

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
12 juni 2021	Kenmerk	Martin Hagreis	-
Onderwerp			
Opinienota prijsvraag Raadhuislaan Noord			

Geachte gemeenteraad,

Om tot een duurzame, gedragen invulling te komen van de locatie Belastingkantoor – Maasvallei, leggen wij u een aantal inhoudelijke en procesmatige keuzes voor. Daarmee geeft u richting aan het verdere proces van de prijsvraag Raadhuislaan Noord. Daarvoor hebben wij een drietal concrete vragen aan u:

1. Willen we de ruimtelijke randvoorwaarden uit het concept Ambitiedocument aanscherpen, en zo ja, in hoeverre?
2. Hoe geven we participatie vanuit de omgeving concreet vorm in de volgende fase van de prijsvraag?
3. Hoe borgen we de samenhang tussen de verschillende plannen in de Raadhuislaan?

Wat is de aanleiding?

Op 3 juni jl. heeft de raad besloten om het voorstel 'Start prijsvraag nieuwe ontwikkeling locatie Belastingkantoor' niet naar besluitvorming door te geleiden. Reden hiervoor was vierledig. De raad was 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, met name bij het formuleren van 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.

Context en opzet prijsvraag

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 prijsvraag. In het definitieve Ambitiedocument worden de kaders geschetst voor een duurzame, binnenstedelijke invulling met een hoge ruimtelijke kwaliteit. In een drietal (online) informatiebijeenkomsten met bewoners en ondernemers is input uit de stad opgehaald voor zowel inhoud en proces, die verwerkt is in het concept-Ambitiedocument.

Er is veel belangstelling voor deze opgave vanuit de markt. Negen ontwikkelende partijen hebben hun eerste globale visie op deze opgave ingediend. Aan de hand van criteria voor ruimtelijke en programmatische kwaliteit en (extra) duurzaamheid is daaruit door een breed samengestelde beoordelingscommissie een drietal marktpartijen geselecteerd. Deze criteria zijn opgesteld op basis van het concept-Ambitiedocument. Het is de bedoeling dat deze drie partijen hun visies in een tweede ronde uitwerken tot meer concrete plannen op basis van het door uw raad vast te stellen definitieve Ambitiedocument. Uit die drie plannen doet de beoordelingscommissie een voordracht aan de gemeenteraad van de beste uitwerking. Een en ander volgens de hiervoor opgestelde marktselectie-leidraad.

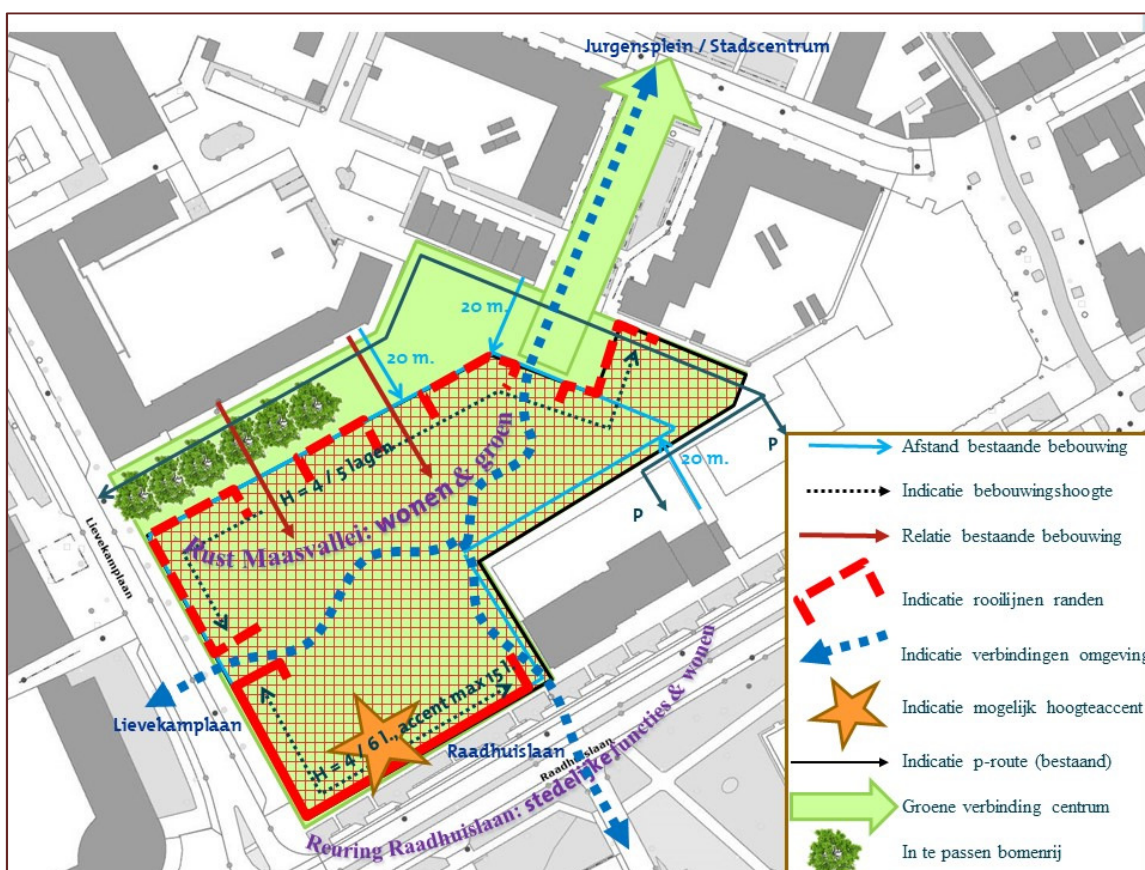
Alle deelnemende partijen hebben de lat in veel opzichten hoog gelegd. Dit schept ook hoge verwachtingen voor de uitwerking in de 2^{de} ronde. Alle inzendingen zijn als visie op hoofdlijnen ingediend en ook als zodanig door de beoordelingscommissie beoordeeld, ondanks dat bij sommige plannen de beelden al erg concreet waren.

In de beoordelingscommissie werden omwonenden vertegenwoordigd door één van de bewoners uit de directe omgeving van het plangebied. De omwonende deelde binnen de beoordelingscommissie haar zorgen over afstand, hoogte en intensiteit van de voorgestelde bebouwing, met name op de Maasvallei, in relatie tot de directe omgeving. De gemeente zal deze zorgen in de dialoog met de partijen die hun plannen verder uitwerken meegeven. De zorgen zijn mogelijk ook aanleiding om de ruimtelijke randvoorwaarden in het Ambitiedocument nu aan te scherpen. Deelnemende marktpartijen willen de omgeving op een goede manier betrekken bij de uitwerking van hun plannen. Dat hebben zij ook aangegeven in hun visies op het gebied.

De keuzes uit deze opinienota:

1. Willen we de ruimtelijke randvoorwaarden uit het concept Ambitiedocument aanscherpen, en zo ja, in hoeverre?

- We houden vast aan de huidige randvoorwaarden zoals in het concept Ambitiedocument beschreven, dus meer globaal met veel ruimte voor de marktpartijen en hun ontwerpers om deze naar hun plannen te vertalen. Hierin is in algemene termen aangegeven dat goede afstemming op de bestaande bebouwing erg belangrijk is, net als het maken van verbindingen naar de omgeving.*
- We vullen de randvoorwaarden uit het concept Ambitiedocument aan met concrete regels over hoogte en afstand tot bestaande bebouwing, bijvoorbeeld zoals geschetst in onderstaand kaartje, waarin de belangrijkste ruimtelijk uitgangspunten zijn samengebracht:*



Toelichting

In het concept Ambitiedocument zijn de ruimtelijke en functionele kaders, gebaseerd op gemeentelijk beleid, beschreven. Zoveel mogelijk op een uitnodigende manier om maximaal gebruik te maken van creativiteit en kunde in de markt. Daar hoort ook bij dat men de opgave

in relatie tot de directe omgeving moet bezien. Het achterliggende doel daarvan is dat de marktpartijen met de planvorming voor de huidige woon- en werkfuncties in de omgeving een aanvaardbaar woon-, leef- en werkklimaat borgen.

Voordeel van keuze 1a is dat de marktpartijen kunnen laten zien dat zij hun verantwoordelijkheid nemen en op eigen wijze oplossingen kunnen aandragen.

Nadeel van deze keuze is dat de gemeenteraad pas na planontwikkeling kan beoordelen of partijen hun plan volgens de opdracht hebben uitgewerkt en zorgvuldig zijn omgegaan met belangen van de omwonenden. Voor de marktpartijen geven de open normen in het kader ook enige onzekerheid. Hun blijkt ook pas achteraf of de gemeente vindt dat het plan past binnen de gegeven kaders.

Genoemde zorgen van omwonenden kunnen aanleiding zijn om te kiezen voor 1b. Daarmee kiezen we er voor een deel van deze randvoorwaarden aan te scherpen en concreet te maken in het definitieve Ambitiedocument (keuze onder 1b). Deelnemende marktpartijen weten dat hun uit te werken plannen aan de randvoorwaarden uit het nog vast te stellen definitieve Ambitiedocument moeten voldoen.

Als u daarvoor kiest, doet ons college in bovenstaand kaartje een voorstel voor de aanscherping, met minimaal 20 meter afstand tot de huidige bebouwing van de Maasvallei / Posterije en een bebouwingshoogte die min of meer vergelijkbaar is met deze bebouwing (4 à 5 bouwlagen). Bestaande bomen langs de huidige toegangsweg blijven gehandhaafd. De huidige bewoners moeten zoveel mogelijk kunnen meeprofiten van de nieuwe, groene kwaliteiten die op de Maasvallei ontwikkeld worden. Aan de kant van de Raadhuislân kan in de randvoorwaarden ook nadrukkelijker voor aansluiting op de huidige rooilijn en bebouwingshoogtes (4 à 7 bouwlagen) gekozen worden, met daarbinnen eventueel ruimte voor een hoogteaccent. Het goed verbinden van het gebied met de omgeving is en blijft een belangrijke voorwaarde. Daarnaast zal er expliciet extra aandacht voor de ontsluiting, de parkeeroplossingen en parkeerbalans worden gevraagd. Ook dit was een zorgpunt in de beoordelingscommissie.

Wij zijn ervan overtuigd dat ook met deze aangescherpte randvoorwaarden de 3 geselecteerde marktpartijen hun globale visie kunnen uitwerken tot een haalbaar, duurzaam en ambitieus bouwplan.

Kunt u er mee instemmen dat het Ambitiedocument op genoemde punten wordt aangescherpt?

2. Hoe geven we <u>participatie</u> vanuit de omgeving concreet vorm in de volgende fase van de prijsvraag?
--

- | |
|---|
| <i>a. We vervolgen het proces van de prijsvraag met de beoordelingscommissie in de huidige samenstelling. In deze breed samengestelde commissie - met 5</i> |
|---|

vertegenwoordigers uit de stad - zit één direct omwonende en een lid van de wijkraad. Deze commissie wijst de uiteindelijk winnaar aan die wordt voorgedragen aan college en raad.

- b. We kiezen in de 2^{de} ronde, waarin de plannen meer concreet worden, voor een breder samengesteld panel van direct omwonenden, naast de beoordelingscommissie. In het omwonendenpanel zijn bijvoorbeeld ook bewoners van de Posterije en De Heren van Oss vertegenwoordigd. Zij kunnen in een actieve dialoog met de marktpartijen de komende maanden meepraten over de opzet van de plannen. Ook kunnen zij hun bevindingen en adviezen meegeven aan de beoordelingscommissie. Deelnemende marktpartijen hebben zelf aangegeven deze dialoog erg belangrijk en waardevol te vinden.*

Met een keuze voor 2b zou gehoor gegeven worden aan de vraag van de direct omwonenden om beter aangehaakt en betrokken te zijn.

3. Hoe borgen we de samenhang tussen de verschillende plannen voor de Raadhuislaan?

- a. Met de inzet van onze eigen organisatie is de afstemming tussen de verschillende opgaven in en rond de Raadhuislaan voldoende geborgd. Door uw gemeenteraad vastgesteld beleid (Oss Avenue, Visie Centrumring en Koers Stadshart) biedt richting en ruimtelijke en functionele kaders voor de ontwikkeling van het gebied.*
- b. Vanuit gemeente en de verschillende ontwikkelende partijen van projecten in de Raadhuislaan wordt in gezamenlijkheid een supervisieteam gevormd dat actief zorg draagt voor afstemming van de verschillende deelplannen. Zodra de winnende partij voor Raadhuislaan Noord bekend is, kan dit vorm krijgen.*

Toelichting

In het concept Ambitiedocument is in hoofdstuk 2.1 en 2.2 uitgebreid stilgestaan bij het grotere kader waarbinnen dit te ontwikkelen gebied zich bevindt. De transformatie van de Raadhuislaan is beschreven met een verwijzing naar de door de raad vastgestelde beleidsstukken Oss Avenue, Koers Stadshart Oss en Visie Centrumring. In hoofdstuk 3.1 worden deze beleidsstukken gebruikt om de inschrijvers handvatten te geven om hun visie en uitwerking te plaatsen in de ruimere context van de omgeving Raadhuislaan.

De verschillende deelontwikkelingen (plannen Raadhuislaan Noord, Raadhuislaan Zuid, herinrichting van de Raadhuislaan) liggen qua uitwerking zeer verschillend in de tijd. Ondanks dat is het belangrijk de samenhang te bewaken en de verschillende initiatiefnemers daar in mee te nemen. Binnen onze eigen organisatie wordt er vanuit verschillende afdelingen van het domein Ruimte & Economie intensief samengewerkt en gestuurd op deze samenhang. Gelet op de omvang en complexiteit, en zeker ook gelet op het belang voor de stad is het goed

denkbaar dat er door bijvoorbeeld een supervisieteam nog nadrukkelijker gestuurd wordt op de ruimtelijke samenhang in en rond de Raadhuisklaan. Het is immers in ieders belang dat de mooie ambities voor de Raadhuisklaan verwezenlijkt worden.

Wat is het vervolg?

Nadat de opiniecommissie zich heeft uitgesproken over de 3 voorliggende vragen, beraadt het college zich met uw inbreng op een voorstel voor de gemeenteraad van 8 juli aanstaande. Inhoudelijke aanscherping van de (ruimtelijke) randvoorwaarden verwerken we in het definitieve Ambitiedocument, procesmatige voorstellen (participatie, rol van de raad en afstemming projecten Raadhuisklaan) pakken we op bij het vervolgproces rond de prijsvraag.

Zoals 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 is er nu met het Kaderbesluit, inclusief het Ambitiedocument, over goedkeuring van de kaders voor de ontwikkeling en de prijsvraag, en is er in december van dit jaar, met het Uitvoeringsbesluit: na de 2^e selectieronde (Propositiefase) volgt de fase waarin de gemeente met de winnende partij de Ontwikkelingsovereenkomst afsluit. De raad ontvangt dan een voorstel om in te stemmen met de resultaten, waarna de selectie van die partij definitief is. Regelmatig is en wordt de raad tussentijds geïnformeerd over proces en inhoud met Raadsinformatiebrieven. Daarnaast heeft de raad uiteraard haar rol bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling.

Tot slot

Projecten als deze die een expliciet belang voor de stad betekenen zullen zich in de komende jaren meer voordoen. Wij achten 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. Wij komen in de loop van dit jaar met een voorzet daarvoor.

Communicatie

De uitkomst van de besluitvorming over de prijsvraag Raadhuisklaan Noord communiceert de gemeente naar alle betrokkenen bij dit planproces. Dat wil zeggen, naar omwonenden, ondernemers, leden beoordelingscommissie, betrokken ontwikkelende marktpartijen, deelnemers informatiebijeenkomsten.

In de Opinienota Prijsvraag Raadhuislaan Noord vraagt het college de raadscommissie om richting over 3 onderwerpen. Zo wordt gevraagd of de commissie het Ambitiedocument, de randvoorwaarden die meegegeven worden aan mogelijke ontwikkelaars, wil aanscherpen. Daarvoor doet de nota concrete voorstellen. Dit betreft met name kaders over afstand tot bestaande woningen en bouwhoogtes. Daarnaast ligt de keuze voor of omwonenden in het proces met een bewonerspanel een actievere rol dienen te krijgen bij de uitwerking van de plannen. De opinienota bespreekt verder de mogelijkheid om bijvoorbeeld via een supervisieteam actiever te sturen op de samenhang tussen de verschillende initiatieven in de Raadhuislaan.