INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Gemeente Oss

en

Provincie Noord Brabant

voor de ontwikkeling van het centrum met een focus op het Walkwartier,

te Oss

1. De gemeente Oss, gevestigd aan de Raadhuislaan 2, te Oss, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw W.J.L. Buijs-Glaudemans, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: “de Gemeente”;

2. De Provincie Noord Brabant, gevestigd aan de Brabantlaan 1, 5216 TV, te ‘s-Hertogenbosch, te dezen op grond van een daartoe door de commissaris van de Koning, de heer prof. dr. W.B.H.J. van de Donk, verleende opdracht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. W. de Bruijn, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten, hierna te noemen: “de Provincie”;

   De Gemeente en Provincie worden gezamenlijk aangeduid als: “Partijen”.

Overwegende dat:

a. De Gemeente de Koers Stadshart Oss heeft opgesteld, waarin het vernieuwen van de vitaliteit, attractiviteit en de economische veerkracht van de Gemeente centraal staat;
b. Onderdeel van de Koers Stadshart Oss de gebiedsopgave voor De Wal en omgeving is, gelegen in de zuidoostflank van het centrum (hierna te noemen: het Plangebied). De Gemeente heeft hiervoor een integrale herontwikkeling/ transformatie-opgave geformuleerd, genaamd ‘Wal Kwartier’, waarbij uit wordt gegaan van sloop van de bebouwing en het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang met de omgeving (zoals het Berghkwartier, het Stationsgebied en de Raadhuislaan);
c. De Gemeente voor meer beleving in de kern wenst te zorgen, onder meer door de leegstand in de kern terug te brengen, het aantal vierkante meters detailhandel te verminderen, cultuurvoorzieningen te concentreren, de bereikbaarheid en parkeergelegenheid te

verbeteren, de woonfunctie in het stadshart te versterken en te zorgen voor meer groen in de kern;

d. De Provincie op haar woonagenda de binnenstedelijke transformatie van middelgrote steden heeft geplaatst en prioriteit wenst te geven;
e. De Gemeente één van de zeven gemeenten is die als Midsize gemeente wordt aangemerkt;
f. De Provincie via het Ontwikkelbedrijf de door haar opgebouwde kennis, ervaring en netwerken wil inzetten om te onderzoeken of zij kan helpen het centrum, waaronder het Plangebied, te voorzien van een nieuwe, duurzame functie, passend binnen de binnenstedelijke transformatie van M7 gemeenten;
g. De Provincie wenst te onderzoeken of de herbestemming van het centrum, waaronder het Plangebied, kan bijdragen aan de realisatie van doelen van andere beleidsthema's van de Provincie, zoals wonen, leegstand, ruimtelijke kwaliteit en natuurontwikkeling;
h. Partijen thans een aantal uitgangspunten bij en afspraken in verband met deze onderhandelingen en de daaruit eventueel voort te vloeien overeenkomst wensen vast te leggen in de onderhavige intentieovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1: Samenwerkingsproces, doel van de intentieovereenkomst

Partijen werken samen om vast te stellen hoe de Provincie een rol kan en wil spelen bij de Transformatie (zoals beschreven in artikel 3) van het centrum, met een focus op het Plangebied (zoals beschreven in artikel 2), op grond van de in deze overeenkomst beschreven uitgangspunten. Deze intentieovereenkomst heeft ten doel de wijze waarop partijen samenwerken en de afspraken daaromtrent vast te leggen.

Indien partijen concluderen hoe de Provincie een rol kan en wil spelen bij de Transformatie van het centrum, met een focus op het Plangebied, volgens de door partijen gestelde en nog te stellen uitgangspunten, maken partijen bestuurlijke afspraken over het vervolg van het transformatieproces en hun eventuele rol daarin. Indien gewenst leggen de partijen deze nadere afspraken vast in een (samenwerkings-)overeenkomst.

Artikel 2 Plangebied.

Het Plangebied is gelegen aan de zuidoostflank van het centrum, en behelst het voormalige V&D gebouw, de grotendeels leegstaande OCP winkelstrip en het omliggende openbare gebied, waaronder het parkeerterrein De Wal. Als bijlage 1 is het door de Gemeente opgestelde verslag : "Verbindende schakel: herontwikkeling 'Wal Kwartier', aangehecht, waarin tekeningen van het Plangebied zijn opgenomen.

Artikel 3. Doelstellingen Transformatie

Het doel van de Transformatie is om een impuls te geven aan het centrum van de Gemeente op een gebiedsoverschrijdende schaal. De Transformatie van het Plangebied heeft ten doel het gebied te herontwikkelen tot een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige locatie. De huidige bebouwing in het Plangebied zal worden gesloopt, waarbij een meer passende stedenbouwkundige en functionele structuur wordt teruggebracht. Dat zorgt voor een versterking van de ruimtelijke samenhang met het grotere centrumgebied als geheel, zoals het Stationsgebied, het Berghkwartier en de Raadhuislaan. Dit zodanig dat retail, cultuur en wonen zijn verweven, waarbij ook verschillende aantrekkelijke openbare ruimtes worden gerealiseerd.

Artikel 4. Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van de Transformatie gelden thans de onderstaande geformuleerde uitgangspunten. Deze punten kunnen Partijen tijdens het onderzoek in onderling overleg aanvullen en aanscherpen.

- De Transformatie heeft betrekking op het grotere centrumgebied als geheel;
- Het huidige aandeel van retail wordt teruggebracht, georienteerd op het kernwinkelgebied. Niet-vitaal winkelareaal wordt gesaneerd;
- Bestaande en nieuwe cultuurvoorzieningen worden geconcentreerd in een vernieuwend en toekomstgericht concept, dat ruimte biedt aan maatschappelijke instellingen en verenigingen;
- Ca. 10.000 m² aan duurzame woonruimte wordt toegevoegd, hetgeen bijdraagt aan de versterking van de leefbaarheid en levendigheid in het centrum en de versterking van de woonfunctie in het stadshart;
- Er wordt ingespeeld op de behoefte aan meer groen in het centrum, waarbij de mogelijkheden voor klimaatbestendigheid worden benut;
- Het huidige parkeerterrein de Wal wordt grotendeels bebouwd, hetgeen leidt tot een ruimtelijke en functionele impuls van de aanloopstraat tussen het kernwinkelgebied en de Bergossgarage;
- De verkeerscirculatie wordt verbeterd.
- De Provincie wordt betrokken bij de onderhandelingen met de ontwikkelaar die betrokken is of zal worden bij de Transformatie van het Plangebied en speelt daarbij een rol.

Artikel 5. Werkwijze en organisatie

Partijen werken in het kader van deze intentieovereenkomst samen op basis van gelijkwaardigheid en transparantie. Transparant wil zeggen dat Partijen inzicht geven in hun situatie en uitgangspunten ten einde in gezamenlijkheid te komen tot een eventuele samenwerking met betrekking tot de Transformatie en elkaar dienen te informeren, al dan niet vertrouwelijk, over relevante ontwikkelingen met betrekking tot de Transformatie.

Partijen stellen een stuurgroep in, waarvan de samenstelling en taken in onderling overleg worden vastgesteld. Een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar die betrokken is of zal worden bij de Transformatie, zal eveneens lid worden van de stuurgroep. De stuurgroep komt periodiek bijeen, dan wel op verzoek van een der Partijen, en zoveel als noodzakelijk is voor een adequate uitvoering van de taken tijdens de duur van de intentieovereenkomst. Indien Partijen tot een (samenwerkings-)overeenkomst komen, zullen zij een Projectgroep oprichten.

Artikel 6. Kosten

Partijen dragen de kosten van hun bijdrage aan het proces zelf.

Artikel 7. Besluitvorming

Partijen hanteren voor de besluitvorming het consensusprincipe.

Artikel 8. Overdracht rechten

Partijen zijn niet gerechtigd de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen over te dragen aan derden.

Artikel 9. Geschillen

Alle geschillen die tussen Partijen uit deze overeenkomst voortvloeien of daarmee verband houden, waaronder de geschillen die slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde, gewone rechter.

Dit laat onverlet de mogelijkheid voor Partijen om het geschil op een alternatieve wijze te beslechten. Onder alternatieve geschillenbeslechting zullen partijen onder meer verstaan arbitrage, mediation en bindend advies. Alternatieve geschillenbeslechting zal niet plaatsvinden dan na schriftelijke overeenstemming tussen partijen.

Artikel 10. Einde overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt

- op het moment dat deze vervangen is door een (samenwerkings-)overeenkomst tussen Partijen, dat wil zeggen een overeenkomst voor de Transformatie van het Plangebied.
- op 1 juli 2018, of zoveel eerder wanneer een der partijen tot de conclusie gekomen is dat Partijen niet tot een samenwerking kunnen komen. In dat geval dient de andere partij daarover schriftelijk geïnformeerd te worden.
- door opzegging

Artikel 11. Slotbepaling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle bijlagen van deze overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In het geval van strijd tussen de gegevens en bepalingen van de bijlagen en de bepalingen van de overeenkomst, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.
De bepalingen van deze overeenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al of niet nadere overeenkomst tussen partijen wordt afgeweken.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oss d.d. .. december 2017

Gemeente Oss Provincie Noord-Brabant

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verbindende schakel: ‘Herontwikkeling Wal Kwartier’.