



Marktconsultatie

Stedelijke ontwikkeling Oss-West

Gemeente Oss

Datum: 19 januari 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Plannen woningbouw in Oss-West.....	3
1.2	Waarom een marktconsultatie	3
1.3	Procedure marktconsultatie	4
1.3.1	<i>Contactpunt</i>	4
1.3.2	<i>Doelstelling marktconsultatie</i>	4
1.3.3	<i>Planning</i>	5
Hoofdstuk 2	Over de opgave Oss West	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Voorlopige scope en marktbenadering	7
Hoofdstuk 3	Procedurele voorschriften marktconsultatie	9
3.1	Digitale marktbijsamenkomst	9
3.2	Schriftelijke vragenlijst	9
3.3	Mondelinge toelichting.....	9
3.4	Verslag marktconsultatie.....	9
3.5	Voorwaarden	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Plannen woningbouw in Oss-West

De gemeente Oss is voornemens aan de westzijde van Oss ruimte te bieden aan 3.000 nieuwe woningen en bijbehorende stedelijke voorzieningen. Dit om invulling te geven aan de woningbouwopgave naast inbreiding in Oss zelf en in/rond de overige kernen in de gemeente. Deze ambitie vraagt veel. Het gaat om de transformatie van agrarisch gebied naar stedelijk gebied wat, na de voorbereidingen in de komende jaren, nog jarenlange ontwikkeling en realisatie zal vragen.

Daarbij zal sprake zijn van voortschrijdend inzicht over de maatschappelijke uitdagen waarvoor we zijn gesteld. Van klimaatadaptie, stikstofdepositie, PFAS en circulariteit die het bouwen betreft tot de sociaal/maatschappelijke vraagstukken die het wonen, (thuis)werken, recreëren en mobiliteitsconcepten betreft.

1.2 Waarom een marktconsultatie

Als voorbereiding op het instellen van samenwerkings- en ontwikkelingsovereenkomsten en mogelijke deelopdrachten en als input voor eventueel te houden (Europese) aanbestedingen, voert de gemeente deze marktconsultatie uit. De (Europese) aanbestedingen betreffen het contracteren van contractpartijen voor de stedelijke ontwikkeling van Oss-West. De informatie die de gemeente Oss uit deze marktconsultatie vergaart, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming rondom en de invulling van samenwerkings- en ontwikkelingsovereenkomsten en mogelijke deelopdrachten en aanbestedingen.

Partijen worden van harte uitgenodigd mee te denken over de wijze waarop de te sluiten overeenkomsten en deelopdrachten “in de markt gezet” kunnen worden.

In dit document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft op basis waarvan marktpartijen zich een beeld kunnen vormen van de voorlopige ideeën rondom de aanbesteding(en) en de opdracht(en).

Partijen die kunnen reageren zijn:

- Projectontwikkelaars
- Gebiedsontwikkelaars
- Beleggers
- Zelf ontwikkelende bouwers
- Aannemers
- Energiebedrijven
- Woningcorporaties
- Natuur- en landschapsorganisaties zoals: Staatsbosbeheer/ Natuurmonumenten
- Particulieren die via (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO) toekomstige bewoners zijn
- Zorgaanbieders

- Aanbieders op het gebied van retail, horeca en recreatie
- Onderwijs, welzijn en Sport
- Partijen op het gebied van parkeervoorzieningen en (deel)mobiliteit
- Initiatiefnemers op allerlei gebieden
- Stadslandbouw en overige groenbedrijven (landschapsbouw)

En verder andere ondernemingen die mogelijk informatie kunnen geven die van toegevoegde waarde is voor de totstandkoming van de plannen rondom Oss-West.

Als bijlage zijn toegevoegd:

- A. Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem d.d. januari 2022
- B. Structuurvisie Oss-West met voorkeurscenario
- C. Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020, vastgesteld door de raad op 16 april 2020 en geheel in werking te vinden op: Ruimtelijkeplannen.nl
- D. Nota Reikwijdte en Detailniveau
- E. Vragenlijst marktconsultatie

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig en commercieel vertrouwelijk behandelen.

1.3 Procedure marktconsultatie

1.3.1 Contactpunt

Deze marktconsultatie valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Oss, hiertoe ondersteund door Pro 10 B.V. De uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie is gepubliceerd op TenderNed (www.TenderNed.nl). De contactpersoon voor deze marktconsultatie is Pauline Bos. Zij is in beginsel bereikbaar via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen marktpartijen contact opnemen via ea@pro10.nl.

Mede vanwege het oriënterende karakter van de marktconsultatie, voorziet de procedure niet in een vragenronde. Mochten u toch prangende vragen hebben, dan kunt u die aan bovenstaand contact richten. Vervolgens zal per geval worden bekeken of en op welke wijze in deze fase geantwoord kan worden.

1.3.2 Doelstelling marktconsultatie

Op basis van deze marktconsultatie wordt u geconsulteerd op uw zienswijze, aandachtspunten en inzichten in de voorgestelde opzet voor de inkoopstrategie. Specifieker is het doel van deze marktconsultatie:

1. Toetsen of er marktpartijen zijn die interesse hebben in de benodigde overeenkomsten op het gebied van wonen, detailhandel, bedrijfsruimten, maatschappelijke functies (zorg, scholen etc.), aanleg en inrichting openbaar gebied, enz.

2. Voorlopige ideeën en doelstellingen met betrekking tot de marktbenadering, de plannen voor Oss_West n/of de aanbesteding(en) bij de markt toetsen;
3. Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien met betrekking tot de plannen voor Oss West zoals weergegeven in de Ontwerp Structuurvisie.

1.3.3 **Planning**

De planning van de marktconsultatie ziet er – behoudens ander bericht op een later moment - als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	19 januari 2022
Aanmelden voor digitale marktbijeenkomst	Voor 2 februari 2022
Digitale marktbijeenkomst	3 februari 2022 om 10.00 uur
Uiterste termijn indienen respons	9 februari 2022
Eventuele 1 op 1 gesprekken	Maart en april
Verslag voor marktpartijen	Publicatie op TenderNed

U kunt uw antwoorden op de door de gemeente Oss gestelde vragen beantwoorden in Bijlage: **Vragenlijst marktconsultatie**. De gemeente is ook benieuwd naar eventuele andere ideeën over de mogelijke uitvoering van de aanbesteding(en). Wij denken hierbij aan ervaringen met aanbestedingsstukken en/of eisen en criteria, die volgens u geschikt zijn om toe te passen.

U kunt uw antwoorden op de marktconsultatie indienen via TenderNed. U wordt verzocht de antwoorden in Excel (niet .PDF/.doc) format in te dienen, zodat de informatie gemakkelijk kan worden verwerkt. Antwoorden die voor het in de planning genoemde moment worden verstrekt, worden sowieso meegenomen in de verdere voorbereidingen van een mogelijke aanbesteding. Van latere responsen kan dit niet worden gegarandeerd.

Hoofdstuk 2 Over de opgave Oss West

2.1 Inleiding

De Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem van november 2021 geeft de ambities weer, de doelstellingen en bedoelingen die de gemeente heeft voor de fysieke leefomgeving van het stedelijk gebied Oss-Berghem. De gemeente agendeert deze zaken en geeft de belangrijke kwaliteiten en ontwikkelingsrichtingen aan. Zodat inwoners, bezoekers, werknemers en ondernemers er gezond, veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en leven. En als een uitnodiging aan initiatiefnemers om met hun ambities en plannen aan te sluiten bij wat de gemeente belangrijk vindt.

De volgende ontwikkelingsstrategie is geformuleerd: Behoud open landschap, Behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen. Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat. Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

De gemeente geeft daarbij niet aan welke prioritering er moet zijn tussen de verschillende ambities en kwaliteiten. Dat komt vooral tot uitdrukking in projecten en bij gebieds(her)ontwikkelingen. Daarbij vindt de gemeente de overkoepelende ambities voor gezondheid, veiligheid, energievoorziening, klimaat en duurzaamheid belangrijk. Aan initiatiefnemers (en dat is de gemeente ook vaak zelf) vragen wij hoe zij invulling kunnen geven aan de kansenstrategie.

Gebaseerd op een gemiddelde realisatie van 200 woningen per jaar komt de verwachte doorlooptijd op ruim 15 jaar na start bouw. Uitgaande van de ambitie om in 2023 met de eerste bouw te starten is een ontwikkeling te voorzien van 1500 woningen tot en met 2031. Belangrijk is om, naar mate de realisatie later ligt, adaptief in te kunnen spelen op genoemde maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en uit te gaan van een flexibele ontwikkeling, waardoor steeds een goede afstemming en bijsturing op de behoefte/vraag mogelijk is, zowel naar omvang als woonkwaliteiten. Dit vraagt om een flexibele ontwikkeling in aparte delen, waardoor zowel opschaling alsook meer spreiding in de tijd mogelijk is. Daarbij het wel belangrijk is om goed aan te sluiten bij de ontwikkelingen in de bestaande stad en haar bestaande voorzieningen en infrastructuur.

Kenmerken gebiedsconcept Oss-West

- Oss-West wordt uitgevoerd onder de Crisis- en herstelwet (Chw), vanuit een Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
- 3000 nieuwe woningen, stedelijke maatschappelijke en commerciële voorzieningen en inpasbare bedrijvigheid (waaronder stadslandbouw).
- Een variëteit aan doelgroepen waarbij de vorming van sociale coherentie wordt gestimuleerd en er leefbare wijken en buurten worden gevormd.
- Sociaal/maatschappelijke vraagstukken: wonen, (thuis)werken, recreëren, levensloopbestendig c.q. toekomstgericht bouwen en mobiliteitsconcepten.

- Adequate verkeersontsluiting, op het moment dat deze nodig is om doorstroming en veiligheid te waarborgen, inclusief het bouwverkeer gedurende de ontwikkeling.
- Eisen en wensen m.b.t. duurzaamheid: klimaatadaptie, energie, stikstofdepositie, PFAS en circulariteit.
- Actief gemeentelijk grondbeleid, verwerving van grondpositie door het (mede) faciliteren van bedrijfsverplaatsing, bedrijfsbeëindiging of transitie naar landschapsbouw.
- Samenwerking met initiatiefnemers, variërend van woningcorporaties, zorgaanbieders, onderwijsinstellingen, overige maatschappelijke instellingen en projectontwikkelaars.
- Lokale betrokkenheid en kansen voor lokale economie.

2.2 Voorlopige scope en marktbenadering

De Stedelijke ontwikkeling Oss-West kent diverse aspecten. De gemeente moet nog een keuze maken welke onderdelen separaat op de markt worden gezet en welke onderdelen gecombineerd worden aangeboden. Het betreft in ieder geval de volgende onderdelen:

- Gebiedsontwikkeling en exploitatie
 - Ontwikkeling en beheer van gebieden en terreinen
 - Parkmanagement
- Wonen
 - Huisvesting voor specifieke doelgroepen (ouderenhuisvesting, starters, woon-gemeenschappen, zorg gerelateerd)
 - Projectwikkeling van woningen en voorzieningen, faciliteren van individueel opdrachtgeverschap
 - Collectief Particulier opdrachtgeverschap
 - Uitvoering civiele werkzaamheden
 - Uitvoering bouwwerkzaamheden
 - Verhuur en exploitatie
- Voorzieningen
 - Initiatieven ten aanzien maatschappelijke voorzieningen
 - Zorg, onderwijs, welzijn, sport
 - Initiatieven ten aanzien van commerciële voorzieningen
 - Retail, horeca, recreatie
 - Initiatieven en aanzien van economie en bedrijvigheid
 - Stadslandbouw, kleinschalige productie en ambachten, dienstverlening, logistiek
- Energie
 - Energieproductie, opslag en exploitatie van energievoorzieningen
- Mobiliteit
 - Deelmobiliteit, parkeervoorzieningen
- Natuur en water
 - Initiatieven ten aanzien van aanleg en exploitatie van groen water

Marktbenadering:

Er zijn twee principe mogelijkheden voor een marktbenadering welke de gemeente wil uitwerken:

Keuze 1 : alle regie bij de gemeente

Keuze 2 : regie bij markt en gemeente

Keuze 1: de gemeente verdeelt de hele ontwikkeling Oss-West op in allerlei deelgebieden, maar ook in tijd en kiest per deelgebied een marktbenadering. Dat wil zeggen dat ze per deelgebied een of meerdere projectontwikkelaars kiest voor 200 tot 400 nieuwe koopwoningen, rechtstreeks afspraken maakt met woningbouwcorporaties voor de sociale huurwoningen, voor het energieconcept een partij, voor het inrichten van het openbaar gebied een partij, het zorgconcept zelf met een marktpartij gaat ontwikkelen en uitvoeren, PO zelf organiseert en begeleidt. De gehele coördinatie ligt hier bij de gemeente.

Bij keuze 2 wordt een combinatie gezocht tussen regie bij de gemeente en regie bij de markt. Welke deelgebieden kunnen geclusterd op de markt worden gezet en voor welke deelgebieden wil de gemeente zelf de regie voeren. Bij deze keuze worden meerdere samenwerkingspartners gekozen.

Hoofdstuk 3 Procedurele voorschriften marktconsultatie

3.1 Digitale marktbijeenkomst

De gemeente wil marktpartijen optimaal informeren. Daarom maakt een marktbijeenkomst onderdeel uit van deze procedure. Tijdens deze bijeenkomst zal informatie worden gedeeld over de plannen voor Oss-West. Daarna hebben marktpartijen de mogelijkheid om in verschillende digitale marktplaatsen informatie uit te wisselen over bijv. kansrijke initiatieven of over energieconcepten.

De bijeenkomst vindt plaats op 3 februari 2022 en zal ca. 1,5 uur duren en start om 10 uur. Gezien de huidige omstandigheden met betrekking tot Covid-19 zal de marktbijeenkomst digitaal plaatsvinden. Partijen dienen hiervoor zelf de nodige voorzieningen te treffen. U hoort tijdig van ons wat er van u verwacht wordt.

Om praktische redenen worden marktpartijen verzocht zich uiterlijk 2 februari 2022 a.s. aan te melden door een TenderNed-bericht te sturen naar het contactpunt van deze aanbesteding onder vermelding van 'Aanmelding marktbijeenkomst', met de naam van de onderneming en de naam en e-mailadressen van de aanwezige personen. De e-mailadressen zullen gebruikt worden om de uitnodiging voor de digitale bijeenkomst te versturen. Er kunnen maximaal twee personen per partij worden aangemeld. U ontvangt de link met de uitnodiging via de gemeente Oss.

3.2 Schriftelijke vragenlijst

Na de marktbijeenkomst wordt een schriftelijke respons gevraagd. De vragen zijn opgenomen in de bijlage bij dit document. Deze bijlage is tevens het antwoordformulier waarmee u op de vragen kunt reageren. Let op: Indien iets als commercieel vertrouwelijk aangemerkt moet worden, dan dient u dit bij de desbetreffende vraag zelf duidelijk aan te geven.

3.3 Mondelinge toelichting

Het is mogelijk dat één of meerdere deelnemers aan de marktconsultatie, maar ook dat andere partijen waarvan dit naar het oordeel van gemeente Oss van toegevoegde waarde kan zijn, uitgenodigd worden om tijdens een gesprek mondeling input te verschaffen. Hiervoor kan gekozen worden als dit naar de verwachting van gemeente Oss een noodzakelijke verdieping of verbreding van de input geeft. U kunt in de vragenlijst aangeven of u open staat voor een dergelijk gesprek. Uiteindelijk zal gemeente Oss naar eigen zicht bepalen of partijen en zo ja welke partijen worden uitgenodigd voor een gesprek; daarbij speelt mee dat gestreefd wordt om de administratieve lasten zowel aan de zijde van gemeente Oss als aan de zijde van de markt zoveel mogelijk te beperken.

3.4 Verslag marktconsultatie

Naar aanleiding van de marktconsultatie wordt een verslag opgesteld en eventuele presentaties welke gehouden zijn tijdens de marktbijeenkomst worden gepubliceerd bij de aanbestedingsstukken. Het te publiceren verslag zal slechts een geabstraheerde en geanonimiseerde weergave van de schriftelijke responsen op hoofdlijnen bevatten; er wordt geen verslag gemaakt van de marktbijeenkomst. Informatie die door deelnemers als commercieel

vertrouwelijk is aangemerkt zal niet worden gepubliceerd. Indien zodanig veel van de verkregen informatie als commercieel vertrouwelijk is aangemerkt dat een zinvol verslag naar het oordeel van de gemeente Oss niet mogelijk is, dan zal er geen verslag worden gepubliceerd.

3.5 Voorwaarden

Deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht en schept ook geen verplichtingen voor de leveranciers jegens de gemeente. Anderzijds is de gemeente niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen. Partijen kunnen geen rechten ontlelen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie beschikbaar gesteld wordt. Deelname aan deze marktconsultatie leidt niet tot automatische deelname aan een eventueel te houden aanbestedingsprocedure.

Door deelname aan deze marktconsultatie geeft u te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend. De gemeente Oss is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
- Partijen kunnen geen rechten ontlelen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in een mogelijke aanbesteding te verstrekken informatie.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vergoeding van kosten die gemaakt zijn voor deelname aan de marktconsultatie.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) noch kunnen daaraan anderszins rechten worden ontleend. Marktconsultatie en deelname zijn vrijblijvend.