Aan de leden
van de Agendacommissie

**Vastgoedbedrijf**
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 |
|---|---|---|---|
| 8 juni 2021 | | M. van den Nieuwenhof | 0412-629599 |

Onderwerp

Prijsvraag Raadhuislaan Noord

Geachte leden van de Agendacommissie,

**Inleiding**

De herontwikkeling van de locatie van Belastingkantoor en Maasvallei, kortweg Raadhuislaan Noord, is een van de majeure projecten binnen het stedelijk gebied van de gemeente Oss. De planontwikkeling van deze markante plek aan de rand van ons centrum vraagt hoge ambitie, grote zorgvuldigheid en betrokkenheid van de omgeving. Om tot een hoogwaardige, stedelijke invulling te komen is gekozen voor een tender / prijsvraag op basis van het Ambitiedocument Raadhuislaan Noord. In dit document zijn de kaders geschetst voor een duurzame, binnenstedelijke invulling met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er is veel belangstelling voor deze opgave vanuit de markt en 9 ontwikkelende partijen hebben hun visie op deze opgave ingediend.

Op basis van criteria m.b.t. ruimtelijke en programmatische kwaliteit en (extra) duurzaamheid is door een beoordelingscommissie een drietal visies op de opgave als beste geselecteerd. Die werken zij uit in de volgende ronde tot concrete planvoorstellen. Uit die drie wordt weer de beste uitwerking gekozen. Een en ander conform de hiervoor opgestelde marktselectie-leidraad. De lat lag bij alle deelnemende partijen hoog en schept ook hoge verwachtingen voor de uitwerking in de 2$^{de}$ ronde. Alle inzendingen zijn als visie op hoofdlijnen beoordeeld, ondanks dat bij sommige plannen de beelden al erg concreet waren. Vanuit de beoordelingscommissie worden kritische opmerkingen meegegeven over onderdelen van de visie, zoals de afstand en hoogte van bebouwing op de Maasvallei in relatie tot de directe

omgeving. Deelnemende marktpartijen hebben zelf de wenselijkheid van een goede omgevingsdialoog in hun visies aangegeven.

**Raadsvergadering 3 juni**

Op 3 juni jl. heeft de raad besloten om het agendapunt 'Start prijsvraag nieuwe ontwikkeling locatie Belastingkantoor' niet naar besluitvorming door te geleiden. Het is van de agenda afgevoerd. Uw raad heeft het onderwerp terugverwezen naar de commissie.
Reden hiervoor is vierledig. De raad is van mening dat hij onvoldoende betrokken is bij de totstandkoming van de voorliggende stukken. Meer in het bijzonder verwacht de raad een meer uitgesproken rol bij het stellen van kaders in de ruimtelijke uitgangspunten. Er zijn ook vragen gesteld over de aanpak van de omgevingsdialoog. Tot slot ontbrak volgens de raad de samenhang van de ontwikkeling met andere plannen aan de Raadhuislaan.
Ik bespreek de punten nu afzonderlijk met telkens een advies aan de Agendacommissie.

**1 Rol van de raad**

Zoals ook genoemd in de Raadsinformatiebrief van 26 mei jl. is de raad er voor de besluitvormingsmomenten waarop uitgangspunten voor een fase worden bepaald. Zo'n moment was er op 3 juni, het Kaderbesluit over goedkeuring van de kaders voor de ontwikkeling en de prijsvraag, en is er in december, het Uitvoeringsbesluit: na de 2e selectieronde (Propositiefase) volgt de fase waarin met de winnende partij de Ontwikkelingsovereenkomst wordt gesloten. De raad wordt dan gevraagd in te stemmen met de resultaten, waarna de selectie van die partij definitief is.
Regelmatig is en wordt de raad tussentijds geïnformeerd door middel van Raadsinformatiebrieven over proces en inhoud.

In de raad van 3 juni zeiden verscheidene partijen dat *de plannen* al definitief zijn, *wat heeft de raad nog te doen?*. Dat is geen correcte weergave van de aanpak. Er stonden in de aanpak 3 zaken voorop:

a. De bestaande beleids- en visiedocumenten zoals genoemd in het Ambitiedocument (Oss Avenue, Koers Stadshart Oss en Visie Centrumring) heeft u al eerder vastgesteld. Die vormen de kaders voor het Ambitiedocument. Met een expliciet Kaderbesluit (3 juni) kunt u dat bevestigen.
b. Het proces moest absoluut beginnen met participatie; vóórdat de eerste uitvraag gedaan is zijn er 3 informatiebijeenkomsten gehouden, voor omwonenden, ondernemers en heel Oss.
c. De selectieprocedure loopt van globaal naar fijn; geïnteresseerde partijen schrijven eerst in met een compacte visie op de Ambities waaruit de uitvraag bestaat. Pas als de raad een

besluit genomen heeft wordt het Ambitiedocument definitief, al dan niet gewijzigd; dat weten de inschrijvers ook. Daarna volgt de uitwerking door 3 van de inschrijvende partijen, op grond van hun visie uit de eerste ronde en eventuele wijzigingen in het Ambitiedocument. Eind van dit jaar volgt de selectie van de winnende partij. En daar neemt de raad weer een besluit op. En uiteraard spreekt de raad zich ook uit over het te maken bestemmingsplan.

De raad krijgt telkens een tussentijdse rapportage via een raadsinformatiebrief. Om tegemoet te komen aan de wens van de raad om meer meegenomen te worden is te overwegen om daarnaast middels een technisch informeel overleg de raadsleden in het proces te betrekken.

**2 Ruimtelijke kaders**

Het Ambitiedocument geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten waar de gemeentelijke ambitie op is gebaseerd. Zoveel mogelijk op een uitnodigende manier, om maximaal gebruik te maken van de creativiteit en kunde in de markt. Daar hoort ook bij dat men de opgave in relatie tot de omgeving moet bezien. Vanuit de bewonersvertegenwoordiging in de beoordelingscommissie evenals via een brief van bewoners aan de raad zijn zorgen geuit over de omvang en nabijheid van bebouwing nabij de omliggende woningen. Dit vraagt zeker nog aandacht in het vervolg van de procedure. En die mogelijkheid tot verbetering is er ook zeker, omdat de inzendingen van nu een eerste visie zijn op de invulling die inschrijvers zoeken. De concreetheid die de afbeeldingen in de inschrijvingen suggereren is daarom ook zeker geen eindresultaat in dit stadium.
Men sprak in de raad over nader te stellen kaders: bijvoorbeeld het opleggen van een afstand van 20 m1. tot omliggende bebouwing aan de noord- en noordoostzijde, en beperking van de bouwhoogte aldaar tot de bestaande bouwhoogte.

Wij willen het vervolg van de selectieprocedure beginnen met een aanscherping van de ruimtelijke kaders in het Ambitiedocument, waarin met name het respecteren van de omliggende bebouwing geduid wordt. Overeenkomstig de bedoeling van de kaderstelling, zonder de creativiteit van de ontwerper op een getal vast te timmeren.

**3 Omgevingsdialoog**

Zoals gezegd begon het hele proces met drie informatiebijeenkomsten als eerste ronde van de omgevingsdialoog. Weliswaar noodzakelijkerwijs digitaal maar met toch een redelijke opkomst. Het verslag daarvan bevindt zich bij de raadsstukken.

Wij zullen een betere beschrijving van de resultaten van deze bijeenkomsten aan de stukken toevoegen.

Zorgen zijn geuit over de vermeende beperkte betrokkenheid van bewoners bij het verdere proces. Het plan was al om via de al bestaande webpagina www.oss.nl/raadhuislaannoord bewoners en andere belanghebbenden periodiek op de hoogte te houden en gelegenheid te bieden om te reageren.
In de beoordelingscommissie die de inzendingen beoordeelt zijn vijf vertegenwoordigers uit de stad opgenomen, waaronder een bewoner en de voorzitter van de wijkraad. Deze vijf vormen de helft van de commissie.

Het is voorstelbaar dat een bewonerspanel ingericht wordt dat gekend wordt in de aanpak van de vervolgprocedure. Dit panel kan een directe rol krijgen in de omgevingsdialoog met de drie marktpartijen bij de planuitwerking en brengt een advies uit aan de beoordelingscommissie over de drie inschrijvingen die de komende tijd uitgewerkt worden tot concrete plannen.

## 4 Samenhang Raadhuislaan

In het Ambitiedocument is in hoofdstuk 2.1 en 2.2 uitgebreid stilgestaan bij het grotere kader waarbinnen dit gebied zich bevindt. De transformatie van de Raadhuislaan is aan bod met een verwijzing naar de beleidsstukken Oss Avenue, Koers Stadshart Oss en Visie Centrumring, door de raad vastgesteld. In hoofdstuk 3.1 worden deze beleidsstukken vervolgens gebruikt om de inschrijvers handvatten te geven om hun visie en uitwerking te plaatsen in de ruimere context van de omgeving Raadhuislaan. De verschillende onderdelen (plannen zuidzijde Raadhuislaan, langs het spoor en de Raadhuislaan zelf) liggen qua uitwerking zo verschillend in de tijd dat een directe koppeling op dit moment geen toegevoegde waarde heeft. De gemeente heeft wel in handen om de samenhang te bewaken en initiatiefnemers daar ook toe te bewegen. En dat doen wij ook. Omgekeerd kan een voortvarende ontwikkeling het vliegwiel zijn voor de hele transitie rondom de Raadhuislaan.

### Procesvoortgang

Nu de vaststelling van de prijsvraagaanpak in een volgende raadsvergadering aan de orde komt, is de vraag in hoeverre nu sprake zal zijn van een beduidende vertraging. De reguliere Raadskalender zegt:

| | |
|---|---|
| Agendacommissie | 10 juni |
| Opiniecommissie | 1 juli |
| Adviescommissie | 23 september |
| Raad | 7 oktober |

Oorspronkelijke planning was het nemen van een definitief besluit door de gemeenteraad in december 2021, op grond van de voordracht door de beoordelingscommissie van de inschrijver met het beste plan. Als dit vier maanden zou vertragen zou dat meteen na de

verkiezingen 2022 vallen. Het nieuwe college en de nieuwe raad moeten zich dan weer over het verloop en het resultaat van de prijsvraag buigen.
De invulling van de locatie Raadhuislaan Noord is daarnaast een belangrijke troef in de gewenste versnelling van onze woningbouw. De intentie van de planning is – mede in dat perspectief – altijd geweest om besluitvorming over de uitslag van de prijsvraag en over het bestemmingsplan niet over de verkiezingen heen te tillen. Met die periode en de opvolgende coalitiebesprekingen zou de besluitvorming zomaar meer dan een half jaar vertraagd kunnen worden. Het is, met inachtneming van zorgvuldigheid, het proberen waard om dat toch voor te zijn.
Bovendien is de interesse van marktpartijen nu gewekt wat bijdraagt aan een positieve dynamiek rondom de Raadhuislaan. Daadkracht en continuïteit zijn essentieel.

Daarom wil ik voorstellen om uit te gaan van de komende raad van 8 juli, en in de Agendacommissie momenten te kiezen voor een extra Opiniecommissie en Adviescommissie.

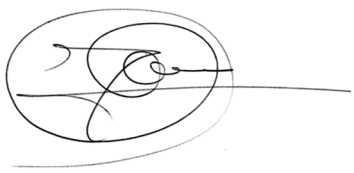
De inhoud van deze brief kan gebruikt worden voor de agenda van de Opiniecommissie.

**Tot slot**

Projecten als deze die een expliciet belang voor de stad betekenen zullen zich in de komende jaren meer voordoen. Ik acht het raadzaam om in de komende periode ook stil te staan bij de vraag hoe de procesaanpak bij dergelijke organische projecten vooraf beter geduid kan worden. Met als doel dat er vooraf meer duidelijkheid en transparantie is over de rol van bestuurders daarin en over de vorm van participatie en dialoog met de stad. En vooral een borging vooraf van de bestuurlijke gedragenheid van de doelstellingen die met een plan- of gebiedsontwikkeling beoogd worden.

Ik vraag de sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling om in de loop van dit jaar met een voorzet te komen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
namens dezen,



Mr. J.H.T. van Orsouw
wethouder