

Aan alle raadsleden

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	Aantal bijlagen
31 augustus 2021	4602495	P. Kuypers	1
Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid; haalbaarheidsstudie		

Welke vraag stellen we de raad?

1. *Onderschrijft u de ambitie in de haalbaarheidsstudie, of wenst u deze nog aan te vullen of te wijzigen?*
 - a. *Met betrekking tot huisvesting van De Lievekamp (incl. Muzelinck);*
 - b. *Met betrekking tot de programmatische en ruimtelijke invulling van de gebiedsontwikkeling;*
 - c. *Met betrekking tot de duurzaamheidsaspecten;*
2. *Hoe belangrijk is voor u een duurzame, circulaire, gebiedsontwikkeling in Oss met de wetenschap dat dit ook gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van het project?*
3. *Bent u het eens met een verdere uitwerking van de financiële haalbaarheid op basis van de haalbaarheidsstudie?*

Inleiding

De gemeente Oss heeft de ambitie om te groeien naar een 100.000-inwoner gemeente. Dit is een ambitie die we al op meerdere terreinen en in meerdere documenten terug hebben zien komen. De grens van 100.000 inwoners is natuurlijk meer van symbolische aard dan een harde getalsmatige grens. Een 100.000-inwoner gemeente brengt een andere dynamiek met zich mee, vereist een andere rol van de gemeente zowel lokaal als in de regio en heeft gevolgen voor de ambities die je nastreeft. Het vereist professionalisering en doorontwikkeling, zowel intern binnen de gemeente als in de relatie met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

In deze context kwamen de gesprekken tussen De Lievekamp, Lister Buildings en de gemeente tot stand. Alle drie de partijen hebben ambities die passen in die ontwikkeling naar een 100.000-inwoner gemeente. De Lievekamp, die in een verouderd gebouw zit, wil samen met Muzelinck graag goede culturele faciliteiten die het mogelijk maken om een breed cultureel aanbod aan de inwoners te bieden en door te ontwikkelen naar een echt theater van de stad. Lister Buildings wil graag hun huidige, eveneens gedateerde gebouw vervangen door een duurzaam gebouw inclusief het toevoegen van (zorg)woningen en de maatschappelijke huurders blijven huisvesten. En ook de gemeente heeft ambities. Zo ligt er een grote woningbouwopgave, willen we voorzieningen die passen bij een 100.000-inwoner gemeente, willen kwaliteit in en van de openbare ruimte en dit alles moet op een duurzame manier passend bij de global goals ambities. Al snel bleek dat door deze ambities op elkaar af te stemmen en te combineren er een veel grotere impact gemaakt kon worden.

Wat is de aanleiding?

Op 19 januari 2021 heeft het college besloten tot het sluiten van de intentieovereenkomst met partijen De Lievekamp en Lister Buildings met als doel een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar een gebiedsontwikkeling aan de Raadhuislaan Zuid.

Deze samenwerking, binnen een integrale gebiedsontwikkeling, biedt kansen voor een nieuwe culturele voorziening voor theater De Lievekamp (inclusief Muzelinck), wonen, zorg en werken aan de zuidzijde van de Raadhuislaan.

De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft grote potentie om in zowel programmatische als ruimtelijke zin en op het gebied van duurzaamheid een hoogwaardige binnenstedelijke toevoeging te vormen voor de gemeente Oss. En kan daarmee op verschillende manieren (woningbouw, duurzaamheid, voorzieningenniveau, enz) ook echt van betekenis te zijn voor stad en regio, passend bij een 100.000 inwoner gemeente.

Daarbij benadrukken we hierbij nogmaals dat we naar deze ontwikkeling kijken als totaal. Het totale integrale plaatje is leidend. Deze gebiedsontwikkeling is alleen maar mogelijk als we alle drie de pijlers in samenhang beoordelen. Het onafhankelijk ontwikkelen van ambities zal nooit leiden tot het beoogde resultaat van de intentieovereenkomst. En daarmee dus ook niet tot de gewenste bijdrage voor onze stad en regio.

De integrale blik is tevens belangrijk omdat de ontwikkelingen afhankelijk zijn van elkaar. Het verplaatsen van De Lievekamp (nieuwbouw naast de huidige locatie) is heel aantrekkelijk omdat het theater dan tijdens de hele ontwikkel- en realisatieperiode kan openblijven. Een sluiting van 1,5 tot 2 jaar betekent in de regel veel publieksverlies voor een theater. Ook is alleen door het verplaatsen van het theater de voorgestelde woningbouw ontwikkeling en invulling van de openbare ruimte (inclusief parkeren) mogelijk. Vandaar dat de ontwikkeling meer is dan losse blokken op de locatie.

Gemeente Oss, Lister Buildings en De Lievekamp hebben Cepezed en Buro Lubbers gevraagd om gezamenlijk een haalbaarheidsstudie op te stellen voor het gebied wat ziet op de gebouwen en de invulling van de openbare ruimte. De haalbaarheidsstudie is een uitwerking van de Intentieovereenkomst welke met de drie partijen is aangegaan, en voldoet aan de gestelde kaders en uitgangspunten in de Intentieovereenkomst. De haalbaarheidsstudie laat daarmee de meest wenselijke invulling van het gebied zien met het voorgestelde programma en de gewenste ambitie, je zou kunnen zeggen: het ideale plaatje.

De haalbaarheidsstudie beschrijft in hoofdlijnen de ambities voor het studiegebied aan de zuidzijde van de Raadhuislaan tussen de rotondes. Voor het daadwerkelijk plangebied, tussen gemeentehuis en Rabobank, is een schetsontwerp opgesteld aan de hand waarvan de haalbaarheid is onderzocht. Het schetsontwerp biedt géén richting voor de architectuur. De haalbaarheidsstudie is een stedenbouwkundige haalbaarheidstoets op basis van het voorgestelde programma. De referentiebeelden welke in de haalbaarheidsstudie zijn opgenomen geven een ambitie weer over de sfeer en invulling van dit gebied.

De intentie was om naast de ruimtelijke haalbaarheid ook de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling voor te leggen. Echter op dit moment is de financiële haalbaarheid nog onvoldoende uitgewerkt om tot een volledige en gedragen conclusie te kunnen komen, daarom beperkt deze opinienota zich tot de haalbaarheidsstudie met hierin uitgewerkt de ruimtelijke haalbaarheid.

We stellen voor om de financiële haalbaarheid de komende 3 tot 4 maanden nader uit te werken om vervolgens een compleet haalbaarheidsonderzoek als kader vast te kunnen laten stellen voor de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.

We vragen in deze opinienota of de opiniecommissie wijzigingen of richtinggevende uitspraken wil doen in de ambitie, de kaders en uitgangspunten welke we hebben uitgewerkt conform de Intentieovereenkomst. Concessies aan deze kaders en uitgangspunten hebben gevolgen, voor zowel de financiële uitwerking als de gepresenteerde uitstraling. Dit laatste zouden we indien noodzakelijk in een volgende stap kunnen uitwerken in een beeldkwaliteitsplan.

Toelichting vraag 1. De ambities in de haalbaarheidsstudie

De haalbaarheidsstudie sluit aan bij de ambities die door de gemeente in eerdere documenten zijn vastgesteld. De transformatie van de Raadhuislaan tot een intensievere binnenstedelijke locatie voor wonen, werken en cultuur is in lijn met de uitgangspunten van Oss Avenue (2013), Koers Stadshart (2017) en Positioneringsonderzoek De Lievekamp (2021). Samen met de herontwikkeling van Raadhuislaan Noord (Belastingkantoor – Maasvallei) wordt met de hier geschetste ontwikkeling aan de zuidzijde een grote stap gezet richting een tweede leven voor de Raadhuislaan.

De bovengenoemde documenten en de onderstaande kaders en uitgangspunten welke volgen uit de Intentieovereenkomst zijn uitgewerkt in de volgende onderdelen:

- a. De Lievekamp (met daarin ook culturele faciliteiten voor Muzelinck)

- b. Programmatische en ruimtelijke invulling van de locatie Raadhuislaan Zuid
 - 1. Uitgangspunten zijn vrijstaande, stedelijke gebouwen in een aantrekkelijke groene setting. Het betreft een stedelijk gemengd gebied waarbij cultuur, werken en wonen een boeiende programmatische mix vormen;
 - 2. De uitstraling dient aan te sluiten op de allure van het Museum Jan Cunen, het Jan Cunen Park en het gemeentehuis;
 - 3. Het bestaand groen dient zoveel als mogelijk benut te worden en uitgebreid te worden met nieuw groen, één en ander zoals beoogd in de "Visie Centrumring Raadhuislaan, Molenstraat, Oostwal en omgeving d.d. juli 2017";
 - 4. In de huidige situatie ligt er op gemeentegrond aan de zijde van het spoor een voetpad en een hondenuitlaatplek. Bij een (her)ontwikkeling dient het voetpad en de hondenuitlaatplek behouden te worden c.q. elders binnen het Plangebied opnieuw gerealiseerd te worden;
 - 5. Bij het uitwerken van het programma dient rekening te worden gehouden met de "Woonvisie gemeente Oss 2020";
 - 6. Het aantal parkeerplaatsen behorende bij de totale (her)ontwikkeling van het dient te voldoen aan de "Nota parkeernormen 2017", met openbaar toegankelijk en uitwisselbaar parkeren voor theater, werken en gezondheidsfuncties. Partijen zullen nagaan of mobiliteitsoplossingen een positieve bijdrage kunnen leveren aan de herontwikkeling van het plangebied waarbij zo mogelijk de parkeernorm naar beneden kan worden bijgesteld.
- c. Duurzaamheidsaspecten
 - 1. Uitgangspunt is duurzame bouw (modulair/circulair), biodiversiteit, klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen.
- a. De Lievekamp ((met daarin ook culturele faciliteiten voor Muzelinck)).

Een nieuw theater is in de gebiedsontwikkeling een belangrijke pijler. In 2018 vierde De Lievekamp haar 50 jarige jubileum. Het huidige gebouw is gedateerd en de onderhoudskosten stijgen ieder jaar. Nu is er het moment en de kans om met een nieuw complex concreet vorm te geven aan de gewenste toekomstige rol, zoals ook in het positioneringsonderzoek (vastgesteld door de gemeenteraad in feb. 2021) is beschreven. Het positioneringsonderzoek geeft aan dat voor de toekomst 'Theater van de Stad' als leidend principe zal worden gehanteerd. Een Theater van de Stad dat voldoet aan hedendaagse en toekomstige eisen en dat past bij de ambities van de doorontwikkeling van de stad als totaal. Een theater dat zowel ingericht is om een maatschappelijke rol te vervullen als (inter)nationale optredens te ontvangen. In een multifunctioneel, efficiënt en duurzaam gebouw waar ook het Centrum voor de Kunsten Muzelinck is gevestigd. Waardoor de verbinding tussen het amateur en het professionele cultuurveld beter gefaciliteerd wordt dan in de huidige situatie. De

realisatie van een nieuw gebouw is bij uitstek ook een kans om grote verduurzamingsstappen te maken.

De basis voor verduurzaming is een langetermijnstrategie waarin ambities, doelstellingen en acties bij elkaar gebracht worden. Naast de maatschappelijke relevantie kan duurzaamheid leiden tot financiële voordelen op korte en lange termijn. Op een juiste manier investeren in duurzaamheidsmaatregelen kan leiden tot lagere exploitatielasten, interessantere financieringsvoorwaarden, een betere omgeving, verkrijgen van subsidies en een hogere taxatiewaarde. De Lievekamp wil samen met de gemeente en de provincie onderzoeken welke extra financieringsmogelijkheden er liggen, bijvoorbeeld door een beroep te doen op een stimuleringsfonds op het gebied van energie.

b. Programma en ruimtelijke invulling.

Het totale programma van de gebiedsontwikkeling omvat de volgende m2:

- 33.400 m2 BVO wonen (= ca. 440 woningen)
- 1.400 m2 BVO plintfuncties (kleinschalige commerciële activiteiten, géén retail)
- 10.000 m2 BVO De Lievekamp / Muzelinck (incl. ateliers)
- 2.400 m2 BVO zorgcentrum
- 15.000 m2 BVO parkeren (= ca. 600-700 pp).

De ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid benaderen we op een integrale, inclusieve wijze. De ambitie is om een hedendaagse omgeving te maken, waarin actuele thema's als duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptatie, gezondheid, het stimuleren van beweging, anders omgaan met afval, mobiliteit, biodiversiteit en educatie op een 'smart' manier worden ingezet en terugkomen in alle facetten van het plan. De bestaande én nieuwe bomen zorgen samen voor beschutting tegen hittestress en maximale CO₂ opname.

In het hart van het plangebied wordt een groep van compacte woongebouwen voorgesteld. Hier worden woningen gerealiseerd voor alle inkomensgroepen, met een rijke mix aan groottes. Ook is er plaats voor zorgbehoevenden en ouderen. De toevoeging van kleinschalige voorzieningen, zorggerelateerde functies en een autoluwe, veilige openbare ruimte maken het tot een aangename woonplek voor alle leeftijden. De setting van de woningen is enerzijds stedelijk en compact maar anderzijds ook groen en ruimtelijk vanwege de omliggende groene hoofdstructuur en getrapte opbouw van de woongebouwen. De woongebouwen bestaan uit een plint van 4 lagen. Hierboven, in getrapte vorm (een setback) worden nog woonlagen toegevoegd, variërend van 1 tot 11 lagen. Door de getrapte opbouw van de woongebouwen wordt de hoogte van de gebouwen niet zo ervaren wanneer je door

het gebied loopt. Er is ook gekeken naar de schaduwwerking van de gebouwen op de omgeving. Hiervoor zijn er bezonningsstudies uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in de bijlage van de haalbaarheidsstudie.

Naast het woonprogramma is het nieuwe theater De Lievekamp een belangrijke spil in het plangebied. Het zorgt voor aantrekkingskracht en levendigheid in het gebied. Het gebouw bevat naast een theaterfunctie ook de functie van Muzelinck, ondersteunende culturele faciliteiten en een horecagelegenheid.

Het gemeentehuis gaat in zijn huidige vorm onderdeel uitmaken van het oostelijk deel van het plangebied.

Het gedifferentieerd programma volgt de kaders uit de "Woonvisie gemeente Oss 2020". Waarbij we in de haalbaarheidsstudie de volgende differentiatie van het woonprogramma hebben aangehouden: 30% in het sociale segment, 50% in het middenhuur segment en 20% in het vrije sector huur segment.

Differentiatie in de woningen is belangrijk, waarbij de nadruk dient te liggen op kleinere huishoudens. Vanwege de aanwezigheid van een grote centrale parkeervoorziening in de ontwikkeling kan het huidige parkeerterrein voor het gemeentehuis vervallen. Zo ontstaan op deze plek kansen om de voorgestelde parkstructuur door te trekken tot aan de entree van het gemeentehuis. Een deel van de huidige parkeerplaats bij het gemeentehuis zal worden bebouwd. Het huidige zorgcentrum (Raadhuislaan 4) zal namelijk bij de ontwikkeling van het plan plaats maken voor de nieuwe Lievekamp. Om de functionele diversiteit van het gebied te behouden en het maatschappelijk belang te dienen kiezen we ervoor om een nieuw woon-zorgcentrum terug te bouwen. De huidige zorggerelateerde functies komen in het de onderste 3 verdiepingen van het gebouw, daarboven komen (zorg)woningen voor ouderen en zorgbehoevenden. Zo ontstaat een maatschappelijk cluster met een nieuw, groen plein voor het gemeentehuis.

De nieuwe ontwikkelingen brengen een vernieuwde parkeerbehoefte met zich mee. Zowel bewoners, bezoekers als mensen die in het gebied werken moeten makkelijk kunnen parkeren en hun bestemming eenvoudig kunnen bereiken. Het aantal parkeerplaatsen behorende bij de totale ontwikkeling dient te voldoen aan de "Nota parkeernormen 2017", met openbaar toegankelijk en uitwisselbaar parkeren voor theater, werken en gezondheidsfuncties. Het parkeren van auto's wordt in een centraal volume op het plangebied georganiseerd. Hiervoor wordt een langgerekt, drielaags parkeergebouw voorgesteld. Bij het gemeentehuis blijft het parkeerterrein bij de Ridderhof toegankelijk voor snelparkeren en parkeren voor mindervaliden. De ligging tegen het spoor zorgt voor een wenselijke buffer met de

woningbouwontwikkeling. Een duurzaam mobiliteitsplan wordt onderzocht in een vervolg van de haalbaarheidsstudie.

c. Duurzaamheidsaspecten.

De nieuwbouw binnen de gebiedsontwikkeling, zoals in de haalbaarheidsstudie is uitgewerkt, heeft een zo klein mogelijke 'carbon footprint'. Om deze ambitie te realiseren, gebruiken we in deze gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk biobased materialen, zoals hout. Bomen hebben CO₂ nodig om te groeien. Die CO₂ halen ze uit de lucht en zetten ze om in hout. In feite zijn bomen dus opslagplaatsen voor CO₂. Gebruik je hout om te bouwen, dan blijft de CO₂ gebonden aan het hout en komt het dus niet vrij. De gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid als 'kluis' voor CO₂. Iedere toegepaste m³ hout staat voor bijna één ton opgeslagen CO₂.

De ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid benaderen we op een integrale, inclusieve wijze. Groen krijgt ruim baan in alle facetten van het plan: van beperkte verharding tot hemelwateropvang, en van huisvesting voor dieren tot een biodiverse beplanting. De bestaande én nieuwe bomen zorgen samen voor beschutting tegen hittestress en maximale CO₂-opname.

De ambitie is om een hedendaags parkachtige omgeving te maken, waarin actuele thema's als duurzame energie, klimaatadaptatie, gezondheid, het stimuleren van beweging, cultuur, anders omgaan met afval, mobiliteit, biodiversiteit en educatie op een 'smart' manier worden ingezet en terugkomen in alle facetten en onderdelen van het plan.

Op terreinniveau betekent dit:

- dat beplanting wordt toegepast die biodiversiteit en seizoenbeleving stimuleert
- dat sport- en speelelementen worden toegevoegd
- dat er een mobiliteitsplan wordt opgesteld waar deelauto's, openbaar vervoer en voldoende oplaadplekken deel van uitmaken
- dat duurzame energie wordt opgewekt
- dat water zichtbaar op eigen terrein wordt opgevangen en geborgen
- dat natuurinclusief wordt ontworpen, dus verblijf en fourageerplekken voor vogels en insecten integraal in het plan worden verwerkt
- dat afval gescheiden wordt afgevoerd en bijvoorbeeld een repaircafé onderdeel uitmaakt van het plan.

De Lievekamp benadert duurzaamheid op integrale wijze. Niet alleen wat betreft het gebouw en de techniek, maar ook met logistieke oplossingen en bovenal in bewustwording en gedrag van personeel en bezoekers. Bovendien zet De Lievekamp zich in op het gebied van diversiteit, inclusie en fair practice. Voor De Lievekamp zijn allerlei duurzame mogelijkheden denkbaar. Met inpandig laden en lossen kunnen

overlast en energieverliezen worden voorkomen. Zonnepanelen op het dak kunnen voorzien in eigen energie en kunnen daarnaast bijdragen aan de energieopbrengst van de wijk. Ledverlichting, isolatie, het gebruik van biobased en circulaire materialen reduceren de 'carbon footprint'. Ook in het gebouwoontwerp valt veel winst te behalen. Met een compact gebouw worden transmissieverliezen beperkt en met een oriëntatiegericht ontwerp kan de lichtinval slim worden benut.

Toelichting vraag 2. Een duurzame, circulaire, gebiedsontwikkeling in Oss

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel, wat een enorm risico is voor Nederland. Tegelijkertijd is er in Nederland een groeiend woningtekort, waardoor er zeker 1 miljoen nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden. De bouwsector die deze woningen moet bouwen, is voor een deel verantwoordelijk voor de effecten van klimaatverandering. Daarom is de bouwsector door de Nederlandse overheid aangewezen als 1 van de 5 sectoren die moet switchen naar een circulaire manier van werken. Zo kan zij de Sustainable Development Goals halen, zodat we in 2050 een 100% circulaire samenleving hebben. Circulaire gebiedsontwikkeling kan hier een bijdrage aan leveren. Op dit moment worden er nog veel fossiele brandstoffen gebruikt en is afval de laatste stap in de levenscyclus van materialen en producten. Om dit vervuilende karakter terug te dringen, moet de bouwsector gaan opereren vanuit de principes van de circulaire economie. Hierbij is er een gesloten kringloop in het hele economische systeem, zodat producten en materialen hun waarde behouden en er geen afval wordt gegenereerd. Materialen en grondstoffen krijgen zo altijd een tweede leven volgens het 'refuse-reduce-reuse-repair-recycle'-principe. De gemeente Oss wil qua duurzaamheid bij de koplopers van Brabant horen. We dragen met elkaar de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mens (People), milieu (Planet) en economie (Profit) met elkaar in evenwicht zijn. Naar aanleiding van het Osse Coalitieakkoord "Kansen zien, kansen pakken- duurzaam en op maat" zijn er in het hoofdstuk 'Zorgen voor ons Klimaat' drie focusonderwerpen te weten:

1. Circulaire economie
2. Duurzame energie en CO2-reductie
3. Klimaatadaptatie en groen.

Duurzaamheid vraagt om ver vooruit te kijken. Maar ook om nu te handelen. Met de gebiedsontwikkeling aan de Raadhuislaan Zuid kunnen we invulling geven aan de drie bovenstaande focusonderwerpen.

Om bij ontwikkeling en beheer van de leefomgeving een bruikbare benadering te hanteren is op initiatief van gemeente Tilburg in 1995 een methode door W/E adviseurs ontwikkeld die een uitwerking is van de benadering van People, Planet, Profit. Deze methode wordt GPR genoemd (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). De methode kan op de schaal van gebouw- en gebiedsontwikkeling worden gebruikt.

Er zijn vijf thema's in deze methode opgenomen: Energie (Planet), Milieu (Planet), Gezondheid (People), Gebruikskwaliteit (People) en Toekomstwaarde (Profit). Per thema

kunnen kwaliteitseisen worden gesteld of een ruimtelijke ontwikkeling worden getoetst. De vijf scores worden vertaald naar een kwaliteitslabel. Die is vervolgens vergelijkbaar met de kwaliteit van die in het Bouwbesluit wordt geëist.

Op deze manier geeft de methode GPR handvatten om duurzaamheid meetbaar en bespreekbaar te maken bij ontwikkeling van gebouwen en hun omgeving. Het voorstel is om de GPR methode (net zoals bij de herontwikkeling Raadhuislaan Noord) ook in een verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling te gebruiken.

Bij de toelichting van vraag 3 gaan we nader in op de financiële haalbaarheid. Circulair bouwen vergt op dit moment namelijk aan de voorkant een substantieel hogere investering dan conventioneel bouwen. Het is een bestuurlijke afweging of dat op dit moment wenselijk is.

Toelichting vraag 3. Financiële haalbaarheid

Financiën circulaire gebiedsontwikkeling

Biobased bouwen vergt op dit moment aan de voorkant een hogere investering dan conventioneel bouwen. Uit een onafhankelijke taxatie van deze gebiedsontwikkeling is gebleken dat er gerekend moet worden op zo'n 15% - 30% hogere bouwkosten bij houtbouw dan conventioneel bouwen. Dit heeft een grote financiële impact op deze business case, een verschil van vele miljoenen. Dit maakt het lastig om een circulaire businesscase financieel haalbaar te maken. Er zijn nog weinig referenties in Nederland betreffende duurzame, circulaire gebiedsontwikkelingen welke uitgevoerd zijn in houtbouw. Het voorstel is om een bouwkostendeskundige op het gebied van houtbouw aan te sluiten bij het projectteam om zo de bouwkosten onafhankelijk te laten toetsen. Ook het verder onderzoeken van de vormfactor, de fasering in tijd (houtbouw kan sneller gebouwd worden wat voordeel oplevert in tijd en fasering van de plannen), een hybride combinatie van bouw (houtbouw en conventionele bouw) kunnen financiële positieve gevolgen hebben voor de haalbaarheid.

Financiën De Lievekamp

Onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling is ook een nieuw complex voor huisvesting van De Lievekamp. De financiën rondom nieuwbouw van De Lievekamp moeten nog verder uitgewerkt worden, deze vormen onderdeel van de uitwerking van de financiële haalbaarheid van het project. Een mogelijk principe zou kunnen zijn dat de gemeente Oss De Lievekamp een geldlening verstrekt ten behoeve van de financiering voor de nieuwbouw. Dit sluit ook aan bij de financieringsvorm uit het verleden voor De Lievekamp. Kaders voor deze geldlening komen uit het treasurystatuut zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2021. Enkele belangrijke kaders hieruit zijn:

- dat het college vooraf de zienswijze van de gemeenteraad vraagt als het belang uitgaat boven de € 250.000,-;

- dat betaling van rente- en aflossing redelijkerwijs is verzekerd;
- en dat de partij die de lening ontvangt, een rentepercentage betaalt dat halverwege ligt tussen wat de gemeente zou moeten betalen bij een publieke sector bank, en wat de partij zou moeten betalen bij een commerciële bank. Daarbij moet dit percentage minimaal 0,2% hoger zijn dan het percentage dat de gemeente moet betalen bij een publieke sector bank. Doordat dit percentage hoger is dan waarvoor de gemeente zelf leningen afsluit, is er voldoende marge om het risico op te vangen en de administratiekosten te dekken.

De nieuwbouw kan vanwege o.a. verbeterde indeling, lagere energiekosten en hogere omzet mogelijkheden leiden tot een verbeterde exploitatie voor het theater waardoor er meer financiële armslag ontstaat. De financiën moeten we nog verder uitwerken met onze afdeling Finance & Control en De Lievekamp. We verwachten dat het onderzoek naar de financiële haalbaarheid nog zo'n 3 tot 4 maanden in beslag zal nemen. We vragen u of we de financiële haalbaarheid verder mogen gaan onderzoeken met als basis de haalbaarheidsstudie zoals dit nu voorligt.

Slotakkoord

Deze gebiedsontwikkeling kan een enorme impuls geven aan de ambities die we als gemeente hebben op het gebied van woningbouw, duurzaamheid, voorzieningenniveau en openbare ruimte. Ambities die passen bij het profiel van een 100.000-inwoner gemeente. Bij het serieus nemen van deze ambities hoort ook het maken van serieuze keuzes. Keuze voor een type woningbouw dat past op deze plek in onze stad, keuzes voor duurzame bouw en energiewinning en -opslag die passen bij de klimaatdoelstellingen wereldwijd en keuzes om te investeren in een nieuwe culturele voorziening passend bij een stad met 100.000 inwoners. Dit alles in de wetenschap dat het ideale plaatje alleen realiteit kan worden als er ambitieuze keuzes gemaakt worden. Er zijn knoppen om aan te draaien wanneer we de ontwikkeling beter betaalbaar willen maken. Zoals de duurzaamheidsambities, het woningbouwprogramma of de inrichting openbare ruimte. We vragen de commissie om richtinggevende uitspraken waarmee we verdere uitwerking kunnen geven aan deze haalbaarheidsstudie.

Wat is het vervolg?

We werken de komende 3-4 maanden aan het verder uitwerken en uitzoeken van de opties zoals we die nu weten. Daarin nemen we de intentieovereenkomst als uitgangspunt en zetten we die lijn voort. Op het moment dat we van de opiniecommissie richting hebben over de in deze opinienota voorgelegde kwesties verwerken we die. Vervolgens komen we met een volledig en gedragen haalbaarheidsonderzoek terug bij de raad om vast te laten stellen als kader voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Communicatie

De transformatie van de Raadhuisklaan is al langer onderwerp van discussie. In achtereenvolgens Oss Avenue, Koers Stadshart Oss en Visie Centrumring wordt de noodzaak tot transformatie van dit gebied steeds duidelijker. Sinds 2013 hebben dus al veel stakeholders denkkraacht en input geleverd over de omvorming van de Raadhuisklaan. Tot nu toe is steeds prioriteit gegeven aan de pit en schil van het stadscentrum. Met de realisatie van het Walkwartier krijgt het stadscentrum de gewenste impuls. Daarom is het verantwoord om nu de focus te verleggen naar de Raadhuisklaan. Gezien de locatie van de Raadhuisklaan kan een ontwikkeling veel impact hebben op de omgeving, meer dan bijvoorbeeld een nieuwbouwproject aan de rand van de stad. Het is van belang om belanghebbenden hierin eerder mee te nemen om draagvlak te creëren bij en direct betrokkenen door hen nadrukkelijk bij het proces te betrekken. Daar ligt een belangrijke opdracht voor communicatie.

De communicatie binnen een gebiedsontwikkeling wordt op verschillende niveaus ingericht, afhankelijk van het proces waarin de gebiedsontwikkeling zich bevindt.

De gebiedsontwikkeling Raadhuisklaan Zuid bevindt zich nu nog in een initiatief- en haalbaarheidsfase. Het niveau van communicatie in deze fase ziet toe op informeren (meenemen van omgeving, direct betrokkenen en de status van het project delen) door middel van nieuwsbrieven.

Op 16 september vindt er een podiumbijeenkomst plaats waar de plannen toegelicht worden.

Participatie

In een volgende fase waarin de verdere uitwerking van de locatie wordt vormgegeven en de eerste voorlopige ontwerpen worden gemaakt wordt de omgeving en direct belanghebbenden echt betrokken bij het project, participatie is dan een belangrijk onderdeel. Het voorstel is dan ook om in de volgende fase van de gebiedsontwikkeling een communicatieteam op te richten en van daaruit de communicatie goed in te richten en te sturen. Met deze nieuwe fase in de gebiedsontwikkeling start dan ook de omgevingsparticipatie. Bij het project Raadhuisklaan Noord (Belastingkantoor) hebben we hier al mee geëxperimenteerd. De daar geleerde ervaringen willen we benutten voor Raadhuisklaan Zuid.

In de Opiniecommissie Ruimte, waar de ontwikkeling Raadhuisklaan Noord is behandeld, is besproken om een coördinatieteam te vormen dat actief zorgt voor afstemming tussen de verschillende projecten aan de Raadhuisklaan en de directe omgeving. Het is immers in ieders belang dat de mooie ambities voor de Raadhuisklaan verwezenlijkt worden. Het college van B&W zorgt ervoor dat vanuit de gemeente en de verschillende ontwikkelende partijen van de

projecten in de Raadhuisklaan een gezamenlijk coördinatieteam wordt gevormd. Dit kan van start gaan zodra de winnende partij voor Raadhuisklaan Noord bekend is.

Bijlage:

Haalbaarheidsstudie gebiedsontwikkeling Raadhuisklaan Zuid