

Ontwikkeling 'De Vonk'

Procesplan

Versie definitief
18-11-2021

Projectplan

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Deel van de projectovername van de gemeente Breda naar de provincie Noord-Brabant

Projectleider Ard Bolks
Afdeling Team PRO
Datum 18-11-2021

Planstatus Definitief
Opdrachtgever Wethouder Nico Schimmel (Bestuurlijk), Hans Mieras (Ambtelijk)

Inhoudsopgave

1	Procesplan	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beoogd effect	4
1.3	Scope	4
1.4	Procesvoorstel	6
1.5	Procesorganisatie	6
1.6	Afbakening	7
2	Procesbeheersing	7
2.1	Planning	7
2.2	Benodigde middelen	7
2.3	Kwaliteit	8
2.4	Grote risico's	8
2.5	Besluitvorming	8
2.6	Informatie en communicatie	8

1 Procesplan

1.1 Aanleiding

Het pand aan de Nassaulaan 43-45 te Bussum (hierna genoemd: De Vonk) is gelegen in het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. Het pand is aangemerkt als beeldbepalend pand, waarbij voornamelijk de voorgevel als belangrijke stedenbouwkundige beëindiging van de Vlietlaan als beeldbepalend wordt beschouwd.

Het pand is bouwkundig in slechte staat. In het coalitieakkoord (2018) is aangegeven dat er in principe gekozen wordt voor het behoud van het pand de Vonk, tenzij blijkt dat dit gebouw moet wijken ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling bij de nabij gelegen spoorwegovergang. Dit bleek niet het geval, waarna de gemeenteraad van Gooise Meren het college van B&W eind 2020 de opdracht gaf de voorbereidende werkzaamheden te starten tot behoud en ontwikkeling van De Vonk (besluit behorende bij raadsvoorstel met zaaknummer 1893856). De voorbereidende werkzaamheden, welke onderzoekend zijn van aard, zijn in het eerste en tweede kwartaal van 2021 uitgevoerd. De eerste uitkomsten uit deze onderzoeken gaven aanleiding om vervolgonderzoek te doen. Deze vervolgonderzoeken zijn in het derde kwartaal van 2021 uitgevoerd.

Dit procesplan bevat op basis van al de uitkomsten uit voorgenoemde onderzoeken het procesvoorstel ter behoud en ontwikkeling van het pand 'De Vonk'.

1.2 Beoogd effect

Een bruikbaar pand De Vonk dat bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum.

1.3 Scope

Om welke locatie gaat het?

Het vrijstaande pand 'De Vonk' is gelegen aan de Nassaulaan 43-45 in het centrum van Bussum en kan worden bereikt via de Vlietlaan of de Kloosterweg. Het perceel is volledig in eigendom van de gemeente Gooise Meren. Het pand bestaat uit een drie lagen hoog hoofdgebouw met een twee lagen hoge aanbouw aan de achterzijde.



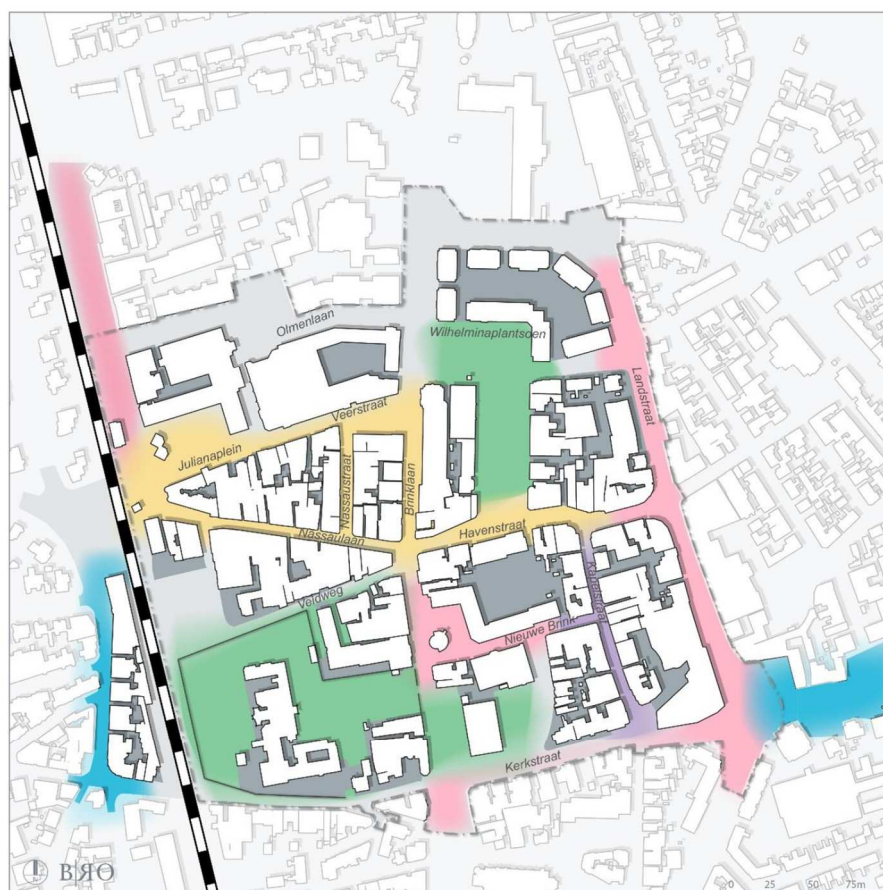
Figuur 1: Luchtfoto Nassaulaan 43-45



Figuur 2: Foto's voor- en achterzijde pand 'De Vonk'.

Relaties met de omgeving

Het pand 'De Vonk' is gelegen aan het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. De gebiedsvisie zegt er het volgende over: Het kernwinkelgebied van Bussum bestaat uit de Nassaulaan, Nassastraat, Julianaplein, Veerstraat en een deel van de Brinklaan en Havenstraat deel Havenstraat. In dit gebied staat recreatief winkelen en 'kijken en vergelijken' centraal. Het kernwinkelgebied is dé plek om te winkelen en waar de dorps waarden van Bussum als 't Hart van t Gooi tot hun recht komen qua aanbod, uitstraling, persoonlijke aandacht en beleevingswaarde. Consumenten uit Bussum en de regio kunnen hier terecht voor funshoppo evenals specialistisch aanbod en dagelijkse boodschappen. De winkel-mix wordt aangevuld met diverse diensten en (dag)horeca, die de verblijfskwaliteit van het centrumbezoek versterken.



ACCENTGEBIEDENKAART 2019 - CENTRUM BUSSUM

- | | |
|--|---|
| Kernwinkelgebied | Bedrijvige- & gemengde randen |
| Horeca accentgebieden | Specialistische winkelstraten |
| Gemengd gebied | Groen, verblijven & ontmoeten |

Figuur 3: In geel is het Kernwinkelgebied van Bussum weergegeven.

Verdiept spoor

Het pand 'De Vonk' is gelegen in een zone die is gereserveerd voor een eventueel hulpspoor, mocht er in de toekomst sprake zijn van de realisatie van een verdiept spoor door het centrum van Bussum. Om die reden is het pand in het verleden aangekocht door de gemeente Bussum en beschouwen wij het pand als strategisch vastgoed. Het afstoten van het pand 'De Vonk' aan de markt zonder daaraan randvoorwaarden te koppelen wordt daarom niet beschouwd als een reële optie. Tegelijk constateren we dat het niet aannemelijk is dat de realisatie van een verdiept spoor op de korte- of middellange termijn zal plaatsvinden. Er is dus wel tijd en ruimte om te investeren in het pand, zodat het in ieder geval tot die tijd bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum.

1.4 Procesvoorstel

Het voorstel is te werken met een concessieovereenkomst. Dit betreft een overeenkomst met een leverancier voor het uitvoeren van een werk of het leveren van diensten. Verschil met een reguliere opdracht is dat de tegenprestatie voor de uitvoering van het werk (renovatie/ontwikkeling van het pand) niet bestaat uit een betaling, maar uit het verlenen van een exploitatierecht. Kenmerkend is dat het exploitatierisico bij de exploitant ligt. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het pand aan de Nassaulaan 43-45 wordt in concessie uitgegeven voor een periode van 25 jaar;
- De selectie van de concessiehouder gebeurt aan de hand van een aanbestedingsprocedure. Gelet op de hoogte van de raming van kosten en opbrengsten betreft het een meervoudig onderhandse procedure;
- De gunningcriteria waarmee de concessieovereenkomst aanbesteed wordt hebben betrekking op:
 - o Planning van de ontwikkeling
 - o Mate waarin exploitatie bijdraagt aan vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum
 - o Mate waarin het pand wordt behouden
 - o Mate waarin de functies in het pand maatschappelijk bijdragen
 - o Mate van duurzaamheid
 - o Businesscase waarmee aannemelijkheid van exploitatie wordt aangetoond

De aanbesteding van een concessie is vormvrij, dus daar zou veel overleg met inschrijvende partijen in kunnen zitten, zodat randvoorwaarden en eisen over en weer goed besproken kunnen worden.

Voorbeelden van onderdelen van de concessieovereenkomst:

- o Termijn waarbinnen de ontwikkeling van het pand gestart moet zijn en opgeleverd
- o Jaarlijkse bijdrage van de opdrachtgever in de exploitatie (uitgangspunt is nihil)
- o Jaarlijkse bijdrage van de concessiehouder uit de winst aan de opdrachtgever (uitgangspunt is nihil)
- o Staat waarin het pand bij einde concessie moet worden opgeleverd
- o Behoud gevel aanzicht
- o Afspraken over eventueel benodigde planologische procedures

1.5 Procesorganisatie

Het procesvoorstel gaat uit van ontwikkeling van het pand 'De Vonk' door derden. Van de gemeente Gooise Meren wordt verwacht dat het pand op een juiste wijze aan de markt wordt aangeboden, in overeenstemming met de wet en regelgeving en met in achtneming van de randvoorwaarden die in het procesvoorstel staan benoemd.

Zodra het procesplan is vastgesteld gaat een procesteam van start waarin een procesmanager, een jurist grondzaken en een inkoopadviseur de voornaamste rollen vervullen. De procesmanager voert als opdrachtnemer het procesvoorstel uit en is het eerste aanspreekpunt. De procesmanager rapporteert periodiek aan de ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever en informeert college en raad indien nodig.

1.6 Afbakening

Dit procesplan zet in op zoveel mogelijk het behoud van het pand 'De Vonk'. Alternatieven waarin sprake is van volledige sloop zijn uitgesloten.

2 Procesbeheersing

2.1 Planning

We gaan voor het vervolgproces uit van onderstaande globale planning.

Globale planning	Acties
Februari 2022 (Raadsronde 14)	Vaststelling procesplan
Maart 2022	Installatie procesteam samen met inkoop
April - Mei 2022	Vorbereiding aanbestedingsbescheiden
Juni - September 2022	Aanbestedingsprocedure (afhankelijk van mogelijkheden omtrent de vakantieperiode en besluitvormingstraject college B&W)
November 2022	Voorlopige gunning
November - December 2022	Contracteren en definitieve gunning

2.2 Benodigde middelen

We gaan er vanuit dat het vervolgproces ongeveer één jaar in beslag neemt. Er is een procesmanager nodig die zich laat ondersteunen door beleidsadviseurs van M&O, BORG, inkoop en communicatie. Dit levert onderstaande globale raming op. We verwachten ongeveer **€65.000,-** aan proceskosten te maken.

Activiteit	Uren	Tarief	Totaal
Projectmanagement (8 uur, 46 weken)	368	95	€ 34.960
Beleidsondersteuning M&O totaal	100	73	€ 7.300
Beleidsondersteuning BORG totaal	80	73	€ 5.840
Ondersteuning communicatie totaal	16	73	€ 1.168
Ondersteuning Inkoop totaal	368	0	€ 0*
Ondersteuning Makelaardij / Notarissen		stelpost	€ 6.000
Participatiekosten (materialen, tools, etc.)		stelpost	€ 2.000
Onvoorzien		10%	€ 5.727
Totaal:			€ 62.995

Uurtarieven op basis van DT besluit 2020 vermenigvuldigd met 3,5% loonkostenstijging.

**Uren team inkoop worden niet doorbelast op plannen en projecten.*

In de begroting 2022-2025 is met het oog op de herontwikkeling van het pand 'De Vonk' een investering voorzien van €1.500.000,-. Omdat we uitgaan van een proces waarbij de investeringen grotendeels gedaan worden door derden, komt deze investering voor de gemeente Gooise Meren grotendeels te vervallen. De kosten die tot nu toe zijn gemaakt (binnen de kaders van het gevoteerde voorbereidingskrediet á €115.000,-) maakten onderdeel uit van de eerder voorziene investering en blijven voor rekening van de gemeente Gooise Meren. Daarnaast investeert de gemeente Gooise

Meren in de eenmalige proceskosten. De kosten van het reguliere beheer van de concessieovereenkomst schatten we in op nihil.

2.3 Kwaliteit

We handelen binnen de kaders van het Inkoopbeleid van de gemeente Gooise Meren. Procesteam, ambtelijk- en bestuurlijke opdrachtgevers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede naleving ervan.

2.4 Risico's

De kans bestaat dat de gemeente de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het pand 'De Vonk' te strak heeft geformuleerd. Marktpartijen zullen dan minder- of niet genegen zijn om binnen de uitgangspunten het pand voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en exploiteren, waardoor aanbiedingen uitblijven. De kans dat deze gebeurtenis zich voordoet lijkt echter klein. De vooraf geconsulteerde marktpartijen hebben namelijk inzicht gegeven in wat zij denken dat haalbaar is. De aanbesteding van een concessie is bovendien vormvrij, dus daar zou veel overleg met inschrijvende partijen in kunnen zitten, zodat randvoorwaarden en eisen over en weer goed besproken kunnen worden.

Toekomstige plannen willen mogelijk gebruik maken van bestemmings- of gebruikswijzigingen ten opzichte van het huidige publiekrechtelijke kader 'Bestemmingsplan – Centrum'. Nu is op de verdiepingen bijvoorbeeld alleen wonen toegestaan. Plannen met dag horeca, kantoor- of maatschappelijke functies op de verdiepingen zouden daarmee conflicteren. Dit is met name een risico voor de ontwikkelende partij, maar kan ook procedure vertraging opleveren waardoor het langer duurt tot het pand 'De Vonk' weer bijdraagt aan het centrum van Bussum.

2.5 Besluitvorming

Er is met de uitvoering van dit procesplan geen sprake meer van een projectmatige, gefaseerde aanpak. Na vaststelling van dit procesplan volgt enkel nog de uitvoering ervan en de overdracht van het eindproduct aan de gemeentelijke beheerders.

Fases	Eindproduct	Uitvoering door:	Besluitvorming door:
Initiatieffase	Procesplan	College van B&W	Gemeenteraad
Uitvoering procesplan	Concessieovereenkomst met winnende partij	College van B&W	College van B&W
Beheer		College van B&W	

2.6 Informatie en communicatie

Op bestuur.gooisemeren.nl onder 'Plannen en Projecten' in Bussum wordt een pagina aangemaakt voor de ontwikkeling van het pand 'De Vonk'.

Periodiek wordt via lokale nieuwsbladen en social media informatie verstrekt over de voortgang van het proces. Daarnaast is de procesmanager op reguliere wijze telefonisch en via het vragenformulier op onze website bereikbaar.

We geven kenbaarheid aan de voorgenomen aanbestedingsprocedure en de verschillende stappen die worden ondernomen om tot een concessieovereenkomst te komen met de winnende partij.