

Plan van Aanpak

Dorpshart Geffen

(Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Geffen en herinrichting plein)

Datum: 28 oktober 2019

1. Aanleiding

Ontwikkelperspectief ter besluitvorming naar raad

In samenwerking met bureau LOS stadomland, dorpsraad Geffen, omwonenden en belanghebbenden is er een ontwikkelperspectief voor Dorpshart Geffen tot stand gekomen. Dit ontwikkelperspectief leggen wij nu ter besluitvorming voor aan de raad op 19 december 2019.

We gaan nu de realisatiefase in. Dit plan van aanpak betreft het uitvoeren van deze realisatiefase. Waarbij het ontwikkelperspectief de basis is.

2. Doel van het project

Doel van het project is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van het dorps hart Geffen. Een dorps hart waar mensen wonen, ondernemen en elkaar kunnen ontmoeten.

3. Resultaat

Het resultaat is tweeledig. Te weten:

- Het pand/locatie van het voormalige gemeentehuis in Geffen heeft een nieuwe bestemming gekregen en het pand is gerealiseerd. Dit is opgave 1.
- Het dorpsplein is passend bij deze nieuwe bestemming opnieuw ingericht, aan de hand van het ontwikkelperspectief uit fase 1. Dit is opgave 2.

4. Bevoegdheden

Portefeuillehouder is Johan van der Schoot (wethouder).

Ambtelijke opdrachtgever is Mark-Jan Janssen (hoofd ruimtelijke ontwikkeling).

Ambtelijke opdrachtnemer is Anne Zaadnoordijk (projectleider locaties).

5. Stuurgroep

Een stuurgroep zal het projectproces op hoofdlijnen aansturen. Deze zorgt ervoor dat bij grote afwijkingen van de projectopdracht of ingrijpende keuzes, zo nodig de wijzigingen aan het college en eventueel aan de raad worden voorgelegd.

De stuurgroep bestaat uit:

Johan van der Schoot (portefeuillehouder en voorzitter)

Frank den Brok (wethouder Vastgoed en Financiën)

Mark-Jan Janssen (ambtelijk opdrachtgever)

Anne Zaadnoordijk (ambtelijk opdrachtnemer)

6. Projectteam

Het projectteam bestaat uit:

Projectleider vastgoed

Projectleider civiel

Planeconoom

Stedenbouwkundige
Ontwerper openbare ruimte
Jurist publiekrechtelijk
Jurist privaatrechtelijk
Gebiedsbeheerder
Regisseur Vergunningen

7. Financiële kaders

Dorpshart Geffen is één project met twee opgaven:

- 1) Herontwikkeling pand/locatie voormalig gemeentehuis
- 2) Herinrichting Dorpsplein

Deze opgaven beïnvloeden elkaar. Daarom behandelen wij deze in onderlinge samenhang.

Herontwikkeling pand/locatie voormalig gemeentehuis

We verwachten dat de opbrengst van de verkoop van het voormalig gemeentehuis de boekwaarde en de benodigde plankosten om de herontwikkeling te realiseren dekt. Daardoor kunnen we dit gedeelte budgetneutraal uitvoeren.

Herinrichting Dorpsplein

Aan de hand van het voorlopige voorkeursscenario is een raming gemaakt. De civieltechnische kosten voor de aanpak van het plein en directe omgeving zijn geraamd op afgerond €1,5 miljoen, exclusief € 273.000 VAT kosten + € 21.000 riolering. In totaal bedraagt de investering afgerond € 1,8 miljoen. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen circa €60.000 en zijn vanaf 2023 opgenomen in de begroting.

8. Procesmatige kaders

Communicatie en participatie

Het ontwikkelperspectief is door middel van een breed participatietraject tot stand gekomen. In het gehele proces zijn wij transparant naar stakeholders en geïnteresseerden geweest. Met de dorpsraad Geffen hebben wij nauw samengewerkt in het hele traject. De dorpsraad maakte onderdeel uit van het projectteam. Dit willen we ook in het vervolg traject blijven doen. De toekomstige ontwikkelaar/aannemer vragen wij ook richting stakeholders, dorpsraad en geïnteresseerden Geffenaren transparant te zijn. En waar mogelijk hen te betrekken bij de ontwikkeling.

Verkoop voormalig gemeentehuis dmv prijsvraag (opgave 1)

Het voormalig gemeentehuis gaat verkocht worden. Dit gaan we doen door middel van een prijsvraag. Waarbij wij selecteren op ontwerp en waar de prijs een vaste koopprijs (marktconform) is.

Redenen om te kiezen voor een prijsvraag zijn:

- Vooral het pand aan het hoofd van het plein moet een markant pand worden. Waar veel aandacht voor kwaliteit is. Het pand is alzijdig. De verwachting is dat een competitie een beter ontwerp geeft.
- Verschillende geïnteresseerden hebben zich gemeld voor koop van het gemeentehuis (na bekendmaking van het ontwikkelperspectief).
- We willen transparant werken, zodat we kunnen uitleggen waarom we voor een bepaalde koper kiezen.
- We willen lokale ondernemers kansen geven.
- We willen gegarandeerd een marktconforme prijs, en een prijs die ervoor zorgt dat wij de realisatie voor dit gedeelte minimaal budget neutraal kunnen doen.

De procedure van de prijsvraag werken we verder uit. Deze leggen wij daarna voor aan het college ter vaststelling en uitvoering.

Herinrichting Dorpsplein (opgave 2)

We pakken de herinrichting van het Dorpsplein op, zodra de her/verbouw van het voormalig gemeentehuis zijn einde nadert.

Op basis van het ontwikkelperspectief werken wij intern eea uit. Hierbij betrekken wij belanghebbenden waar nodig. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de eigenaar van 'de Florijn', en beleidsmedewerkers evenementen. Uiteindelijk zullen we via een aanbesteding de aannemer selecteren die de herinrichting gaat uitvoeren.

9. Inhoudelijke kaders

We gaan uit van bestaand beleid van de gemeente Oss. Overige inhoudelijke kaders waar we mee werken, worden hieronder genoemd.

Voorzieningenkaart

In 2016 is in Geffen een proces Voorzieningenkaart doorlopen. Het advies van de werkgroep is vastgesteld op 22 september 2016. Deze luidt:

- maak van het dorpsplein van Geffen weer een levendig Brabants dorpshart, waar mensen elkaar ontmoeten.
- stel het pand niet meer beschikbaar voor het verenigingsleven.

Het advies van de werkgroep Voorzieningenkaart wordt gebruikt als uitgangspunt voor het project.

Autonome projecten / initiatieven

We brengen autonome projecten en/of initiatieven in kaart die zijn of worden aangedragen. Met de eigenaren van deze projecten / initiatieven zoeken we naar een goede afstemming van de projecten/initiatieven.

Ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief is ons uitgangspunt. Vandaar uit werken we verder aan planvorming en realisering. Onderdeel van het ontwikkelperspectief is het duurzaamheid ambitie web. Hierin zijn kansen opgenomen om de duurzaamheid in het gebied of pand te

verbeteren. Met de ontwikkelaar/aannemer, bespreken we welke kansen we in de praktijk toepassen. En hoe we dit aan pakken.

10. Voorlopige planning

Datum:	Actie:
Okt-dec 2019	Voorbereiden selectieprocedure prijsvraag
December 2019	Ontwikkelperspectief ter besluitvorming naar raad
Januari 2020	Start prijsvraag tbv verkoop voormalig gemeentehuis
April 2020	Gunning prijsvraag. Ondertekening koopovereenkomst. Start planvormingsfase
September 2020	Start bestemmingsplan fase. Voorbereiden omgevingsvergunningaanvraag.
Februari 2021	Aanvraag omgevingsvergunning
September 2021	Bestemmingsplan onherroepelijk, verlening omgevingsvergunning. Start her/verbouw.
September 2021	Start uitwerking Dorpsplein (programmafase, etc)
September 2022	Aanbesteding Dorpsplein
Januari 2023	Na oplevering panden, start uitvoering herinrichting Dorpsplein
september 2023	Oplevering Dorpsplein

11. Besluitvorming doorkijk 2020

Door:	Wanneer:	Besluit:
B&W	5 november 2019	Ontwikkelperspectief aanbieden ter besluitvorming aan de raad
B&W	5 november 2019	Instemmen met Plan van Aanpak en start uitvoering
B&W	Uiterlijk 17 december 2019	Instemmen met procedure prijsvraag
Raad	19 december 2019	Vaststellen ontwikkelperspectief
B&W	April 2020	Instemmen met gunning en ondertekening verkoopovereenkomst
B&W	Eind 2020	Vaststellen (voor)ontwerp bestemmingsplan

12. Risico's en aandachtspunten

- Planning wordt niet gehaald. De planning is strak maar realistisch. We realiseren ons wel dat risico's (zoals bezwaren tegen bestemmingsplanwijziging of gunning) de planning kunnen vertragen.
- Financiële overschrijding. Met de kennis van 'nu' verwachten we het voormalig gemeentehuis budget neutraal te kunnen herontwikkelen. En verwachten we het Dorpsplein te kunnen realiseren met de geraamde kosten, zoals opgenomen in de begroting. Door onverwachte omstandigheden (die we nu nog niet kennen) kunnen de kosten hoger uitvallen. Bij grote wijzigingen zullen we terug gaan naar de raad.