennen voor samenwerking en een integrale gebiedsontwikkeling met een (ver)nieuw(d)e Lievekamp, wonen, zorg en werken aan de zuidzijde van de Raadhuislaan. Door samen te werken ontstaat meerwaarde en kansen voor beide partijen, maar ook voor de gemeente Oss. De drie partijen zijn met elkaar in overleg getreden om gezamenlijk de haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling te onderzoeken. Partijen hebben de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek verder vormgegeven in de voorliggende intentieovereenkomst.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
We werken aan de volgende doelstelling(en):

- een goed en aantrekkelijk cultureel voorzieningenniveau voor onze gemeente. Dit is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van onze gemeente als woon- en werkgemeente;
- nieuw stedelijk woon- en werkmilieu met kansen op het gebied van klimaat, energie en groene omgeving.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een gebiedsontwikkeling van Raadhuislaan Zuid, waarin een goed en aantrekkelijk cultureel voorzieningenniveau, alsmede een nieuw stedelijk woon- en werkmilieu wordt voorzien. Met kansen op het gebied van klimaat, energie en groene omgeving.

Programma:

- Circa 230 woningen (sociaal, koop en huur (goedkoop- duur)).
- Circa 2.000-2.500 m2 BVO maatschappelijk
- Circa 1.000 – 1.500 m2 BVO kantoor
- Circa 10.000 m2 BVO cultuur (de Lievekamp)

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Starten van een IMVA

Er is nog geen budget aanwezig voor het haalbaarheidsonderzoek van de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid. We stellen voor om het project te erkennen als een IMVA (immaterieel vast actief) binnen het grondbedrijf. Dit biedt de mogelijkheid om voorbereidingskosten van gronden die nog niet in exploitatie worden genomen op de balans te zetten. Omdat we als gemeente ook grondeigendom in het gebied hebben wordt t.z.t. een grondexploitatie opgezet. De plan- en onderzoekskosten van deze ontwikkeling worden dan overgebracht.

We verantwoorden dit in het najaarsbericht/jaarverslag. Mocht de ontwikkeling om redenen niet doorgaan is er een voorziening gevormd om de gemaakte plankosten te kunnen afboeken. Het starten van een IMVA is een besluit van de gemeenteraad. Daarom wordt voorgesteld om dit bij de vaststelling van het MPG voor te leggen aan de gemeenteraad.

3.1 Beschikbaar stellen van budget

Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst (tijdens het haalbaarheidsonderzoek) zijn de eigen kosten voor ieder der partijen. Indien er activiteiten uitbesteed moeten worden (bijv. opstellen Masterplan) dan worden de kosten daarvan gedeeld. Partijen treden vooraf met elkaar in overleg over de verdeling van deze kosten. Onderstaande kosten zijn een indicatie.

Haalbaarheidsonderzoek		
Opstellen masterplan	*€ 80.000,-*	Te verdelen over 3 partijen
Interne plan- en onderzoekskosten 2021	*€ 100.000,-*	Gemeente Oss

We vragen om het budget van € 126.667,- vanuit de ABR beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek naar de gebiedsontwikkeling. We vragen dit nu specifiek te besluiten omdat dit normaal gesproken via de programmabegroting verloopt.

4.1 Partijen wensen afspraken vast te leggen
Partijen wensen de afspraken met elkaar vast te leggen en over te gaan tot het gezamenlijk onderzoeken naar de integrale haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling aan de Raadhuislaan Zuid. De ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling worden onderzocht. De massastudie welke door Cepezed in het 3e kwartaal 2020 werd uitgevoerd, is uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek.

4.2 Het positioneringsonderzoek is inhoudelijk kader
In het positioneringsonderzoek van de Lievekamp zijn een aantal scenario's geschetst rondom de toekomstige huisvesting van theater De Lievekamp. Deze scenario's geven een globaal idee over de opties, maar moeten zeker nog verder uitgewerkt worden om in de toekomst duidelijke keuzes te kunnen maken. Met het positioneringsonderzoek als inhoudelijk kader voor de positionering binnen onze gemeente (ten opzichte van andere culturele instellingen en maatschappelijke partijen) en in de regio kan aan de toekomstige huisvesting verdere uitwerking gegeven worden. Het positioneringsonderzoek wordt samen met de cultuurnota en de intentieovereenkomst in het college behandeld.

4.3 Vervolgovereenkomst
Uit het gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek dient te blijken of er tot een kwalitatief, ruimtelijk, maatschappelijk en financieel-economisch aanvaardbaar plan kan worden gekomen binnen de kaders en uitgangspunten.
Wanneer partijen (inclusief Raad van Toezicht van SSCC de Lievekamp en het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Oss) mede op basis en naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek besluiten dat het initiatief haalbaar is én in de voorgestelde vorm gewenst is, worden afspraken met betrekking tot verdere samenwerking vastgelegd in een tussen partijen te sluiten vervolgovereenkomst.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

4.1 Haalbaarheidsonderzoek stond nog niet gepland
Het haalbaarheidsonderzoek naar huisvestingsmogelijkheden voor de Lievekamp stond niet op de planning voor het jaar 2021. Echter de unieke kans voor een integrale gebiedsontwikkeling van de Raadhuislaan Zuid doet zich nu voor. Partijen verwachten dat een integrale herontwikkeling van de Raadhuislaan Zuid meer kwaliteit biedt c.q. een meerwaarde heeft op individuele ontwikkelingen. Daarom wordt het haalbaarheidsonderzoek nu uitgevoerd.

4.2 Dit is een zeer groot project met veel impact
Momenteel loopt de bestemmingsplanprocedure voor het Walkwartier. Dit is voor onze gemeente een zeer groot project. Echter het project Raadhuislaan is qua meters en impact, maar ook qua beoogde realisatie van cultuurmeters, ruim twee keer zo groot. Het vergt veel focus, inzet en capaciteit om dit plan tot een succes te maken.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Deze effecten zijn uitgewerkt in de toelichting bij de argumenten 1.1 en 3.1.

b. Privacy

n.v.t.

c. Communicatie

Huurders, werknemers en overige direct belanghebbenden zijn reeds geinformeerd over het voornemen van het uitvoeren van een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek.

d*. Uitvoering/planning*

Vóór 1 juli 2021, of zoveel eerder indien mogelijk, dienen partijen op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, te besluiten of een haalbare gebiedsontwikkeling tot stand is gekomen en er een vervolgovereenkomst kan worden gesloten. De intentie is om de besluitvorming voor het aangaan van een vervolgovereenkomst voor 1 september 2021 af te ronden.

e. Overlegd met

Portefeuillehouders, afdelingen MO, F&C, RO, Theater de Lievekamp, eigenaar van Raadhuislaan 4.

Bijlagen

- Intentieovereenkomst haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid.