



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : Intentieovereenkomst gemeente-provincie mbt
ontwikkeling Arendshof 1 e.o.
Zaaknummer : 338426

Datum: 24 juni 2022	Auteur: Edgar Blokker	Bereikbaar (0162) 48 9385
Status: Openbaar	Team: Opgaveleiders	Handtekening

Onderwerp:

Intentieovereenkomst gemeente-provincie mbt ontwikkeling Arendshof 1 e.o.

Geraadpleegde vakgebieden:

Economische zaken, communicatie, inkoop

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: persbericht en persgesprek/ondertekening intentieovereenkomst

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☒ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:

Intentieovereenkomst Arendshof Oosterhout, Plan van
Aanpak Arendshof Oosterhout, offertes Brink &
Grosfeld (vertrouwelijk), inkoopadvies IA-22007,
concept persbericht

Behandeling in / door:

Datum:

Aard behandeling:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 10 Wob	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 338426 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 24 juni 2022

Openbaar

Bis-nummer:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst gemeente-provincie mbt ontwikkeling Arendshof e.o.

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de ontwikkeling van Arendshof 1,
2. Akkoord te gaan met de samenwerking van gemeente en provincie hierin en in te stemmen met de intentieovereenkomst voor de transformatie van het plangebied Arendshof e.o. gelegen in het centrum van Oosterhout,
3. De burgemeester de vertegenwoordiging van de gemeente bij de ondertekening van de intentieovereenkomst ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet op te laten dragen aan de portefeuillehouder,
4. Met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid van het college binnen het inkoop- en aanbestedingsbeleid, om de vervolgoopdracht aan Brink Advies enkelvoudig onderhands te gunnen.

Samenvatting (circa 10 regels)

De leegstand van winkels in de binnenstad van Oosterhout is de laatste jaren tot 2020 sterk gestegen. Ook na de corona-crisis zal deze leegstand nog fors gaan toenemen, zeker nu crisis op crisis wordt gestapeld. Ondanks de aankoop door de gemeente van Arendshof 2, waarmee in 1 klap ruim 9.000 m2 winkelvloeroppervlakte getransformeerd kan worden, is het verstandig om reeds nu al keuzen te maken voor de rest van de binnenstad. De leegstand in de binnenstad van Oosterhout zal naar verwachting oplopen tot circa 19.000 m2 in 2030. Om richting te geven aan de huidige en toekomstige ontwikkeling in het plangebied Arendshof 1, is het zaak om een toekomstvisie op te stellen van het gehele gebied (samenhang Arendsplein en Arendshof 1 en 2). De gemeente heeft daartoe Brink Advies gevraagd om samen met architect Grosfeld, onze binnenstadsmanager en de stakeholders in de binnenstad, een financieel haalbare ontwikkelvisie uit te gaan werken. Gezien de overeenkomsten in de doelen en agenda's van gemeente en provincie (voornamelijk vitale binnensteden en wonen) hebben gemeente en provincie besloten om nader te onderzoeken of samenwerking mogelijk is.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Inkoop geschiedt op basis van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Conform artikel 3.6 kan het college gemotiveerd afwijken van de inkoopregels, zolang de Europese regels niet geschonden worden.

Ondertekening van de intentieovereenkomst kan door de burgemeester overgedragen worden op basis van artikel 171 van de gemeentewet.

Aanleiding

In april 2021 is door uw college de aanpak met bijbehorende middelen vastgesteld om te komen tot een ontwikkelvisie voor Arendshof 1. Vastgesteld is dat, naast de al in gang gezette transformatie van het Arendsplein (woningbouw op de plek van 2 bankgebouwen en gedeelte van Arendshof 2) en de op stapel staande transformatie van het overige gedeelte van Arendshof 2 naar het nieuwe gemeentehuis, de noodzaak om ons voor te bereiden op een aanhoudende transformatiebehoefte groot blijft. Nog altijd is de verwachting dat we een aanvullende opgave hebben om minimaal zo'n 6.000 m2 winkelvloeroppervlakte te transformeren. De komende jaren zal waarschijnlijk duidelijker worden hoe groot de transformatieopgave werkelijk is.

Ondersteund door externe adviseurs Brink Advies, Grosfeld en Duffhuis en in samenwerking met het bestuur van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) van Arendshof 1 en interne vakdisciplines, is de afgelopen periode een aanzet gegeven voor een ontwikkelvisie voor Arendshof 1 en omstreken (e.o.). De samenhang tussen de drie ontwikkelingen Arendsplein, Arendshof 1 en Arendshof 2 is immers groot en vraagt om een continue onderlinge afstemming en samenhang.

Naast de uitwerking van de ontwikkelvisie is ook de samenwerking met de provincie verder onderzocht. De provincie heeft zich bereid verklaard om te participeren met in ieder geval kennis en kunde in de ontwikkelvisie van Arendshof 1 (en omstreken). De provincie onderkent het belang van binnenstedelijke transformatie ten behoeve van het behoud van vitale binnensteden in Noord-Brabant als geen ander. Het komende jaar wordt samen verkend of de gemeente en provincie ook een haalbare ontwikkeling kunnen faciliteren en welke rol partijen hierin hebben. Een en ander is vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen gemeente en provincie. Het college wordt gevraagd in te stemmen met deze intentieovereenkomst en de portefeuillehouder te mandateren tot ondertekening hiervan.

Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

Het sturen op leegstand is gebaseerd op de data van leegstand van Locatus aangevuld met actuelere data vanuit (voornamelijk) de binnenstadsmanager. Deze data wordt ook gebruikt voor het verdere monitoren van leegstand richting de toekomst. Naast deze (leegstands-)data zal deze aangevuld gaan worden met gegevens op planniveau; eigenaar, gebruiker, WOZ-waarde, (duur van) leegstand, bezoekersaantallen, et cetera. Met team IIB wordt hier inmiddels een centrummonitor voor ontwikkeld. Met alle eigenaren van Arendshof 1 worden gesprekken gevoerd om nog meer data en kennis (ook niet openbare) te vergaren (huurcontracten, reden van eigendom, etc.).

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

De eerste stappen om te komen tot een ontwikkelvisie zijn vooral gezet met betrokken disciplines binnen de gemeente (groen, blauw, verkeer, stedenbouw, duurzaamheid, etc.), het bestuur van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) en met externe adviseurs (Brink, Grosfeld en Duffhuis). De leden van de VVE (de eigenaren van het vastgoed van Arendshof 1) zijn in een tweetal plenaire sessies bijgepraat over de ontwikkelvisie en zullen de komende periode intensiever aan boord komen (a.d.h.v. individuele en plenaire sessies). Ook de ondernemers uit het gebied (de winkeliers en horecaexploitanten) zullen meegenomen worden en later, gebaseerd op de uitgevoerde stakeholdersanalyse, zullen overige belanghebbenden (omwonenden, bezoekers, etc.) mee participeren. De visie heeft als grootste doel om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied Arendshof 1 e.o. voor alle stakeholders en we doen dit derhalve niet alleen vóór hen, maar ook mét hen. Ook de provincie Noord-Brabant stapt met expertise en financiële middelen in deze fase van de ontwikkeling in.

Wat willen we gaan doen?

Na de vaststelling van de intentieovereenkomst kan in eerst instantie het ambitiedocument en het Programma van Uitgangspunten (samen te noemen de ontwikkelvisie; product A) afgerond worden. Niet alleen de provincie zal hierbij haar expertise inbrengen, maar ook de vastgoedeigenaren en ondernemers van Arendshof I, waarna ook de overige stakeholders. Een door de belanghebbenden gedragen ontwikkelvisie kan daarna ook bestuurlijk (zowel gemeente als provincie) worden onderschreven. Op basis van deze visie zullen in samenspraak diverse scenario's worden uitgewerkt en zal bezien worden of deze technisch, financieel en juridisch haalbaar (kunnen) zijn (product B). Daarna(ast) kan mede bepaald worden wat de ontwikkelstrategie is om tot realisatie over te gaan. Hierin kan bepaald worden wat, naast de rol van de eigenaren, de rol van gemeente en provincie kan worden. Op basis van deze onderzoeken kan een samenvatting met kansrijke ontwikkelingen worden uitgewerkt in een ontwikkelplan (product C). Dit ontwikkelplan is de basis voor de potentiële ontwikkelingen in het gebied en kan leiden tot een samenwerkingsovereenkomst met de provincie,

waar ook zij mee kunnen investeren in het gebied. Zie voor een uitgebreidere uitwerking het Plan van Aanpak (bijlage).

Afweging van argumenten voor en tegen?

De aankoop van Arendshof 2 door de gemeente levert een vermindering van ruim 9.000 m² winkelvloeroppervlakte op. De huidige verwachting is echter dat de leegstand in de binnenstad zal stijgen tot circa 19.000 m². Vanuit de Opgave Bruisende Binnenstad wordt daarom nog steeds gekoerst op een vermindering van circa 15.000 m² winkelvloeroppervlakte. De leegstand van de binnenstad is echter de afgelopen 2 jaar gedaald van ruim 12.000 tot circa momenteel 9.000 m², mede door de transformatie van enkele winkels (bijvoorbeeld Rulstraat en Arendsp plein), de verhuizing en daaropvolgende vergroting van enkele winkels uit Arendshof 2 (bijvoorbeeld Rijken en Binck, Team Kappers en Halfords) en door het uitblijven van faillissementen de afgelopen 2 jaar (ten gevolge van de financiële corona ondersteuning door het rijk). Ons is bekend dat de onzichtbare leegstand (nu als tijdelijke leegstand-verhuur) in Arendshof 1 daarnaast ook nog significant is (circa 2.500 m²). Om onszelf voor te bereiden op de toekomst is het van belang om juist nu al te kijken hoe de toekomstige leegstand aangepakt kan worden. In samenspraak met de kwalitatieve (slechte) staat van Arendshof 1, de huidige risico's van de overkapping (brand, kosten, riolering) en het ontbreken van flexibiliteit in de winkelgrootte, is een ontwikkeling van Arendshof 1 een zeer wenselijke. Gezien het grote aantal eigenaren in de VVE-constructie is dit echter wel een lastige opgave en is ondersteuning vanuit de gemeente (en provincie) wenselijk.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Voor de realisatie van de 3 genoemde producten wordt verder samengewerkt met de al betrokken adviseurs. De werkzaamheden van de binnenstadsmanager zijn al voorzien in de hiervoor aanvullende 3 jarige overeenkomst. Voor Brink Advies en Grosfeld zullen nieuwe overeenkomsten afgesloten moeten worden. Op basis van de geschatte werkzaamheden zien de kosten er als volgt uit:

Fase 2	Uitvoerder	Kosten
Stedenbouwkundige visie en ontwikkelscenario's	Grosfeld	€ 41.760,-
Financieel haalbare ontwikkelvisie & projectmanagement	Brink	€ 189.352,-
Ondersteuning binnenstadsmanagement	Duffhuis	€ 30.000,-
Totaal (excl. BTW)		€ 260.112,-

In de begroting 2021 tot en met 2023 is voor de transitie van Arendshof 1 een bedrag totaal groot € 750.000,- beschikbaar gesteld. De provincie stelt op basis van de offertes en de taakverdeling voor deze fase een bijdrage groot € 83.000,- beschikbaar via subsidie, wat resteert in een claim op het budget van € 177.112,-. Het restant zal beschikbaar zijn voor additionele kosten zoals communicatie, bijeenkomsten, taxaties, aanvullend onderzoek voor de producten (bijvoorbeeld biodiversiteit), vervolgonderzoek, et cetera.

Op basis van de hoogte van de kosten is de aanbesteding van Grosfeld verlopen via een enkelvoudig onderhandse aanbesteding. Voor de inhuur van Brink Advies wordt voorgesteld in te stemmen met gebruikmaking van de afwijkbevoegdheid van het college binnen het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de opdracht enkelvoudig onderhands te gunnen. De meerwaarde, expertise en samenwerkingsrelatie met key-stakeholders die Brink Advies heeft in dit specifieke project is dusdanig, dat een meervoudig onderhandse procedure niet wenselijk is. Het creëren van een level playing field en de opdracht meervoudig in de markt zetten is überhaupt in dit specifieke geval een lastige, gezien de reeds opgedane kennis door Brink Advies.

Risico's?

De ontwikkelingen en verwachtingen met betrekking tot leegstand zijn nog steeds zeer divers te noemen. Huidige (landelijke) verwachtingen laten zien dat de komende periode nog steeds een groei

in de leegstand is te verwachten in zowel de detailhandel en de horeca, zeker nu de bijdrage vanuit het rijk ter compensatie van corona is komen te vervallen. Juist ten gevolge van de nasleep van de corona crisis versterkt door de huidige Oekraïne crisis met inflatie tot gevolg en de schaarste op de arbeidsmarkt, kan het tempo in de groei van de leegstand dan ook zeer snel wijzigen.

Daarnaast is op dit moment ook de medewerking nodig van alle eigenaren van Arendshof 1. Het bestuur van de VVE probeert dit risico intern te verkleinen, maar zal daar de medewerking van de hele VVE voor nodig hebben. Met alle eigenaren van Arendshof 1 worden momenteel 1-op-1 gesprekken gevoerd over de toekomst van Arendshof 1 en hun rol daarin.

In de interne verkenning is gebleken dat er door een aanpak van het gehele gebied Arendsplein-Arendshof 1 & 2, enorm veel kansen ontstaan op de diverse gemeentelijke beleidsterreinen (groen, water, verkeer, wonen, duurzaamheid, et cetera) die van belang zijn voor de rest van de stad of voor het nieuwe gemeentehuis. Dat maakt de kwetsbaarheid en het afhankelijk zijn van de eigenaren van Arendshof 1 echter wel groot.

Communicatie

De gemeente Oosterhout ziet het vitale belang in van een aantrekkelijke en levendige binnenstad. Leegstand draagt daar niet aan bij en vraagt om een gerichte aanpak. Door de aankoop van winkelcentrum Arendshof 2 en de transformatie van dat gebouw naar gemeentehuis draagt de gemeente al bij aan de daadwerkelijke bestrijding van het probleem.

Ook de herontwikkeling van het Arendsplein zorgt er voor dat grote oppervlakten aan winkel- en kantoorvloeroppervlakten andere functies krijgen, in dit specifieke geval vooral wonen en groen.

De Oosterhoutse binnenstad is bruisend te houden door de komende jaren middels transformatie te kunnen reageren op het wegvallen van de behoefte aan vierkante meters winkelvloer. Andere functies dan winkels geven vervolgens weer kleur en invulling aan een nieuwe gebalanceerde binnenstedelijke structuur.

Gelet op de verwachte druk op het aantal te handhaven m2 winkelvloer zal er ook moeten worden nagedacht over de toekomst van Arendshof 1.

Met een toekomstbestendige invulling/herontwikkeling van Arendshof 1 zijn vele belangen gemoeid. De gemeente Oosterhout ziet het als een opgave om samen met pandeigenaren, huurders, investeerders, ontwikkelaars en overige stakeholders alternatieven te ontwikkelen.

Het doel is een binnenstad waarin de functies winkelen, horeca, wonen, werken, recreëren, groen en water in balans zijn. Een plek waar je niet enkel wilt kopen, maar ook gewoon wilt 'zijn' en ontmoeten. Niet enkel een economisch, maar ook een sociaal middelpunt van de gemeente.

Kernboodschap:

De provincie Noord-Brabant en de gemeente Oosterhout ontwikkelen komend jaar gezamenlijk met de belangrijkste stakeholders een plan van aanpak voor de transformatie van Arendshof 1 en zijn omgeving. Het plan bestaat onder meer uit het uitvoeren van een ontwikkelvisie, een haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van een uitvoeringsstrategie. Provincie en gemeente koersen erop om in april 2023 een uitgewerkt plan te hebben. De kosten van dit onderzoek worden verdeeld over de twee partijen.