

Plan van Aanpak

Geffense Plas

(zoektocht naar nieuwe exploitant Geffense Plas)

Datum: 5 april 2022

1. Aanleiding

De Geffense Plas is een natuurbad met zandstrand, aan de rand van Oss. Grenzend aan de wijk de Ruwaard. Er is een strandpaviljoen met terras. De omgeving biedt tal van wandel en fietsmogelijkheden.

De Geffense Plas is onderdeel van de Geffense Bosjes. De waterplas is begin jaren zeventig ontstaan door ontgronding ten behoeve van de ophoging van rijksweg A50 (nu A59). De plas wordt nu gebruikt voor recreatieve doeleinden en horeca. Sporadisch wordt het terrein ook ingezet voor evenementen.

De Geffense Plas heeft gaandeweg de jaren aan kwaliteit ingeboet, door te weinig onderhoud en investeringen in het terrein, het strand, de toiletten en het meubilair. De Geffense Plas wordt door veel inwoners gezien als de recreatieplas van Oss met veel potentie. Maar door de huidige staat van het gebied wordt er (te) weinig gerecreëerd.

Op 16 december 2021 besloot de gemeenteraad tot 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss' met Peco bv.

Met Peco bv zijn voor het jaar 2022 afspraken gemaakt over het beheer.

Door de beëindiging van de erfpachtovereenkomst kan de locatie weer opnieuw in de markt gezet worden, zodat een kwalitatief hoogstaande recreatieve locatie gerealiseerd kan worden. Maar het biedt ons ook de kans om een nieuwe richting te geven aan de ontwikkeling van de Geffense Plas en omgeving als we dat willen.

2. Doel van het project

Doel van dit project is het realiseren van een kwalitatief hoogstaande recreatieve locatie, waar bewoners prettig kunnen recreëren.

3. Resultaat

Deelresultaat 1: het vaststellen van een gunningsleidraad met daarin de kaders (Ambitienota) voor de ontwikkeling en exploitatie van de Geffense Plas.

Deelresultaat 2: het selecteren van en gunnen aan een marktpartij die de Geffense Plas gaat exploiteren.

4. Bevoegdheden

Portefeuillehouder is nu Joop van Orsouw (wethouder)

Aandachtwethouders zijn nu: Johan van der Schoot (RO Buitengebied; R&T) en Frank den Brok (Vastgoed; Financiën)

Ambtelijke opdrachtgever is nu voorlopig Janine Caalders (interim Hoofd Projectenbureau)

Ambtelijke opdrachtnemer is Anne Zaadnoordijk (projectleider)

5. Projectteam

Bij het project zijn de volgende mensen betrokken:

Projectleider projectenbureau
Planeconoom
Planoloog
Stedenbouwkundige
Jurist publiekrechtelijk
Jurist privaatrechtelijk
Gebiedsbeheerder
Regisseur Vergunningen
Wijkcoördinator
Beleidsregisseur recreatie en toerisme
Ecoloog / Landschapsarchitect

Het kernteam bestaat uit:

Projectleider projectenbureau
Planoloog
Wijk coördinator
Beleidsregisseur recreatie en toerisme
Ecoloog / Landschapsarchitect

6. Financiële kaders

Totale geschatte kosten afgerond: €150.000,- zoals opgenomen in Bijlage 1, behorende bij raadsvoorstel dd 16 december 2021.

Op 16 december 2021 besloot de gemeenteraad op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet dat:

- a. de raad akkoord gaat met de beëindiging van de bijgevoegde erfpachtovereenkomst, zodat een nieuwe recreatieve ontwikkeling op de Geffense Plas mogelijk gemaakt kan worden;
- b. de raad akkoord gaat om een investeringskrediet en onttrekking aan de algemene reserve beschikbaar te stellen conform de genoemde bedragen, zoals weergegeven in bijlage 1, voor de voorliggende overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss'.

7. Procesmatige kaders

Uitspraak Hoge Raad 'Didam-arrest'

Eind november 2021 bepaalde de Hoge Raad in het Didam-arrest, dat overheden de verkoop van onroerend goed – dus ook grond – niet langer via een-op-een transacties met een marktpartij mogen afwikkelen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen. De overheid moet criteria opstellen aan de hand waarvan een koper wordt geselecteerd. Die criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het proces moet openbaar zijn om daadwerkelijk gelijke kansen voor (potentiële) gegadigden te creëren. Voor zover nu bekend, geldt dit ook voor erfpachtovereenkomsten.

De afgelopen tijd hebben diverse partijen laten weten interesse te hebben als exploitant voor de Geffense Plas. Mogelijk zijn er nog andere geschikte kandidaten. Gelet op het 'Didam-arrest':

Zal onze zoektocht naar een nieuwe exploitant via een prijsvraag gaan. Hieronder het proces in stappen weergegeven:

1. Stap 1: We starten de prijsvraag met een vooraankondiging in de media: oproep aan alle geïnteresseerden om zich te melden. Een beoordelingscommissie selecteert max 4 kandidaten die mee mogen doen aan de prijsvraag.
 2. Stap 2: Daarna volgt de daadwerkelijke prijsvraag. Hier nemen max 4 kandidaten aan deel. Op basis van een gunningsleidraad dienen zij hun plan in. In de gunningsleidraad zijn alle criteria en kaders (in de vorm van een Ambitienota) opgenomen.
 3. Stap 3: Een beoordelingscommissie adviseert, op basis van de gestelde criteria in de gunningsleidraad, aan het college wie de nieuwe exploitant wordt.
- Voor uitwerking van het gehele proces, zie planning.

Nadere uitleg termen

Wat is een prijsvraag? Een prijsvraag is een manier om een toekomstig exploitant voor de Geffense Plas te selecteren. Het omvat de opgave om te komen met een nieuw plan voor de Geffense Plas. Het voordeel van een prijsvraag is dat we het creatieve probleemoplossend vermogen van de marktpartijen kunnen benutten.

Wat is een gunningsleidraad? Voordat de prijsvraag openbaar bekend wordt gemaakt. Stellen we een gunningsleidraad op. Hierin verwoorden wij de wijze van beoordeling van de ingediende plannen voor de Geffense Plas, de zogenaamde selectiecriteria. Verder nemen we in de gunningsleidraad ook zaken op als: de erfpachtcanon, concept overeenkomst, de Ambitienota en de procedure van de prijsvraag.

Wat is een Ambitienota? Onderdeel van de gunningsleidraad is de Ambitienota. Hierin verwoorden we de kaders (gerelateerd aan ruimtelijke ordening en beleidsrichtlijnen van de gemeente) waaraan de toekomstig exploitant moet voldoen.

Participatie en communicatie

Wij vinden het belangrijk dat omwonenden en belanghebbenden goed worden meegenomen in het proces. Dit proces begon al in 2017. Met input van omwonenden en belanghebbenden maakten we toen de scenario's. Begin 2022 namen we omwonenden en belanghebbenden weer mee in het proces 'locatieprofiel'.

We willen omwonenden en belanghebbenden ook in het komende proces (onze zoektocht naar een nieuwe exploitant voor de Geffense Plas) meenemen. Dat doen we als volgt:

Er komt een klankbordgroep. Hierin komt een vertegenwoordiging van omwonenden en belanghebbenden. Zij hebben met betrekking tot de Ambitienota (de kaders) een

informerende, meedenkende rol richting gemeente. Zij leveren input voor, en gaan na of in de Ambitienota hun belangen juist zijn opgenomen. Zij hebben met betrekking tot de selectie van de toekomstige exploitant: een adviserende rol richting de beoordelingscommissie. Om hun advies goed te kunnen geven, voeren zij dialoogsessies met de deelnemende kandidaten. Zie verder de planning, hierin is opgenomen wanneer en waarvoor zij bij elkaar komen.

In bijlage A meer uitleg over klankbordgroep en beoordelingscommissie.

Burgerpanel. De Geffense Plas wordt gebruikt door mensen uit de gehele gemeente Oss. Daarom halen we ook input op bij overige (potentiele) gebruikers. De gemeente Oss maakt regelmatig gebruik van het burgerpanel. Dat willen we nu ook doen. We leggen aan het burgerpanel diverse vragen voor over de Geffense Plas. De uitkomsten nemen we mee in de Ambitienota.

We plannen twee openbare bijeenkomsten voor omwonenden en overige geïnteresseerden. De eerste keer, zodra duidelijk is hoe het proces zal gaan lopen en om input op te halen voor de Ambitienota. De tweede keer, zodra duidelijk is wie de toekomstig exploitant voor de Geffense Plas zal zijn.

In de beoordelingscommissie komt, naast specialisten vanuit de gemeente, een vertegenwoordiging van de wijkraad Ruwaard en dorpsraad Geffen.

Rondom dit proces communiceren we regelmatig, via de lokale kranten en social media.

8. Inhoudelijke kaders

We gaan uit van bestaand beleid van de gemeente Oss. Verder is specifiek van toepassing:

1. *Routekaart Groen, Blauw & Natuur*
2. *Gebiedsvisie buitengebied*
3. *Visie Geffen-Oss*
4. *Visie Recreatie en Toerisme (2020-2023)*
5. *Huidig bestemmingsplan: Buitengebied Oss 2020*
6. *Evenementenbeleid*

Overige inhoudelijke kaders waar we mee werken, noemen we hieronder:

scenario's uit 2017

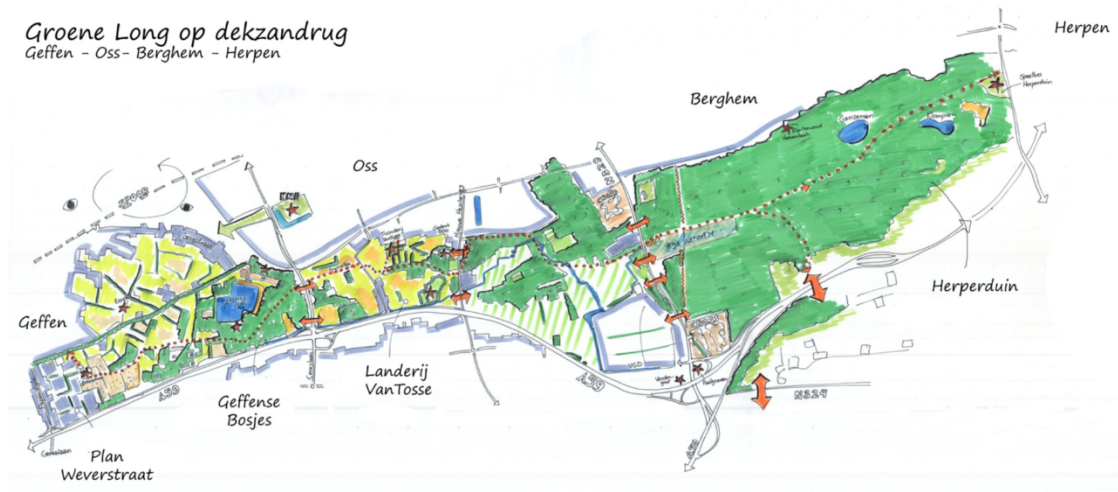
In het verleden zijn er diverse scenario's bedacht voor de locatie Geffense Plas. Hiermee wordt bedoeld dat de omgeving inspraak heeft gehad in de vorm en zwaarte van de activiteiten op de Geffense Plas. Deze scenario's lopen van een rustig natuurpark (scenario natuur en educatie) tot en met een druk intensief evenemententerrein (scenario evenementen). Een tussenliggend scenario is een gebied gericht op recreatie (scenario recreatie).

De scenario's zijn in het verleden in samenspraak met de omgeving, andere stakeholders en marktpartijen opgesteld. Er is echter nooit een besluit genomen welk scenario de gemeente Oss moet opvolgen, maar uit de bijeenkomsten kwam naar voren dat het scenario 'recreatie' het meeste aanspreekt, gevolgd door 'natuur en educatie'. Er is in de omgeving weinig draagvlak voor het scenario 'evenementen'.

Aan de raad willen we voorstellen het scenario Natuur, Educatie en Recreatie als basis te gebruiken voor de nog op te stellen Ambitienota. Deze Ambitienota geeft richtlijnen aan de toekomstige ontwikkelingen op de locatie Geffense Plas.

Aansluiting 'Groene Long'

'De groene long' zit opgenomen in de visie buitengebied. En is onderdeel van de visie Geffen-Oss. De 'Groene Long' loopt vanaf Arboretum Geffen tot en met Herperduin in Berghem. De Geffense Plas en Geffense Bosjes maken onderdeel uit van de Groene Long. Interactie tussen de locaties is daarom wenselijk.



Voorlopig locatieprofiel

In het kader van het nieuwe evenementenbeleid, is voor de Geffense Plas een voorlopig locatieprofiel gemaakt. Deze is begin 2022 door het college vastgesteld. Dit locatieprofiel evalueert de gemeente eind dit jaar. Voor de toekomstige exploitant is dit een aandachtspunt. Het locatieprofiel kan in 2023 anders zijn, dan dit jaar.

Overige kaders nog nader te bepalen en op te nemen in de gunningsleidraad

Ook stellen we de kaders ten behoeve van de prijsvraag op. We denken aan de volgende kaders:

- Wat is grens plangebied? Hanteren we de huidige grens, of maken we het terrein groter. Dit naar aanleiding van geluiden van overlast aan de randen van het huidige plangebied. En kijkend naar beheer.
- En wat is de grens voor natuur en recreatie? Waar loopt in het plangebied de scheidingslijn?

- We geven het plangebied uit in erfpacht. Wat is de canon? Wat is de looptijd? Hoe zorgen we ervoor dat we bij kunnen sturen, herijkmomenten?
- In het kader van zwemveiligheid, werken we nu samen met de Reddingsbrigade: welke rol willen zij spelen in de toekomst? En hoe? Zorg voor zwemveiligheid is belangrijk aandachtspunt voor toekomstig exploitant.
- Welke directe mogelijkheden kan en willen we bieden aan de nieuwe exploitant? Welke ontwikkelruimte willen we de nieuwe exploitant bieden?
- en wat verder, gaande weg het proces, nog naar voren komt.

Autonome projecten / initiatieven

Zijn er autonome projecten en/of initiatieven grenzend aan de Geffense Plas? Indien deze er zijn, brengen we die in kaart en nemen informatie hierover op in de gunningsleidraad.

9. Voorlopige planning

Processcenario B:

Datum:	Actie:
Februari maart	Verkennen en bepalen kaders
Maart	Opdrachtverlening en start: Ambitie Nota en begeleiding klankbordgroep
April mei	Opinienota naar college en raad (opiniecommissie). Duidelijkheid over plan van aanpak, proces en uitgangspunten
April mei juni	Maken AmbitieNota en voorbereiden klankbordgroep
April	Klankbordgroep 1e bijeenkomst (kennismaking met elkaar en project Geffense Plas, wat wordt van klankbordgroep verwacht?, eerste input)
Mei juni	Maken AmbitieNota document (onderdeel van gunningsleidraad)
Begin juni	Klankbordgroep 2e bijeenkomst (bespreken concept Ambitie Nota, en geven input)
20 juni	Oplevering Ambitie Nota Geffense Plas + Nota proces klankbordgroep
29 juni	Stukken gunningsleidraad naar college
5 juli *	Besluit gunningsleidraad door college
6 juli	Vooraankondiging prijsvraag, iedere belangstellende kandidaat kan zich aanmelden
Eind augustus	Klankbordgroep 3e bijeenkomst (stand van zaken)
Half augustus	Max 4 kandidaten ontvangen gunningsleidraad voor prijsvraag
Begin september	Einde periode stellen vragen nav gunningsleidraad
Half september	Nota van inlichtingen (nav vragen gunningsleidraad) rondsturen
Eind oktober	Uiterlijke inleverdatum stukken prijsvraag
Begin november	Presentatie aan beoordelingscie, kandidaten geven toelichting op hun inzending (stukken prijsvraag)
Begin november	Klankbordgroep 4e bijeenkomst (dialogosessies met kandidaten, en advies geven aan beoordelingscommissie)
Eind november	Beoordeling en besluit beoordelingscie
Begin december	Besluit naar college en voorlopige gunning
Half december	Toekomstig exploitant geeft presentatie aan belanghebbenden over zijn plannen
Half december	Terugkoppeling en afronding klankbordgroep
Eind december	Einde 'stand-still' termijn en definitieve gunning
Processcenario A:	
Uiterlijk 27 juli	Stukken tbv besluit naar college

30 augustus	Besluit gunningsleidraad door college naar raad
6 oktober**	Besluit door raad
Oktober t/m februari	Doorlopen proces prijsvraag (zie stappen hierboven)
Maart 2023	College besluit voorlopige gunning naar raad
Begin Mei 2023	Besluit voorlopige gunning door raad
Eind mei 2023	Einde 'stand-still' termijn en definitieve gunning

*26 juli 2022, laatste B&W vergadering voor de zomerreces

**6 oktober 2022, is eerst haalbare raadsvergadering. Daarom kunnen stukken later bij college aangeleverd worden, dan bij processcenario B.

10. Besluitvorming doorkijk 2022

Door:	Wanneer:	Besluit:
college	12 april	Opinie nota: Plan van Aanpak, proces en uitgangspunten
Opinie cie	19 mei	Opinie nota: Plan van Aanpak, proces en uitgangspunten
college	5 juli	Vaststelling gunningsleidraad en procedure
college	Begin december of	Besluit voorlopige gunning
College	30 augustus	Vaststellen gunningsleidraad en procedure naar raad
raad	6 oktober	Vaststellen gunningsleidraad en procedure door raad

11. Risico's en aandachtspunten

- Planning wordt niet gehaald. Uitgangspunt is processcenario B. De planning is strak maar realistisch. Zoveel mogelijk 'lean en mean'.
- Financiële overschrijding. Met de kennis van 'nu' verwachten we dat de geraamde kosten toereikend zijn. Wijkt dit af, dan zullen we extra budget aanvragen. Bij processcenario A, maken we extra kosten.
- We komen weer met een exploitant te zitten waar we van af willen

Bijlagen:

Bijlage A: nadere informatie klankbordgroep en beoordelingscommissie