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
1 juli 2019	3847902	P. Kuypers	140412

Onderwerp

Raadsinformatiebrief Wal Kwartier

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van de motie Wal Kwartier op 23 mei jl., hebben wij gemerkt dat u de nodige vragen heeft met betrekking tot het project Wal Kwartier. Doordat het raadsvoorstel Wal Kwartier voorlopig niet wordt behandeld, blijven deze vragen 'hangen'. Met deze brief hopen wij een deel van uw vragen te beantwoorden, waardoor de achtergronden van het project Wal Kwartier voor iedereen meer helder is. Deze brief schrijven wij in aanvulling op onze antwoorden op de artikel-41 vragen van D66. We beseffen ons hierbij dat er een aantal dubbelingen zitten in deze brief en de beantwoording van de artikel 41 vragen van D66, echter dit is noodzakelijk voor het complete overzicht.

In deze brief gaan wij in op de volgende vragen:

1. Welk kader heeft de gemeenteraad tot nu toe meegegeven?
2. Welke middelen zijn er tot nu toe beschikbaar gesteld door de gemeenteraad?
3. Hoe ziet de samenwerking tussen gemeente, Van Wanrooij en Van Deursen eruit?
4. Wie stuurt architectenbureau DOK aan?
5. Uit welke onderdelen bestaat het project Wal Kwartier?
6. Hoe heeft het ontwerp zich ontwikkeld tussen november 2018 en mei 2019?

Wij sluiten af met het (besluitvorming)proces zoals wij dat vanaf nu voorzien.

1. Welk kader heeft de gemeenteraad tot nu toe meegegeven?

Het kader voor de planvorming Wal Kwartier is de Ontwikkelingsschets (zie bijlage), zoals vastgesteld door de Raad op 21 september 2017. Het programma dat vanuit de Ontwikkelingsschets aan Van Wanrooij is meegegeven is de volgende:

- 2.500 m2 retail en horeca,
- 10.000 m2 wonen (incl. woontoren),
- 4.500 m2 UIThuis,
- parkeren voor bewoners en werkers en
- aantrekkelijke buitenruimtes.

Het financiële kader is ook door de gemeenteraad meegegeven door het beschikbaar stellen van de budgetten op verschillende momenten (o.a. september 2017, december 2017).
Een ander kader dat door de gemeenteraad is meegegeven, is de Intentieovereenkomst. Deze is ook op 21 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld/bekrachtigd en geeft de procesafspraken weer tussen de gemeente en Van Wanrooij.
Tenslotte is in juni 2018 de wens van historiserend bouwen in het Wal Kwartier als opdracht meegegeven aan Van Wanrooij. Deze wens is onderdeel van het coalitieakkoord ‘Kansen zien, kansen pakken’, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwerpschets die op dat moment beschikbaar was, is daarop door DOK architecten aangepast.

2. Welke middelen zijn er tot nu toe beschikbaar gesteld door de gemeenteraad?

Op verschillende momenten is door de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld, om het project Wal Kwartier met daarin het UIThuis, te bouwen en ook te exploiteren. Hieronder geven wij een overzicht van de beschikbare middelen en geven wij aan wanneer de raad hierover heeft besloten.

Onderdeel	***Bedrag***	***Besloten op:***
Grondexploitatie Wal Kwartier	€ 9.200.000 *(incidenteel)*	MPG/jaarrekening 2018
UIThuis - afbouw van het casco	€ 535.251 (= 423.251+112.000) *(structureel)*	**€ 423.251** besloten op 21-12-2017 (afkomstig uit structurele impulsgelden stadscentrum € 650.000,-, beschikbaar gesteld in de programmabegroting 2016-2019)) **€ 112.000** - In de Programmabegroting 2019-2022 is als gevolg van de prijsstijgingen in de bouw een prijsindex van € 112.000 met ingang van het jaar 2022 toegekend (3O-Ontwikkeling). Deze wordt ingezet om de hogere kapitaallasten van de investeringen voor UIThuis af te dekken.
Openbare ruimte Wal Kwartier e.o.	€ 2.985.000 *(incidenteel)*	21-09-2017
Centrumontsluiting	€ 4.086.910 *(incidenteel)*	21-09-2017
TBL-terrein	--	Er is nog geen bedrag beschikbaar gesteld voor een herinrichting van dit terrein tot semi openbaar stadssportpark.

De verschillende onderdelen uit de tabel lichten wij hierna toe:

1. *<u>Grondexploitatie Wal Kwartier</u>*

Bij het MPG/jaarrekening 2018 is de grondexploitatie voor het Wal Kwartier geactualiseerd. Voor het verlies op de grondexploitatie is een verliesvoorziening gevormd. Deze verliesvoorziening bedraagt op dit moment (prijspeil 2019) € 9,2 miljoen (inclusief rente).

Wat zit er in de grondexploitatie?

In de grondexploitatie komen alle kosten en opbrengsten samen die betrekking hebben met het verwerven van vastgoed en het bouwrijp maken van het exploitatiegebied. Het gaat hierbij om kosten als:

- Aankoop vastgoed (voormalig V&D-pand en de winkelstrip aan De Wal);
- Sloopkosten en tijdelijk beheer van het vastgoed tot sloop;
- Kosten voor grondwerk, archeologie, sanering en kabels en leidingen;

- Faseringskosten (rente- en kostenstijging);
- Plankosten (o.a. bestemmingsplankosten).

Aan de opbrengstenkant staat de verkoop van bouwrijpe grond aan Van Wanrooij Projectontwikkeling voor de realisatie van het toekomstige vastgoedprogramma.

2. *UIThuis*

In de Programmabegroting 2016-2019 is een structureel bedrag van € 650.000 beschikbaar gesteld (impuls stadscentrum). Op basis van de eerste doorrekening in 2017 is deze als volgt ingezet:

a. € 51.500 voor het afdekken van lagere parkeeropbrengst voor parkeerbedrijf. Deze valt lager uit omdat de parkeerplaats De Wal wordt opgeheven;
b. € 145.000 voor het afdekken van de wegvallende huurinkomsten van de bibliotheek bij de Lievekamp;
c. € 423.251 als bijdrage in de exploitatie van UIThuis;
d. € 30.249 post onvoorzien.

De verdeling wordt nog bij de definitieve plannen aan de gemeenteraad voorgelegd.

Aanvullend hierop is in de Programmabegroting 2019-2022 is als gevolg van de prijsstijgingen in de bouw een prijsindex van € 112.000 met ingang van het jaar 2022 toegekend (3O-Ontwikkeling). Deze wordt ingezet om de hogere kapitaallasten van de investeringen voor UIThuis af te dekken.

Op basis van deze cijfers is voor de exploitatie van UIThuis een structureel bedrag van € 535.251 beschikbaar (€ 423.251 + € 112.000).

3. *Openbare ruimte Wal Kwartier*

Voor de openbare ruimte Wal Kwartier is een bedrag van € 2.985.000 beschikbaar. Deze is bestemd voor het afboeken van de boekwaarde parkeerplaats De Wal, het inrichten van de Wal (omvormen van de parkeerplaats De Wal naar een plein met verblijfskwaliteit), straten rondom het Wal Kwartier en de straten Hooghuisstraat en Burgwal.

4. *Centrumontsluiting*

Voor de centrumontsluiting is een bedrag van € 4.086.910 beschikbaar. Deze is bestemd voor werkzaamheden aan de Molenstraat, Bram van den Berghstraat, Raadhuislaan (vanaf de fietsstraat tot de Oostwal) en de Oostwal (tot de oversteek bij de Bergossgarage). De

werkzaamheden omvatten de herinrichting van straten inclusief de aanleg van een rotonde op de kruising Raadhuislaan-Molenstraat-Oostwal.
Een deel van deze werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.

5. TBL terrein

Het plan voor het stadssportpark met een gebouwde sportvoorziening wordt separaat ter besluitvorming aan het college van B&W en de gemeenteraad voorgelegd. Er zijn nog geen financiële middelen beschikbaar voor de herinrichting van het stadssportpark.

3. Hoe ziet de samenwerking tussen gemeente, Van Wanrooij en Van Deursen eruit?

Gemeente en Van Deursen: 2007-2017

Sinds 2007 heeft de gemeente samen met Van Deursen Vastgoed gewerkt aan onder meer een herontwikkeling van het V&D-pand in Oss. Het V&D pand was in eigendom van Van Deursen. Door de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, zowel wat betreft het vastgoed voor retail als voor woningbouw, alsmede het faillissement van V&D, waren gemeente en Van Deursen meerdere malen genoodzaakt de plannen aan te passen.
De onderhandelingen met de Van Deursen Groep van begin november 2017 resulteerde in een aantal scenario's, te weten de aanbieding van Van Deursen om zijn grond in te brengen en zelf te ontwikkelen; of de directe aankoop van het pand van Van Deursen door de gemeente of een derde partij. Met inachtneming van de op 21 september 2017 door de raad gemaakte opmerkingen over o.a. de regie, heeft het college een voorkeursscenario voorgesteld, te weten de verwerving van het voormalige V&D pand door een derde partij. Dit scenario is door de gemeenteraad overgenomen en heeft geleid tot de Intentieovereenkomst met Van Wanrooij in december 2017.
Van Deursen wilde het pand uiterlijk op 1 januari 2018 verkopen. Met het raadsbesluit van 21 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van het voormalige V&D pand waarbij de gemeente als 'nader te noemen meester' (partij welke als koper kan optreden) optreedt. Per 1 januari 2019 is de koop geëffectueerd en is de gemeente eigenaar van het voormalige V&D pand.

Gemeente en Van Wanrooij: november 2017-heden

Van Wanrooij heeft in november 2017 aangegeven onder voorwaarden geïnteresseerd te zijn in de herontwikkeling van de V&D en omgeving. Van Wanrooij en Van Deursen zijn in overleg getreden over de aankoop van het V&D gebouw.

Parallel aan dit overleg zijn Van Wanrooij en de Gemeente in overleg gegaan over de voorwaarden waaronder Van Wanrooij bereid was om tot herontwikkeling en koop over te gaan. Dit is in een vertrouwelijk fractievoorzittersoverleg van 27 november 2017 uitgebreid besproken. Voordat Van Wanrooij is overgegaan tot de koop van het voormalige V&D pand zijn er met Van Wanrooij in de vorm van een intentieovereenkomst afspraken gemaakt over het verder te volgen proces. In het raadsvoorstel van 21 december 2017 is o.a. ingestemd met de intentieovereenkomst tussen Van Wanrooij en de Gemeente Oss.

Gemeente is geen opdrachtgever van Van Wanrooij.
De ontwikkeling van het Wal Kwartier binnen de meegegeven kaders, is de verantwoordelijkheid van Van Wanrooij. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een aanbieding van Van Wanrooij aan de gemeente Oss. Deze aanbieding bestaat uit een ruimtelijk ontwerp en een financiële paragraaf voor de totale herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw en omgeving. De aanbieding is tevens onderdeel van een Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Van Wanrooij, waarin ook procesafspraken en nadere voorwaarden naar elkaar toe zijn vastgelegd i.v.m. de voorgenomen realisatie van de herontwikkeling.

4. Wie stuurt Dok architecten aan?
Van Wanrooij heeft DOK architecten en specifiek aan mw. Liesbeth van der Pol, in januari 2018 de opdracht gegeven om de ontwikkelingsschets verder uit te werken naar een definitief ontwerp. Per fase wordt door Van Wanrooij de opdracht verstrekt aan DOK architecten. Met het aantreden van een nieuw college in juni 2018 is de wens van historiserend bouwen in het Wal Kwartier als opdracht meegegeven aan Van Wanrooij. Het ontwerp is door DOK architecten daarop aangepast. Dit heeft geleid tot het schetsontwerp dat op 21 november 2018 in een separate ondernemersavond en op 22 november 2018 in een podiumbijeenkomst is gepresenteerd.
Dit schetsontwerp is door DOK architecten verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp, dat onderdeel is van de beoogde Samenwerkingsovereenkomst. Tussen het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp zijn onder regie en verantwoordelijkheid van de architect, aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd. Bij de beantwoording van de artikel 41 vragen is een overzicht van de 4 verschillende schetsontwerpen bijgevoegd.

6. Uit welke onderdelen bestaat het project Wal Kwartier tot nu toe?

- *Locatieontwikkeling Wal Kwartier met 124 appartementen, 2500 m2 retail en horeca*

- *UIThuis*

Het manifest UIThuis is al vanaf medio 2016 een belangrijke input voor de invulling van de locatie. De ambitie om cultuur te concentreren in het stadscentrum in een voor Oss vernieuwd concept voor een UIThuisis opgenomen in de ontwikkelingsschets (het kader voor de verdere uitwerking). Met de initiatiefgroep UIThuis en met de beoogde bewoners is de afgelopen jaren nauw samengewerkt in projectteams om te komen tot het huidig ontwerp en 'merk DNA' van het UIThuis. Op 22 november 2018 heeft de initiatiefgroep UIThuis laten weten voor zichzelf als groep geen rol meer te zien in het traject Wal Kwartier. Wel blijven individuele leden hun kennis, ervaring en energie toevoegen aan de diverse werkgroepen welke nu operationeel zijn (programma, communicatie, exploitatie, beheer & onderhoud).
Het UIThuis - met bibliotheek, stadsarchief, het centrummanagement Oss, Stooom, Platform Global Goals en een toeristisch informatiepunt als hoofdbewoners is het kloppend hart van het Wal Kwartier, maar er is nog plek voor meer organisaties. Het cultuurhuis is van alle kanten zichtbaar en kun je straks binnenlopen vanaf de Wal en vanaf de Molenstraat. Open, makkelijk toegankelijk, een gebouw dat uitnodigt om binnen te lopen, ook als je er geen boek wilt lenen, maar ook gewoon om een kop koffie of thee te drinken. Het UIThuis is zo ontworpen dat de ruimtes voor allerlei activiteiten te gebruiken zijn: lezingen, muziekoptredens, theater, colleges, recepties, noem maar op.

- *Herinrichting openbare ruimte*

Samen met Buro Lubbers is een inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het Wal Kwartier tot stand gekomen. Het plangebied omvat alle openbare ruimte die direct aansluit op de nieuwbouw. De bredere context is meegenomen als studiegebied: het Walplein, de Burgwal, Hooghuisstraat en de Molenstraat worden in 2020 nader bekeken door de ontwerpers van de gemeente zelf waarin het e.e.a. wordt afgestemd met Buro Lubbers.
Het plan borduurt voort op de uitgangspunten van de Koers Stadshart uit 2016 en op de ontwikkelingsschets. Buro Lubbers heeft met DOK architecten nauw samengewerkt om het ontwerp van de locatie aan te laten sluiten op de openbare ruimte. Het inrichtingsplan wordt in december 2019 separaat ter besluitvorming voorgelegd aan college van B&W en gemeenteraad.

- *TBL*

De ontwikkelingsschets biedt ook een doorkijk naar de ontwikkeling van gebieden buiten de plangrens van het Wal Kwartier. Het TBL terrein, zowel het sportterrein als het parkeerterrein aan de voorzijde, is hierin opgenomen. Dit gebied wordt het studiegebied genoemd. Met het TBL is de gemeente in overleg getreden om gezamenlijk de haalbaarheid van een semi

openbaar stadssportpark te onderzoeken. Ook het onderzoek naar een gecombineerde bewaakte fietsenstalling op de locatie van het TBL wordt meegenomen. Partijen hebben de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek verder vormgegeven een intentieovereenkomst en werken toe naar een samenwerkingsovereenkomst. Het plan voor het stadssportpark met een gebouwde sportvoorziening wordt separaat ter besluitvorming aan het college van B&W en de gemeenteraad voorgelegd.

6. Hoe heeft het ontwerp zich ontwikkeld tussen november 2018 en mei 2019?

Het plan dat is gepresenteerd in november 2018 kan gezien worden als een schetsontwerp, een voorloper van het voorlopig ontwerp. Het ontwerp is in december 2018, januari en februari 2019 verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp dat doorgerekend kon worden. Voorlopig ontwerp en doorrekening waren voor Van Wanrooij nodig om uiteindelijk te komen tot een aanbieding voor de (ver) koop en de ontwikkeling van het Wal Kwartier.
Na de presentatie van het eerste schetsontwerp in de Podiumbijeenkomst van november 2018, zijn er aanpassingen gedaan door DOK architecten. Aanleidingen waren een fijne woonkwaliteit (o.a. goede buitenruimtes, verdiepingshoge kozijnen ivm uitzicht) van de woontoren, een optimale bouwstroom (vaste stramienmaten) en de gewenste iconische uitstraling welke past bij de bijzondere plint van het gebouw. Ook opmerkingen vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van november 2018 en februari 2019, ‘een ranker en slanker gebouw’, zijn meegenomen in de zoektocht van DOK architecten naar de vormgeving van de woontoren. Dat heeft geresulteerd in het voorlopig ontwerp van februari 2019, op basis waarvan de financiële doorrekeningen zijn gemaakt.
Vervolgens is in de periode februari-mei gezocht naar financiële optimalisaties. Optimalisaties in het ontwerp (grotere woningen, verwijderen gesloten hoeken bij balkons, uniformiteit in portalen in de Walstraat), afspraken over indexering, bouw – en woonrijp maken en risico verdeling hebben uiteindelijk geleid tot een aanbieding waar de samenwerkingsovereenkomst op is gebaseerd.

Besluitvormingsproces vanaf nu

De motie Wal Kwartier van 23 mei 2019 heeft geleid tot het stopzetten van de besluitvorming inzake de samenwerkingsovereenkomst en de financiën van het Wal Kwartier. De opdracht van de gemeenteraad is om 2 nieuwe scenario’s voor de vormgeving van de woontoren voor te leggen aan de gemeenteraad, te weten het verder uitwerken van het ontwerp van november 2018 en een nieuw scenario. Het college van B&W heeft Van Wanrooij gevraagd om deze 2 nieuwe scenario’s uit te werken. De schetsen van deze 2 scenario’s worden in september voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierna wordt besloten of deze 2 scenario’s verder uitgewerkt kunnen worden, zowel financieel als ruimtelijk. Deze liggen dan in

december 2019/januari 2020 ter besluitvorming voor aan respectievelijk het college van B&W en de gemeenteraad.

De planologische procedure kan starten na een positieve besluitvorming van de gemeenteraad in december 2019/januari 2020. Het vooroverleg bestemmingsplan staat gepland voor februari 2020.
Daarna volgt de officiële inspraakprocedure met besluitvormingstraject vanuit de gemeenteraad.
De plannen met betrekking tot stadssportpark TBL worden separaat ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Als ook het inrichtingsplan openbare ruimte. Dit wordt in een opiniecommissie in december 2019 of januari 2020 voorgelegd.
Met een positieve besluitvorming in december 2019/januari 2020 staat de uiterlijke start bouw gepland op 31 oktober 2021 en oplevering van het volledige bouwplan staat gepland in Q3 2023. Het bouwplan wordt in één fase gerealiseerd. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt er gestart met de werkzaamheden van sloop en bouwrijp maken. De planning met betrekking tot de planologische procedure is dat het bestemmingsplan in maart 2021 onherroepelijk kan zijn, dit onder voorbehoud dat er geen beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. De verwachting is dat er uiterlijk in Q2 2021 gestart kan worden met sloopwerkzaamheden.

Wij hopen dat u met deze brief een beter inzicht heeft gekregen in de context van het project Wal Kwartier. Zodat u goed bent geïnformeerd om aan het eind van dit jaar een besluit te nemen over de realisatie van het Wal Kwartier. Dan wordt er in het raadsvoorstel en de bijlagen ook verdere detail informatie verstrekt over de exploitatie etc.

Hoogachtend,
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

Bijlage: Ontwikkelingsschets vastgesteld 21 november 2017