

- .
- .
- .
- .
- .
- .

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
14 april 2022	4837935	M. Megens/P. Kuypers	140412
Onderwerp		Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid		.	.

Geachte raadsleden,

Op 24 maart 2021 is er een intentieovereenkomst getekend tussen theater De Lievekamp, Lister Buildings en Gemeente Oss met als doel het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar een duurzame en gezamenlijke gebiedsontwikkeling aan de Raadhuislaan Zuid. Een gebiedsontwikkeling die qua programma past bij de 100.000-inwoner gemeente die Oss wil zijn en qua duurzaamheid past bij de Global Goals waar de gemeente zich voor inzet. Door hier gezamenlijk met de drie partijen in op te trekken willen we een grotere impact maken. De ambities omvatten; een nieuwe groene culturele voorziening voor theater De Lievekamp en Muzelinck Centrum voor de Kunsten, een programma voor groen wonen, groen werken en groen verblijven in een stedelijk woongebied en dit alles duurzaam/circulair, met biodiversiteit en klimaatadaptief gebouwd.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

Op 30 september 2021 is er door de gemeenteraad in de gecombineerde commissievergadering Ruimte en Sociaal Bestuurlijk gesproken over de opinienota Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid; Haalbaarheidsstudie gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid. In deze commissievergadering is de ruimtelijke verkenning met de gemeenteraad besproken, deze had veel draagvlak. We hebben aangegeven dat het

projectteam verder gaat met de financiële component van het haalbaarheidsonderzoek. De resultaten hiervan zouden eind december 2021 / begin januari 2022 voorgelegd worden.

De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het gebied Raadhuislaan -Zuid is onderzocht. We hebben dit gedaan op basis van de ambities en afspraken zoals opgenomen in de Intentieovereenkomst van maart 2021.

Het haalbaarheidsonderzoek is een dynamisch proces en geeft op dit moment nog onvoldoende inzicht van het financiële resultaat om conclusies te kunnen trekken. Zo zijn er nog maar weinig vergelijkbare projecten in Nederland die in (grotendeels) houtbouw zijn gemaakt. De scenario's moeten hiervoor nog verder uitgewerkt en geoptimaliseerd worden. Pas daarna kunnen we tot een goede slotconclusie van de financiële haalbaarheid component komen en de gemeenteraad goed en volledig informeren. Zoals aangegeven is het proces dynamisch en vereist daardoor regelmatig de uitwerking van nieuwe inzichten. Een voorbeeld van die dynamiek is een unieke ontwikkeling die zich heeft voorgedaan en die we graag mee willen nemen in het onderzoek. Vandaar dat wij u nu op deze manier informeren via deze Raadsinformatiebrief.

Unieke kans voor een circulaire gebiedsontwikkeling

Eind vorig jaar werden de partijen uit het haalbaarheidsonderzoek gewezen op het feit dat de gemeente Den Haag een tender heeft uitgeschreven voor de verkoop, demontage en hergebruik van het Zuiderstrandtheater in Scheveningen. Uit een eerste inschatting blijkt dat de footprint van de grote zaal van het huidige Zuiderstrandtheater behoorlijk overeenkomt met de footprint van de grote zaal van het nieuw te bouwen theater voor De Lievekamp. Uiteraard zijn er aanpassingen nodig, zo moet onder andere de toneeltoren verhoogd worden, maar de basis lijkt uitstekend te passen. Architectenbureau Cepezed en Lagemaat Sloopwerken hebben zich, na overleg met De Lievekamp, Lister Buildings en de Gemeente Oss, ingeschreven voor de tender en een plan van aanpak ingediend. Met het remontageplan in het plan van aanpak wordt onderbouwd hoe tenminste 72% van de materialen uit het Zuiderstrandtheater meegenomen kunnen worden in de herbouw van het nieuw te ontwikkelen theater in de gemeente Oss. De fijne akoestiek, vorm en schaal van het Zuiderstrandtheater vormen een bruikbare basis welke overgenomen kan worden in het (ver)nieuw(d)e theater.

Het doel van de samenwerking is om een circulaire en CO2 besparende nieuwbouw te ontwikkelen voor De Lievekamp en Muzelinck. Waarmee de gemeente Oss laat zien dat we onze rol op het gebied van duurzaamheid en circulariteit serieus nemen.

Het goede nieuws is dat de tender door de gemeente Den Haag voorlopig gegund is aan bovenstaande partijen. Dit biedt de unieke mogelijkheid om optimaal vorm te geven aan de gezamenlijke duurzaamheidsambitie.

Nu de voorlopige gunning heeft plaatsgevonden moeten technische, juridische en financiële aspecten onderzocht worden. Het hergebruik van het Zuiderstrandtheater in Oss levert niet alleen op gebied van duurzaamheid een flinke besparing op, maar biedt mogelijk ook financiële kansen. Zowel in de reductie van het materiaalgebruik als de slimme inrichting van het bouwproces zou het een besparing kunnen opleveren in materiaal- en arbeidskosten.

Daarnaast biedt een dergelijke circulaire bouw mogelijk extra toegang tot (duurzaamheids)subsidies.

De voorwaarden van de gemeente Den Haag in het kader van de aanbesteding behelzen o.a. dat het Zuiderstrandtheater daadwerkelijk verplaatst en hergebruikt gaat worden en dat daartoe een overeenkomst wordt gesloten. Komt die overeenkomst niet tot stand, dan zal het Zuiderstrandtheater opnieuw in de markt worden gezet en is de intentie om het gebouw circulair te slopen en niet integraal te hergebruiken. Tijdens contractfase 1 van de tender die loopt van 12 januari 2022 tot 26 april 2022 vindt de nadere uitwerking plaats.

Lister Buildings heeft aangegeven op dit moment geen partij te kunnen zijn in de aankoop van het Zuiderstrandtheater. Lister zoekt financiële zekerheden die op dit moment in deze fase nog niet te geven zijn. Daarom treden De Lievekamp en gemeente Oss rechtstreeks in contact met de partijen van de inschrijving, te weten Cepezed en Lagemaat.

De eerste contractfase zou dus op 26 april 2022 afgerond moeten zijn. Echter in overleg met de gemeente Den Haag hebben we tot 8 juli 2022 uitstel gekregen, zodat e.e.a. ook met de gemeenteraad afgestemd kan worden en uiteindelijk in de vorm van een besluit zijn vorm kan krijgen. We gaan geen contractuele verbindingen aan met partijen zonder dat deze vooraf aan de raad zijn voorgelegd.

Vanuit het oogpunt van volledige transparantie gaat de gemeente Oss door middel van een aankondiging via Tendernet de markt op de hoogte stellen van het voornemen van de gemeente Oss en De Lievekamp om in gesprek te treden met Cepezed voor het sluiten van een overeenkomst om het Zuiderstrandtheater te kunnen inpassen in een nieuw theater De Lievekamp. De overeenkomst zal afspraken bevatten over de levering van het

Zuiderstrandtheater en afspraken bevatten over het maken van een ontwerp van een nieuw theater De Lievekamp en Muzelinck waarbij het Zuiderstrandtheater is ingepast. Deze aankondiging is openbaar. Door middel van de aankondiging krijgt de markt 20 kalenderdagen na publicatie de gelegenheid om gemotiveerd kenbaar te maken dat er bezwaar is tegen deze procedure.

We volgen deze procedure door de extra aandacht welke is gevestigd op de één op één transacties tussen overheden en marktpartijen. Dit naar aanleiding van het 'Didam arrest'¹. De Hoge Raad heeft bepaald dat één op één transacties tussen overheden en marktpartijen niet zomaar uitgevoerd mogen worden.

Planning

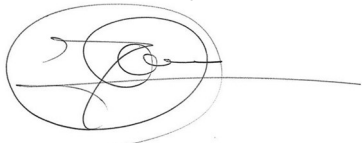
Qua proces werken we toe naar een besluit over het hergebruik van het Zuiderstrandtheater op 31 mei 2022 door het college van B&W, en behandeling en besluitvorming in de gemeenteraad op 7 juli 2022. In de tussenliggende periode vanaf heden tot deze besluitvorming informeren wij de gemeenteraad over de stand van zaken met betrekking tot de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling d.m.v. een tussenrapportage.

Indien op 7 juli 2022 wordt besloten dat er tot een koopovereenkomst overgegaan kan worden vindt direct de demontage plaats. Het Zuiderstrandtheater moet voor 31 december 2022 gedemonteerd zijn. Tussentijdse opslag en andere (financiële) risico's zijn onderdeel van de opgave.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Oss,

Namens deze,



Mr. J.H.T. van Orsouw

Wethouder Mobiliteit en Centrum



F.F.G.P. den Brok

Wethouder Cultuur en Financiën

¹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>