

Aan de leden van de Gemeenteraad

E-mail m.van.den.nieuwenhof@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 oktober 2020		M. van den Nieuwenhof	0412-629599
Onderwerp		VB/VO	
Procesaanpak Herontwikkeling locatie Belastingkantoor			

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over de procesaanpak voor de herontwikkeling van de locatie Belastingkantoor aan de Lievekamplaan 1.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

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

Wat is de kernboodschap?

Het college wil hiermee een sterke impuls geven aan herontwikkeling van de Raadhuislaan. De locatie biedt kansen voor woningbouwontwikkeling naast werkfuncties en/of maatschappelijke functies in de plint aan de Raadhuislaan. Dat zal aansluiten bij uitgangspunten verwoord in Oss Avenue, en de visie Openbare Ruimte Raadhuislaan. Een aanpak is uitgewerkt voor een definitieve herontwikkeling van de locatie.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de Ontwikkelstrategie, en de uitwerking in de Voorbereidingsfase, de Marktselectiefase en de Planontwikkelingsfase.

Ontwikkelstrategie

Het plangebied van het project betreft het perceel van het voormalige pand van de Belastingdienst, Lievekamplaan 1 te Oss, en van het achterliggende openbare parkeerterrein De Maasvallei, beide in eigendom van de gemeente.

Er is door marktpartijen vooralsnog geen aanspraak gemaakt op een exclusieve samenwerking met de gemeente voor de voorgenomen herontwikkeling. Daar wordt op voorhand ook onvoldoende grond voor gezien.

Een openbare marktselectieprocedure voor grondverkoop wordt als de meest doelmatige en rechtmatige manier gezien om tot samenwerking met een marktpartij te komen. Een formele aanbestedingsprocedure voor de gehele herontwikkeling is niet vereist en onwenselijk. Grondverkoop ten behoeve van projectontwikkeling van commercieel vastgoed is namelijk geen overheidsopdracht. Een formele aanbestedingsprocedure biedt niet de gewenste flexibiliteit in procedure en na contractvorming. Als er onderdelen binnen de herontwikkeling komen die gelden als overheidsopdrachten dan worden die door of namens de gemeente aanbesteed. Voor ontwerp en aanleg van openbare ruimte en infrastructuur wordt het inkoopbeleid gevolgd.

Bij de aanvang van de marktselectieprocedure zal een lokale bekendmaking plaatsvinden en worden de reeds bekende lokale geïnteresseerden daarop geattendeerd om een goede uitgangspositie te verwerven. De inschrijving wordt niet beperkt tot lokale partijen, ook partijen van buiten mogen meedoen (in combinatievorm of zelfstandig) om voldoende creativiteit aan te boren.

Fase 1 | Voorbereidingsfase (Q3 en Q4 2020)

Om te komen tot een Raadsbesluit over de ontwikkelkaders (kaderbesluit) wordt een ruimtelijk-financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Onderdeel daarvan is het raadplegen van de belangrijkste eigenaren/gebruikers in de invloedssfeer van het project.

Op basis van door het College vastgestelde concept-ontwikkelkaders wordt een openbare omgevingsdialoog gestart, zodat omwonenden en belanghebbenden in een vroeg stadium

worden geïnformeerd over de gemeentelijke ambities. Zo kunnen zij daarover hun mening geven en daarmee invloed uitoefenen. Ook is er in dat kader een Raadsinformatiemoment voorzien.

Tevens wordt het marktselectiedossier met concept-ontwikkelovereenkomst opgesteld. De definitieve ontwikkelkaders / ambities, het resultaat van de omgevingsdialoog en de marktselectieaanpak worden in een Raadsvoorstel (kaderbesluit) samengebracht, dat naar de huidige planning naar verwachting in Q4 2020 ter besluitvorming kan worden aangeboden.

Fase 2 | Marktselectiefase (Q1 t/m Q4 2021)

Om te komen tot een Raadsbesluit over het ontwerp-bouwplan en het ontwerp-bestemmingsplan voor het plangebied (uitvoeringsbesluit), wordt de marktselectieprocedure doorlopen en kunnen vroegtijdig voorbereidende onderzoeken uitgevoerd worden voor het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan.

Op basis van het kaderbesluit kan de marktselectieprocedure worden gestart. Deze start met de kwalificatieronde, waarin uit alle geïnteresseerden die zich met een kwalificatiedocument hebben aangemeld de drie meest geschikte marktpartijen kunnen worden gekozen.

Met deze drie marktpartijen wordt de propositieronde doorlopen, waarin zij via dialoog met de gemeente komen tot finale proposities. Aan de hand van het beoordelingskader wordt daaruit de beste propositie gekozen. In deze fase zal publieksparticipatie worden toegepast tijdens de dialoog of bij de finale beoordeling. De aanpak daarvoor zal in de marktselectieaanpak (voorbereidingsfase) nader worden bepaald.

Vervolgens wordt met de gekozen marktpartij de verificatieronde doorlopen, resulterend in een getekende ontwikkelovereenkomst en een ontwerp-bouwplan.

Met de uitgevoerde voorbereidende onderzoeken en het ontwerp-bouwplan wordt het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan afgerond.

Het resultaat van de marktselectie, waaronder het ontwerp-bouwplan, en het ontwerp-bestemmingsplan worden in een Raadsvoorstel (uitvoeringsbesluit) samengebracht en kunnen naar verwachting in Q4 2021 ter besluitvorming aan de Raad worden aangeboden.

Fase 3 | Planontwikkelingsfase (Q1 en Q2 2022)

Op basis van het uitvoeringsbesluit kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart en doorlopen. Op basis van het vastgestelde ontwerp-bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend, welke de gemeente in een zienswijzennota beantwoord. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt tevens de zienswijzennota vastgesteld.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt het ontwerp-bouwplan door de gekozen marktpartij in samenwerking met de gemeente nader uitgewerkt tot een realisatieplan, waarna de benodigde vergunningen kunnen worden aangevraagd.

De realisatiefase kan starten na verlening van de benodigde vergunningen, op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan.

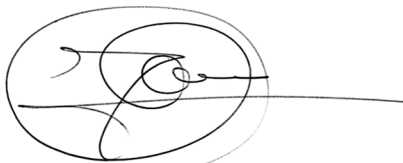
Wat zijn de gevolgen?

Op basis van ambities die de gemeente formuleert en een zorgvuldige selectieprocedure wordt de beste partij gevonden aan wie de locatie kan worden verkocht met vooraf helderheid over wat er gerealiseerd wordt.

Communicatie

In de gehele selectieprocedure is veel en tijdig aandacht voor omgevingsdialoog opgenomen.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' with a horizontal line through it, followed by a long horizontal stroke extending to the right.

Mr. J.H.T. van Orsouw
Wethouder

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente wil door een zorgvuldige verkoop van het Belastingkantoor een kwalitatieve nieuwe invulling van de locatie bereiken. Daartoe zijn de ambities en de marktselectieprocedure uitgewerkt, die tezamen de uitvraag vormen voor de prijsvraag om de beste marktpartij te vinden.