

Marktconsultatie

Herontwikkeling Talsmalaan

Gemeente Renkum

Postadres Postbus 9100 6860 HA OOSTERBEEK

Bezoekadres Generaal Urquhartlaan 4, 6861 GG Oosterbeek

Uitnodiging Marktconsultatie Herontwikkeling Talsmalaan

INHOUD

Inleiding	3
Doel (her)ontwikkeling Talsmalaan	3
Doel Marktconsultatie:	4
Huidige status	4
Vraagstuk	5
Planning marktconsultatie	6
Contactgegevens	6
Procedure Marktconsultatie	6
Uitgangspunten	7

Aangepaste versie marktconsultatie vanwege foute jaartallen in planning. De rest van het document is ongewijzigd.

Inleiding

Het project 'Herontwikkeling Talsmalaan' omvat de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie van de oude Reijenga MAVO aan de Talsmalaan in Oosterbeek en het omliggende gebied (zie blauw gearceerde gedeelte in afbeelding 1).



Ter voorbereiding op deze herontwikkeling heeft de gemeente dit marktconsultatiedocument opgezet. De herontwikkeling van de locatie houdt de gemeente al jaren bezig en brengt een aantal uitdagingen met zich mee. Oorzaken zijn voornamelijk gelegen in de wens om nieuw te bouwen of het bestaande gebouw te herontwikkelen en her te bestemmen in het park in relatie tot de huidige stikstofproblematiek (de Natura 2000-gebieden Hemelse Berg en Pietersberg liggen op zo'n 300 meter afstand). Maar ook de stijgende bouwkosten en de exploitatiemogelijkheden van het project leiden tot zorgen over een haalbaar plan. Gelet hierop vindt het gemeentelijke projectteam het van belang om de markt te consulteren.

Een marktconsultatie is te definiëren als georganiseerde wijze van informatie-uitwisseling tussen belanghebbenden. De gemeente wil, op basis van de informatie die voortvloeit uit deze marktconsultatie, meer inzicht krijgen in de (technische en financiële) haalbaarheid.

Indien de marktconsultatie succesvolle mogelijkheden laat zien, zal de gemeente een tenderprocedure opstarten. Ter voorbereiding op de tender 'Herontwikkeling Talsmalaan', nodigt de gemeente u uit voor deze informatie-uitwisseling.

Doel (her)ontwikkeling Talsmalaan

Het hoofddoel is om ter plaatse van de parkentree een project te ontwikkelen dat zowel ruimtelijk als maatschappelijk waarde toevoegt aan Oosterbeek. Dit wordt bereikt door middel van een in velerlei opzichten doordacht landschapsontwerp en dito bouwplan. In het project staan het nieuw leven inblazen van historisch erfgoed, het beleven van cultuur en het bieden van ontspanning voorop.

De initiatiefgroep 4 Landgoederen op de Helling heeft in 2021 in samenspraak met de gemeente en de bewoners van Oosterbeek voor de locatie het planvoorstel “Hartenstein hersteld en vernieuwd” opgesteld. Daarin wordt de school vervangen door een in het parkontwerp opgenomen openbaar toegankelijk vlonderdek waarop meerdere in het gebouwenensemble van Hartenstein passende parkpaviljoens prijken.

Een half verdiept parkeerterrein voorziet in de voor het entreegebied van het park geldende parkeeropgave. Op de plek waar ooit de moestuin van landgoed Hartenstein lag keert een tuin terug. Enkele nieuwe door het projectgebied getrokken paden verbinden het centrum van Oosterbeek straks - via het opgeknapte Corneliaplantsoen - met het Airborne Museum, Park Hartenstein en de aangrenzende landgoederen op de helling. En vice versa. Het bouwproject wordt energieneutraal en natuur inclusief.

Voor de parkpaviljoens wordt uitgegaan van een gemengde invulling die minstens voor de helft (semi-)publiek is. Ingezet wordt op een mix aan programmaonderdelen die in combinatie met elkaar voor een aantrekkelijk samenspel zorgen. Geopperd is om het zuidwestelijke aan het park grenzende paviljoen een multifunctionele bestemming te geven die aanvullend is op restaurant Klein Hartenstein. Denk aan breed inzetbare projectruimtes met expositiemogelijkheden. Ook wordt gedacht aan atelierwoningen, werkplekken en logiesmogelijkheden.

Het Airborne Museum heeft de wens geuit om depotruimte in de nieuwbouw op te nemen. Veld en Beek, de in de gemeente gevestigde coöperatieve biologische boerderij, heeft momenteel op het plein voor de school een afhaalpunt waar wekelijks 600 leden agrarische producten afnemen. De boerderij ziet het afhaalpunt - mogelijk in combinatie met een landwinkel - graag in het plan terugkeren.

De laatste tijd gaan stemmen op om het project tevens in te zetten voor de reeds lang in de gemeente levende wens voor de vestiging van een cultuurcentrum.

De programmatische invulling heeft vanzelfsprekend effect op de parkeerbehoefte.

Doel Marktconsultatie:

Met de marktconsultatie beoogt de gemeente inzicht te krijgen in de:

1. Haalbaarheid – In hoeverre is een herontwikkeling binnen de huidige kaders (Programmatisch, stikstof, (Financiële) Bouwkosten) haalbaar?
2. Mogelijkheden tot tijdelijk gebruik – welke mogelijkheden zijn er met betrekking tot tijdelijk gebruik (max. 10 jaar) van het complex waarbij de gebruikers zelf zorgen voor een kostendekkende businesscase?
3. Scopeverruiming – Op welke gebieden ziet de markt kansen/bedreigingen voor de herontwikkeling?

De marktconsultatie biedt mogelijkheden voor een georganiseerde communicatie tussen de markt en de gemeente. Mede op basis van de kansen die de markt ziet, wordt een tenderstrategie en een daarbij passende uitvraag bepaald.

Huidige status

Deze herontwikkeling komt tot stand in nauwe samenwerking met de diverse stakeholders, waaronder de stichting “Vier Landgoederen op de Helling”. Deze stichting is ontstaan uit een samenwerkingsverklaring getekend op 4 juli 2016 door de vereniging Vrienden van Park, Hartenstein e.o., stichting Ruimte Denken en stichting Dorpsplatform Oosterbeek. Deze partij heeft een prominente positie in de vormgeving van de plannen voor de Talsmalaan.

Momenteel ligt het project stil omdat er nauwelijks tot geen stikstofruimte beschikbaar was voor nieuwbouwplannen. Een complicerende factor daarbij was dat er nog geen duidelijk programma

is, waardoor er voor de berekening van de benodigde stikstofruimte aannames gedaan moesten worden.

Uit een juridisch advies van december 2022 blijkt dat er mogelijk toch een opening is voor wat betreft stikstof, indien gebruik gemaakt wordt van de beschikbare ruimte die er binnen de huidige geldende bestemming (het zogenaamde projectspoor) is. Concreet betekent dit dat er een ontwikkeling mogelijk is als die past binnen de huidige bestemming (zie bijlage 1) en de daarbij behorende stikstofruimte. Dit is een juridische redeneerlijn die nog niet getoetst is door jurisprudentie en daarmee enige risico's met zich meebrengt.

Vraagstuk

Om de doelen van de marktconsultatie te behalen wil het projectteam antwoord van marktpartijen op de volgende vragen:

1. Hoe kijkt u aan tegen de plannen/ambitie en uitgangspunten zoals uitgewerkt door de 4LGH en de gemeente voor deze locatie?
2. Hoe kijkt u aan tegen het dilemma dat de gemeente ruim wil bestemmen/mogelijkheden wil bieden richting ontwikkelaars en tegelijk zekerheid wil bieden op de haalbaarheid met betrekking tot stikstof?
3. Ziet u een oplossingsrichting om binnen de bestemmingsplangrenzen te blijven bij de herontwikkeling van het complex? Ziet u redenen om bij de herontwikkeling van de locatie de plangrenzen op te rekken?
4. Hoe kijkt u aan tegen de financiële haalbaarheid van deze locatie? Welke mogelijkheden ziet u om de haalbaarheid te vergroten anders dan de grondwaarde te reduceren.
5. Heeft u suggesties voor de optimalisatie van het door de initiatiefgroep 4 Landgoederen op de Helling in samenspraak met de gemeente opgestelde planvoorstel wat betreft de landschappelijke - en stedenbouwkundige opzet alsook het architectonische concept.

De gemeente overweegt tijdelijk gebruik van het complex als blijkt dat de herontwikkeling niet haalbaar blijkt. Uitgangspunt is dat tijdelijke gebruikers een kostendekkende businesscase kunnen genereren en voorzien in de behoefte om de zichtbaarheid en levendigheid van het complex te vergroten. Indien u hier kansen in ziet verzoeken wij u ook te reageren op onderstaande vragen:

6. Ziet u mogelijkheden voor tijdelijk gebruik/tijdelijk bestemmen (max. 10 jaar?) die invulling geeft aan de ambitie van de gemeente/4LGH om meer reuring en zichtbaarheid te brengen op deze locatie en de locatie kostprijs dekkend te verhuren? Welke afspraken zijn daarbij nodig om dit mogelijk te maken? Ziet u daarbij mogelijkheden voor inpassing van de huidige gebruikers? Welke mogelijkheden voor tijdelijk gebruik ziet u en welke aanpassingen en afspraken zijn hiervoor nodig? Ziet u mogelijkheden voor inpassing van de huidige gebruikers?

Planning marktconsultatie

De marktconsultatie wordt gestart begin januari 2024, de planning voor de diverse werkzaamheden is als volgt:

Werkzaamheden:	Datum:
Verzenden marktconsultatie	9 jan 2024
Deadline aanmelden informatiebijeenkomst	22 feb 2024 10:00 uur
Informatiebijeenkomst	28 feb 2024
Uiterste datum indienen antwoorden	13 mrt 2024 10:00 uur
Uitnodigen marktpartijen voor gesprek	19 mrt 2024
Gesprekken	2 april 2024

De gemeente behoudt zich het recht;

- de tijdsplanning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
- het voorgenomen tenderproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
- de Marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.

Om alle informatie goed te kunnen verwerken, zou het fijn zijn als bovenstaande tijdslijnen gehaald kunnen worden.

Contactgegevens

Deze marktconsultatie wordt begeleid door Ludo Huisman. Alle communicatie aangaande deze marktconsultatie verloopt via talsmalaan@renkum.nl

Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie zal door middel van een schriftelijke inventarisatie worden uitgevoerd. De gemeente verzoekt u dan ook om de antwoorden op de gestelde vragen te versturen naar de gemeente. U kunt hiervoor gebruikmaken van bijlage (Invulformulier vragen en antwoorden).

Alle marktpartijen zullen bij de start van een tender de noodzakelijke informatie ontvangen die gegenereerd is uit deze marktconsultatie, om een aanbidding te kunnen uitbrengen. **Deelname aan deze marktconsultatie is vrijblijvend en is nadrukkelijk geen onderdeel van de aanmeldingen en/of beoordelingen.**

Informatiebijeenkomst

Wij nodigen u graag uit voor de Informatiebijeenkomst over het project herontwikkeling Talsmalaan waarbij we de ideeën van de gemeente en 4LGH gaan delen, evenals een toelichting op het proces. Deze bijeenkomst biedt u de gelegenheid om verheldering te krijgen over het project. Bovendien wordt er een rondleiding gehouden om u een beter beeld van de locatie te geven.

Aanmelding Informatiebijeenkomst:

Organisaties die overwegen deel te nemen aan de marktconsultatie, kunnen zich aanmelden voor de informatiebijeenkomst. U kunt zich tot in de planning opgenomen datum aanmelden door de volgende gegevens te versturen naar talsmalaan@renkum.nl onder vermelding van "Aanmelding Informatiebijeenkomst":

- Bedrijfsnaam (dient kvk ingeschreven te zijn)
- Namen van de deelnemer(s) (maximaal 2 personen)
- Uw E-mailadres

Schriftelijke reactie

We nodigen partijen uit om voor de in de planning opgenomen datum met een beknopt beantwoording van onze vragen te komen (max 2A4) waarin zij hun visie op de opgave beschrijven. Bij voorkeur komen daarin zaken terug als programma, toegevoegde waarde voor Oosterbeek en aansluiting bij het planvoorstel van 4LGH.

Gespreksfase

De gemeente nodigt de circa vier marktpartijen met de meest aansprekende voorstellen uit voor een toelichtend gesprek. Het is de bedoeling van Gemeente Renkum om zo goed mogelijk bij de marktpartijen op te halen hoe de uitvraag volgens de markt het beste kan worden vormgegeven. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan inhoudelijke aspecten als aan de meer procedurele facetten.

Op basis van deze marktconsultatie zullen we als gemeente bepalen of het op dit moment gunstig is om te starten met de ontwikkeling van de Talsmalaan. Wanneer de markt hier inderdaad mogelijkheden in ziet, zullen we op basis van de beantwoording een tenderstrategie bepalen.

Uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden zijn van toepassing op deze Marktconsultatie:

- De gemeente neemt bij het doorlopen van deze Marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- dit document is uitsluitend bestemd voor Marktconsultatie doeleinden;
- de Marktconsultatie is geen onderdeel van de mogelijke tender maar een consultatieronde;
- deze Marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden c.q. geïnteresseerden in het kader van de voorgenomen tender;
- marktpartijen die niet meedoen aan de Marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan de uiteindelijke tender. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de Marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan de tender;
- de Marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als de gemeente Renkum vrijblijvend;
- partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de Marktconsultatie) kunnen aan deze Marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Renkum ontleen;
- eventuele kosten voor deelname aan deze Marktconsultatie worden niet vergoed door de gemeente;
- deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in de door de gemeente nader uit te werken eisen of andere onderdelen van de tenderdocumenten;
- verstrekte informatie in het kader van de Marktconsultatie kan afwijken van in de tenderprocedure te verstrekken informatie;

- de inbreng van deelnemende partijen zal vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- de voertaal tijdens deze Marktconsultatie is Nederlands;
- De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de Marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of tender van het project waarop de Marktconsultatie betrekking heeft;
- claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- de door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en als vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn, dan wordt gemeente Renkum hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en);
- de gemeente behoudt zich het recht voor:
 - o de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - o het voorgenomen tenderproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - o deze Marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.