

Datum

14-12-2021

Onderwerp

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

Uitslag prijsvraag ontwikkeling Raadhuislaan Noord
(voormalig Belastingkantoor)

xxx

5

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met het voorgenomen besluit van het college om de winnaar van de prijsvraag aan te wijzen.

Aanleiding

Op 17 mei 2021 is de eerste ronde van de selectie van kandidaten voor de ontwikkeling van het voormalig Belastingkantoor (kwalificatieronde) afgerond. Door het gezamenlijke oordeel vanuit de selectiecommissie zijn toen drie partijen gekozen die hun visie verder mochten uitwerken. De afgelopen maanden hebben deze drie overgebleven partijen hun eerste visie uitgewerkt tot een volwaardig plan voor een nieuwe ontwikkeling op de locatie van het voormalige Belastingkantoor en het parkeerterrein Maasvallei. Op maandag 22 november 2021 presenteerden de partijen hun uiteindelijke plannen. Uiteindelijk heeft de selectiecommissie op 24 november 2021 een winnend voorstel gekozen. Het advies van het bewonerspanel aan de selectiecommissie was gelijklopend. Op dinsdag 7 december 2021 is het college akkoord gegaan met de gunning voor de prijsvraag.

Toelichting selectie

In 2017 heeft de gemeente Oss het voormalig kantoor van de Belastingdienst gekocht. Dit kantoor is daarna in gebruik geweest als opvangcentrum voor asielzoekers en voor antikraakbewoning. De gemeente Oss heeft de ambitie om deze locatie, inclusief parkeerterrein, te gaan herontwikkelen. Voor deze beoogde ontwikkeling heeft de gemeente Oss marktpartijen zoals beleggers, exploitanten, gebruikers, ontwikkelaars en bouwbedrijven uitgenodigd om een visie op de opgave in te dienen. Die opgave was neergelegd in een Ambitiedocument. Er is bewust gekozen voor "ambities" om de markt uit te dagen om met een goede invulling te komen; de lat ligt hoog.

Eerste selectieronde

Voor een vroegtijdige participatie zijn er in maart 2021 drie digitale informatiebijeenkomsten georganiseerd. Een voor omwonenden, een voor ondernemers en een voor iedereen uit Oss. Vanuit de digitale bijeenkomst voor ondernemers is er in april 2021 een selectiecommissie opgezet. Deze commissie bestond uit 10 personen; 5 personen vanuit de gemeente en 5 externe deelnemers. Vanuit de gemeente waren dit de projectleider, stadsontwerper, gebiedsbeheerder, planeconoom en duurzaamheidsadviseur. De externe leden bestonden uit een omwonende, architect/lid Adviesteam Omgevingskwaliteit, voorzitter TIBO, voorzitter van de wijkraad en de directeur van De Lievekamp.

Op 17 mei 2021 is de selectiecommissie bij elkaar gekomen voor de eerste gezamenlijke oordeelsvorming op de 9 ingezonden visies. De selectiecommissie heeft onder andere beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit, functioneel-programmatische kwaliteit en extra duurzaamheid. Uiteindelijk zijn hier drie partijen uitgekomen die doorgingen naar de tweede ronde. Behalve de hoogstscorende partij, zijn toen drie partijen op de tweede plaats geëindigd; overeenkomstig de selectieleidraad is bij de notaris een van die drie partijen alsnog afgevallen. De drie die naar de tweede ronde gingen waren AM, BPD en Van de Ven/Zenzo.

Keuze partij – tweede selectieronde (propositieronde)

Hierna ging de tweede selectieronde (propositieronde) van start. De drie overgebleven partijen hebben in deze ronde hun voorstel uitgewerkt tot een volwaardig plan. Hier zou een winnende inzending uit gekozen worden.

Intussen was op 20 mei 2021 in de adviescommissie Ruimte besloten om het raadsvoorstel voor de Raad van 3 juni 2021 niet door te geleiden. Op twee punten werd aanpassing gevraagd van de uitgangspunten: het noemen van een minimale afstand van 20 m tussen de

nieuwbouw en de omliggende woonbebouwing, en een hogere mate van bewonersparticipatie. Die gevraagde afstand is in het Ambitiedocument opgenomen, en voorgesteld is een bewonerspanel in te richten dat over de drie overgebleven inzendingen zou gaan adviseren aan de selectiecommissie. Met deze aanpassingen is het raadsvoorstel tot goedkeuring van de vorm en de inhoud van Ambitiedocument en prijsvraagmodel uiteindelijk goedgekeurd in de Raad van 8 juli 2021.

De gemeente heeft met een huis-aan-huis brief in de omgeving van de planlocatie belangstellenden gezocht voor deelname in het bewonerspanel. Uit de aanmeldingen is een panel van 12 personen samengesteld. Zij zijn afkomstig uit De Posterije, de Boterstraat, de Lievekampaan, de Maasvallei, de Heer van Oss en de Stadswoningen. Doel van dit panel is het adviseren van de selectiecommissie in hun uiteindelijke oordeel.

Na de start van de propositieronde zijn door de gemeente én door het inmiddels samengestelde bewonerspanel dialooggesprekken gevoerd met de drie overgebleven partijen.

Die individuele dialooggesprekken waren op 14 september en 4 oktober 2021. Doel was om wederzijds voeling te houden met de ontwikkeling die de drie plannen doormaakten.

De voorstellen van de drie partijen zijn op 12 november 2021 ingediend. Hierna zijn die visies door de leden van zowel de selectiecommissie als het bewonerspanel bekeken en beoordeeld. Op 22 november 2021 zijn er door de drie gegadigden, afzonderlijk van elkaar, presentaties gegeven. Hierbij waren de selectiecommissie, het bewonerspanel, wethouder Joop van Orsouw en leden van het projectteam aanwezig. Aan het eind van deze dag is het bewonerspanel tot een gezamenlijk oordeel gekomen, ten behoeve van een advies aan de selectiecommissie. Op woensdag 24 november 2021 kwam de selectiecommissie samen om de individuele oordelen van de commissieleden en het advies van het bewonerspanel samen te brengen in een eindoordeel. Geoordeeld is over de ruimtelijke kwaliteit, functioneel-programmatische kwaliteit, extra duurzaamheid en het groundbod. In de bijlage treft u de drie ingediende voorstellen aan, het advies van het bewonerspanel en de rapportage van de beoordeling. Het eindoordeel van de selectiecommissie, mede gewogen het advies van het bewonerspanel, is dat de inzending van AM met de naam "Linck" overtuigd winnaar van deze competitie is.

Tijdens de prijsvraag is ook de concept-overeenkomst met de drie partijen al uitgewerkt. Zodat die zo snel mogelijk na bekendmaking van de gunning ondertekend kan worden. De

concept-ontwikkelingsovereenkomst voor Herontwikkeling Raadhuislaan-Noord betreft in essentie een koopovereenkomst voor bouwrijpe kavels. De bouwrijpe kavels worden geleverd nadat de te verlenen omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De Ontwikkelaar neemt deze af van de gemeente voor ontwikkeling en realisatie van de Propositie (projectontwikkeling). De gemeente is verantwoordelijk is voor het wijzigen van het bestemmingsplan, het uitwerken van het schetsontwerp inrichtingsplan, het slopen, het bouwen woonrijpmaken en het nadien beheren van de openbare ruimte. Er geldt geen bouwplicht, maar indien de Ontwikkelaar niet binnen de gestelde termijn tot realisatie overgaat heeft de gemeente het recht teruglevering te vorderen. Ontwikkelaar en gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het vervolg van de omgevingsdialoog. De ontwikkelingsovereenkomst wordt aangegaan door ondertekening door/namens het college, na het verstrijken van de bezwaartermijn op het voornemen tot gunning. De ontwikkelingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad daarmee instemt.

Op 30 november 2021 heeft een vertegenwoordiging van het projectteam de winnende inzending gepresenteerd aan het college.

Wij hebben op 7 en 14 december 2021 besloten om het advies van de selectiecommissie te volgen, en AM de planontwikkeling te gunnen als resultaat van de prijsvraag.

Beoogd effect

Na jaren van leegstand en tijdelijk gebruik, is er nu concreet uitzicht op een definitieve invulling op deze locatie. Mede dankzij de inspraak van de selectiecommissie en het bewonerspanel, komt er nu een waardevolle invulling en aanvulling op de kwaliteiten 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 de Raadhuislaan en voor geheel Oss.

1.2 Een strategische plek krijgt een kwalitatieve invulling

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied aan de noordzijde van de Raadhuislaan. Een ontwikkeling 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.

1.3 Het plan "Linck" voldoet aan de verwachtingen voor woningbouw

Vanuit het Ambitiedocument is geen aantal woningen vastgesteld. De vraag vanuit de gemeente is om een stedelijke invulling met voldoende variatie in woningen te geven aan deze locatie. Het plan "Linck" biedt ruimte voor 199 woningen in de sociale huur, middeldure huur en koop, inclusief een aantal "Friends"-woningen. De inzending voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

1.4 AM heeft voldaan aan de minimale grondopbrengst

In de selectieleidraad is een minimumwaarde voor de grond opgenomen. In de tweede ronde hebben de drie partijen een grondbod uitgebracht, hoger dan het minimum. AM kwam met het hoogste bod.

1.5 Door vroegtijdige participatie hebben zowel inwoners als ondernemers uit Oss kunnen oordelen

Vanaf de start van deze prijsvraag was het al duidelijk dat het belangrijk was dat de toekomstige ontwikkeling goed zou aansluiten bij de omgeving. Daarom zijn deze plannen al vroegtijdig met zowel ondernemers- als cultuurpartners en inwoners van Oss besproken. Daarnaast is de inbreng van de omgeving intenser gemaakt met een bewonerspanel dat aan de selectiecommissie een advies heeft uitgebracht over de kwaliteit van de drie inzendingen.

Kantttekeningen

1.1 Ondanks een zorgvuldig participatietraject zijn er mogelijk onoverkomelijke bezwaren

Ondanks dat we zowel betrokken externen in de selectiecommissie als een bewonerspanel hebben, blijft er bij de verdere uitwerking van de plannen altijd een kans op bezwaren uit de omgeving. Door de geschetste aanpak is de kans op bezwaren zo klein mogelijk gemaakt.

1.2 De uitwerking van het plan van de winnaar verliest het ambitieuze niveau van haar inzending

Na definitieve gunning gaat AM haar inzending uitwerken tot een complete planuitwerking. Hoewel de uitgangspunten die gelden voor de winnende inzending vastgelegd worden in een overeenkomst, die ook dient om de verkoop van de nodige grond aan AM vast te leggen,

moeten we als projectteam waakzaam blijven dat de doelen van uitvraag van de prijsvraag (het Ambitiedocument) ook daadwerkelijk bereikt worden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op grond van een voorbeeldinvulling van het gebied is voorafgaand aan de prijsvraag een prognose-exploitatieopzet gemaakt. Daaruit is duidelijk geworden dat met een minimale grondopbrengst van € 6.000.000 een goede basis ontstaat. Daarmee kunnen de boekwaarde, beheerkosten, sloopkosten, plankosten, en inrichting nieuwe openbare ruimte gedekt worden. De winnende partij heeft voldaan aan de minimale opbrengst.

b. Privacy

De winnende inzending is na het besluit tot gunning openbaar gemaakt. De twee andere inzendingen zijn vertrouwelijk en moeten dat ook blijven. Ook het groundbod van AM als winnaar blijft vertrouwelijk.

c. Communicatie

De communicatie met de omgeving gaat voortgezet worden bij de verdere planuitwerking. De vorm gaat nog bepaald worden. Er is een webpagina ingericht waar wij kunnen blijven informeren: www.oss.nl/raadhuislaannoord.

Na het besluit tot gunning heeft het college een persgesprek gehouden.

Bijlagen

1. Planvoorstel AM
2. Planvoorstellen van BPD en Van de Ven **NIET OPENBAAR**
3. Samenvatting rapportage van de beoordeling
4. Advies bewonerspanel **NIET OPENBAAR**
5. Conceptovereenkomst