Advies aan B&W

Onderwerp

Prijsvraag ontwikkeling Raadhuislaan-Noord (v.m. Belastingkantoor)

Datum	14 april 2021	**Naam en telefoon**	M. van den Nieuwenhof 629712
Afdeling	VB-VO	**Portefeuillehouder**	J. van Orsouw

Voorstel

1. Akkoord te gaan met de prijsvraag om de beste partij in de markt te vinden voor de ontwikkeling van de locatie Raadhuislaan-Noord, voormalig Belastingkantoor.
2. De raad voor te stellen akkoord te gaan met het Ambitiedocument, de Selectieleidraad, de ondergrens voor de verkoopprijs en de Participatie-aanpak.

Aanleiding

De ambities voor een nieuwe ontwikkeling op de locatie van het voormalig Belastingkantoor en het naastliggende parkeerterrein Maasvallei staan in het Ambitiedocument. Via een prijsvraag zoeken we de marktpartij die het beste die ambities kan vervullen. Het proces voor de selectie kunt u lezen in de Selectieleidraad. Voor de verkoop van de gronden geldt een bodemprijs. Ook is er een aanpak voor de Participatie. Het uitvoeringsbesluit voor de definitieve overeenkomst met de winnaar van de prijsvraag komt in november volgend jaar. Dat is meteen de start van de planuitwerking.

Toelichting

In oktober 2020 kreeg de Raad een eerste Raadsinformatiebrief (bijlage). Deze RIB informeerde over het voorziene proces van de prijsvraag voor de ontwikkeling Raadhuislaan-Noord, voormalig Belastingkantoor. Deze brief kreeg een vervolg op 16 maart 2021. De tweede Raadsinformatiebrief (bijlage) ging over de stand van zaken in het proces, de ambities en de participatie-aanpak.
Tegelijk zijn toen de eerste stappen in het prijsvraagproces gezet. De eerste publicatie was om de prijsvraag bekend te maken onder belangstellende partijen. Bij die publicatie zijn het Ambitiedocument, de Selectieleidraad en de Participatieaanpak beschikbaar gesteld. Inmiddels is ook de eerste stap van participatie al begonnen. We organiseerden 3 digitale informatiebijeenkomsten om een eerste voeling met de stad te meten. Resultaat daarvan staat in het Raadsvoorstel.

a. Ambitiedocument (bijlage)

In dit document staan de kaders en ambities van de gemeente Oss voor de locatie Raadhuislaan Noord. Dat omvat ook het parkeerterrein Maasvallei. De gemeente Oss zoekt een partij die het beste plan maakt op basis van deze kaders en ambities. Die partij realiseert dit plan vervolgens ook. Wij gaan er daarbij vanuit dat het huidige leegstaande gebouw (Belastingkantoor) hier waarschijnlijk geen plaats in heeft.

Het doel van dit project is om dit gedeelte van de stad Oss nieuw leven in te blazen. Door het te transformeren naar een duurzaam, levendig en aantrekkelijk stedelijk gemengd gebied. Een gebied waar men werkt en woont in een aantrekkelijke, stedelijke en tegelijkertijd groene omgeving. Waar ruimte is om elkaar te ontmoeten in groen ingerichte openbare ruimtes (voetganger staat centraal). Waar ook klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame mobiliteit vanzelfsprekend belangrijke ontwerpuitgangspunten zijn. De beoogde ontwikkeling is de opmaat voor een duurzame vernieuwing van dit gebied en de omgeving. Zodat uiteindelijk het gehele gebied Raadhuislaan Noord duurzaam en toekomstbestendig is.
De Global Goals zijn uitganspunt voor de uitwerking van de kwaliteit Duurzaamheid. Specifiek geldt de methode GPR voor het stellen van duurzame doelen via de vijf GPR-thema's.

b. Selectieleidraad (bijlage)
Marktpartijen betrekken bij de ambitie voor een inspirerende ontwikkeling op deze plek moet gebeuren volgens zorgvuldige spelregels.
-aan welke algemene randvoorwaarden moet een partij voldoen om een geldende inschrijving te kunnen doen;
-uit welke facetten bestaat de beoordeling, zoals ruimtelijke kwaliteit, functionele kwaliteit, kwaliteit openbare ruimte, duurzaamheid;
-de manier van beoordeling, welke waardering en in welke onderlinge verhouding;
-het oordeel over het grondbod (in de uitvraag staat een minimum genoemd);
-de samenstelling van de beoordelingscommissie;
-de planning.

De prijsvraag loopt in twee rondes:
1.de Kwalificatieronde, een algemene bekendmaking waar iedere partij op kan reageren.
De grondprijs is dan nog niet aan de orde. Men doet een inzending met een algemene visie op de aanpak en uitwerking die men zich voorstelt. Hieruit blijven de drie meest kansrijke over.
2.de Propositieronde, de drie overgebleven partijen werken hun voorstel uit tot een volwaardig plan. Zij doen bij hun inschrijving ook een bod op de aankoop van de grond. Zij weten dan wat voor de gemeente de ondergrens is voor de aankoopprijs.
Na de tweede ronde is de winnende partij bekend. De laatste Concretiseringsronde is voor het maken van een overeenkomst met de winnaar.

c. Participatie-aanpak (bijlage)
De participatieaanpak tijdens de prijsvraag staat in bijgaand document. Bij de start van de eerste openbare selectieronde had de omgeving de gelegenheid om mee te praten over de voorziene ontwikkeling. Dat verliep via 3 digitale informatiebijeenkomsten. Het verslag van de dialoog is bijgesloten.
We vragen van de winnende inschrijver dat zij in overleg met de gemeente de communicatie en afstemming met de omgeving op zich neemt. De winnende inschrijver is dan ook verantwoordelijk voor de omgevingsparticipatie.
Tot slot volgen we, zodra de planuitwerking in de fase van bestemmingsplan terecht komt, de gebruikelijke inspraakprocedure.

Beoogd effect

Eindelijk komt er een einde aan leegstand en tijdelijk gebruik. Van een levenloos gebied op zo'n markante plek komt er een definitieve invulling op deze locatie. Een waardevolle invulling en aanvulling op de kwaliteiten van het naastliggende centrum en van de zich ontwikkelende Raadhuislaan. Behalve woon- en werkfuncties ontstaat er verblijfskwaliteit in de openbare ruimte.

Argumenten

1.1 De al lang durende leegstand komt tot een einde

Na het vertrek van de Belastingdienst waren er alleen tijdelijke functies en antikraakbewoning in het pand. Deze plek tussen de Raadhuislaan en het centrum verdient eindelijk een kwaliteitsinvulling die betekenis heeft voor Oss.

1.2 Oss heeft behoefte aan uitbreiding woningbouw

Het Ambitiedocument definieert niet het aantal woningen. Maar deze plek biedt ruimte voor een substantiële aanvulling van het woningbestand. Een variatie aan woningtypes is gewenst, voor sociale huur vragen we een aandeel van 30 %.

1.3 Meer woningen aan de rand van het Centrum draagt bij aan de kwaliteit van het Centrum

Oss streeft naar versterking van de Centrumwerking. Wonen in en nabij het Centrum is van belang voor de levendigheid.

1.4 De aanpak via een prijsvraag leidt tot hoogwaardige inschrijvingen

Een prijsvraag biedt de beste kans op de beste kandidaat. Het is een bewuste keuze om "ambities" te formuleren in plaats van "randvoorwaarden". We nodigen de markt uit om met alle creativiteit en kennis invulling te geven aan de ambitie. Door op hoofdlijnen aan te geven wat de gemeente geweldige functies op die plek zou vinden. De winnende partij gaat ook daadwerkelijk realiseren – na een verdere uitwerking – wat ze aangeboden hebben.

1.5 Een bodemprijs biedt zicht op een voldoende grote opbrengst

De prijsvraag laat de kandidaat bieden op de grond. Iedere kandidaat kan daarmee een goede afstemming bereiken tussen de aankoop en haar plannen op die plek. Er is geen risico op een te lage opbrengst. De selectierichtlijnen stellen een ondergrens aan acceptabele financiële biedingen.

1.6 Een strategische plek krijgt een kwalitatieve invulling

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied aan de noordzijde van de Raadhuislaan. Van een werkgebied met kantoren, instituten en instellingen naar een stedelijk gemengd woon- en werkgebied. Ook de zuidzijde van de Raadhuislaan maakt deze transformatie door.

Kanttekeningen

1.1 De prijsvraag levert niet de gehoopte ambitierijke invulling op

In theorie kunnen alle inschrijvingen onder de maat blijven. De gemeente is niet verplicht om een winnaar aan te wijzen, mits voldoende onderbouwd.

Dat geldt ook voor het grondbod. Als niemand aan het minimale grondbod komt, zou de gemeente de prijsvraag kunnen stoppen.

1.2 Ondanks een zorgvuldig participatietraject zijn er onoverkomelijke bezwaren in de stad
Met een gestructureerde communicatie-aanpak hebben we de beste kansen om signalen op te pikken hoe een ontwikkeling op die plek gaat vallen. Goede ideeën kunnen we meenemen. Zoals geschetst doen we dat vanaf het allereerste begin. Maar ook de winnende inschrijver moet zorgvuldig zijn in de participatie.
Ondanks dat zijn reacties van ongerustheid denkbaar. Denk aan hoger bouwen dan nu met schaduw- en windzorgen. Denk aan vragen omtrent de molen iets verderop naar het centrum. Door op tijd de mensen te betrekken weten we er in ieder geval tijdig van. Zodoende kunnen we de dialoog aangaan.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Op grond van een voorbeeldinvulling van het gebied hebben we een prognose exploitatieopzet gemaakt. Daaruit is duidelijk geworden dat met een minimale opbrengst van € 6.000.000 een goede basis ontstaat. Daarmee kunnen de boekwaarde, beheerkosten, sloopkosten, plankosten, en inrichting nieuwe openbare ruimte gedekt worden. Een eventueel surplus vervalt aan de algemene reserve.

b. Communicatie
De Participatie-aanpak is bijgesloten, de eerste stappen zijn inmiddels gezet. Er is een webpagina beschikbaar om de inwoners te informeren. Andere communicatiemiddelen sluiten daarop aan. Denk aan artikelen in Oss Actueel, en social media. De resultaten van de eerste omgevingsdialoog zijn bij het raadsvoorstel gevoegd. Als de ontwikkelaar bekend is maken we een plan van aanpak voor de omgevingscommunicatie.

c. Overlegd met
- Stadsontwerper RO
- Programmamanager Wonen
- Planeconoom
- Adviseurs duurzaamheid
- Communicatie
- Businesscontroller

Bijlagen
1. Raadsvoorstel
2. Ambitiedocument

3. Selectieleidraad
4. Participatie-aanpak met resultaten dialoogsessie