

---

<b>Onderwerp</b>	Raadsinformatiebrief proces herinvulling Merseloseweg 59-61		
<b>Zaaknummer</b>		<b>Teammanager</b>	Margon van den Hoek
<b>B &amp; W datum</b>	16 november 2020	<b>Afdeling/Team</b>	Stad, Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Koen de Jong	<b>Portefeuillehouder</b>	Jan Loonen
<b>Besproken met portefeuillehouder</b>	4/11/2020 Wethouder Loonen		
<b>Openbaarheid</b>	Deze adviesnota is openbaar.		
<b>Bevoegd orgaan</b>	B & W		

---

## ADVIES

1. In te stemmen met de bijgevoegde raadsinformatiebrief omtrent het proces om te komen tot herinvulling van het pand Merseloseweg 59-61

*Ruimtelijke ontwikkeling*  
Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

Leden van de gemeenteraad van Venray

Datum		Behandeld door	Koen de Jong
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 4	Uw kenmerk	
Onderwerp	Raadsinformatiebrief herbestemming Merseloseweg 59-61 (bibliotheek)		

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 22 september 2020 heeft u een besluit genomen met betrekking tot de herontwikkeling van Merseloseweg 59-61, op dit moment nog in gebruik door BiblioNu / de Bibliotheek, in Venray. Hierbij stond de vraag centraal of op deze plek gekozen zou worden voor een herinvulling van het bestaande gebouw of voor sloop en nieuwbouw. U heeft een voorkeur uitgesproken voor behoud van het pand als basis voor de verdere planuitwerking. Daarbij heeft u ook een aantal wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt, waaronder het verrichten van nader onderzoek naar de mogelijkheden voor herinvulling (ook met sociale huurwoningen) en aandacht voor het behoud van cultuurhistorische waarden.

Aan de hand van dit besluit zijn wij aan de slag gegaan met de uitwerking van een vervolgproces, waarover wij u via deze brief willen informeren. We hebben gekozen voor een insteek die naar onze mening recht doet aan de door u geuite wensen én geïnteresseerde partijen de kans biedt een passende ontwikkeling te realiseren. Hieronder lichten wij onze aanpak nader toe.

### **Verkoop via een aanbestedingsprocedure**

Een verkoopprocedure van gronden of vastgoed kan op verschillende manieren vorm worden gegeven. De keuze die daarbij wordt gemaakt is onder meer afhankelijk van wat er verkocht wordt en in hoeverre de gemeente invloed wil uitoefenen op het plan dat uiteindelijk zal worden gerealiseerd. Eén van de mogelijkheden is om de verkoop via een aanbestedingsprocedure te laten verlopen. Dit is de insteek die wij bij de verkoop van het pand aan de Merseloseweg kiezen.

Bij een dergelijk traject vindt de verkoop plaats via een proces waarbij partijen worden uitgenodigd om binnen vooraf door de gemeente aangegeven kaders een plan in te dienen. Het belangrijkste is dat er voor alle mogelijk geïnteresseerde partijen sprake is van een gelijk speelveld: voor iedereen is vooraf duidelijk wat de kaders en randvoorwaarden zijn, op welke manier initiatieven worden beoordeeld en hoe gunning plaatsvindt.

Er moet dus sprake zijn van een transparant en objectief proces, waarbij het initiatief dat het beste aansluit bij de door de gemeente meegegeven eisen en wensen uiteindelijk 'wint'. Deze initiatiefnemer koopt het pand en realiseert daarin het door hem ingediende plan. Wie deel kunnen nemen in een dergelijke procedure is afhankelijk van de opdrachtomvang en/of de keuze van de gemeente. Op grond van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid zal in dit geval vanwege de totale opdrachtomvang in principe een 'nationaal openbare' procedure nodig zijn. Mits goed gemotiveerd kan in afwijking hiervan wellicht ook meervoudig onderhands aanbesteed worden. Het verschil tussen beide is dat in het ene geval iedereen zich kan inschrijven, waar in het andere geval gericht een aantal partijen kan worden uitgenodigd om met een plan te komen.

De gemeente heeft veel vrijheid bij de keuze welke eisen, kaders en randvoorwaarden op voorhand aan initiatiefnemers worden meegegeven. Dat geldt ook voor de weging van de verschillende aspecten of beoordelingscriteria. Op deze manier kan de gemeente dus, afhankelijk van de mate van sturing die gewenst is, in meer of mindere mate invloed uitoefenen op de uitkomsten van het proces. Het is van belang te zoeken naar de juiste balans tussen wat men echt wil afdwingen en waar ruimte wordt geboden aan (markt)partijen om met creatieve ideeën te komen.

Voor de verkoop van het pand aan de Merseloseweg moeten de aanbestedingsstukken nog verder worden uitgewerkt, maar aspecten die we in ieder geval een plek willen geven zijn onder meer de mogelijkheden voor sociale woningbouw, duurzaamheid, de mate waarin het pand behouden blijft en de prijs. Door in de beoordelingscriteria realisatie van sociale huurwoningen hoger te waarderen en de opbrengst uit de verkoop minder zwaar mee te laten wegen wordt de kans groter dat indieners zich daar op richten. Het inrichten van het proces vergt tijd in de voorbereiding maar levert als het goed is ook een concreet initiatief dat haalbaar is en zo goed mogelijk aansluit bij de wensen van de gemeente. Wanneer de aanbestedingsstukken verder zijn uitgewerkt zullen wij u hierover nader informeren en in de gelegenheid stellen hierop te reageren.

### **Herbestemmingsonderzoek**

In uw besluit van 22 september jl. heeft u aangegeven dat behoud van het pand het uitgangspunt is voor de verdere planuitwerking. Onder meer aandacht voor de cultuurhistorische waarde en het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden voor herinvulling van het pand (ook voor sociale huurwoningen) zijn daarbij als wens benoemd.

De eerstvolgende stap in het proces om te komen tot een nieuwe invulling voor het pand is dan ook het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek. Dit onderzoek richt zich met name op het cultuurhistorische en bouwtechnische aspecten van het gebouw. Op deze manier wordt inzichtelijk welke delen van het gebouw we zeker moeten en willen behouden en waar eventueel wel mogelijkheden liggen voor verbouwing en/of aanpassingen. We hebben inmiddels een tweetal hierin gespecialiseerde bureaus gevraagd offerte uit te brengen voor het verrichten van dit onderzoek.

De uitkomsten van het onderzoek gebruiken we enerzijds om eisen te stellen aan de te behouden onderdelen en structuren van het gebouw en anderzijds om ruimte te bieden voor een programmatische invulling die realistisch en haalbaar is. In het kader van dit onderzoek zal tevens een subsidieaanvraag worden ingediend in het kader van de subsidieregeling "Stimulering herbestemming monumenten" van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) waarmee mogelijk een deel van de kosten kan worden gedekt.

### **Vervolgproces en planning**

Zoals hiervoor aangegeven willen wij de verkoop van het pand aan de Merseloseweg laten plaatsvinden via een aanbestedingstraject. Dit vanwege het feit dat we invloed willen uitoefenen op de ontwikkeling door het stellen van kaders en randvoorwaarden voor de herinvulling. Hiervoor wordt een transparant en zorgvuldig proces uitgewerkt dat in de komende maanden verder vorm zal krijgen.

Het proces zoals wij dit voor ogen hebben omvat de volgende concrete stappen:

1) Herbestemmingsonderzoek

Dit onderzoek richt zich met name op de cultuur- en bouwhistorische waarden en herbestemmingsmogelijkheden. Onderdeel van het onderzoek is op welke manier het pand verbouwd kan worden ten behoeve van een nieuwe functie, zonder dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden. Met dit onderzoek komen we tegemoet aan de door u geuite wens en kunnen duidelijke kaders en randvoorwaarden worden gesteld ten aanzien van (ver)bouwmogelijkheden voor het pand.

2) Uitwerken aanbestedingsstukken, vast te stellen door college

Parallel aan het herbestemmingsonderzoek werken wij overige kaders en randvoorwaarden voor de aanbestedingsprocedure uit. Het gaat daarbij enerzijds om de eisen waaraan initiatieven moeten voldoen en anderzijds om de criteria waarop plannen worden beoordeeld en de manier waarop deze tegen elkaar worden afgewogen. Ook het koopcontract wordt in deze fase voorbereid. Deze stukken worden voorbereid en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, maar niet eerder dan dat wij u als gemeenteraad gelegenheid hebben gegeven hierop uw reactie te geven. In deze processtap zal tevens duidelijk worden hoe de procedure verder wordt ingevuld (bijv. via een openbare of onderhandse aanbesteding).

3) Doorlopen aanbestedingstraject (uitzetten / beoordelen / gunning)

Nadat alle voorbereidingen zijn getroffen en de aanbestedingsstukken gereed zijn gemaakt kan het inhoudelijke traject worden gestart, waarbij afhankelijk van de keuze de aanbesteding openbaar bekend wordt gemaakt, dan wel een aantal partijen wordt uitgenodigd een plan in te dienen.

De plannen worden beoordeeld aan de hand van de geformuleerde beoordelingscriteria op basis van de uitkomsten daarvan vindt gunning plaats. Na ondertekening van de koopovereenkomst kan worden gestart met de voorbereidingen voor de daadwerkelijke realisatie van het winnende plan.

De eerste stap in het proces, het herbestemmingsonderzoek zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 zijn afgerond. In dezelfde periode worden de overige aanbestedingsstukken voorbereid en uitgewerkt. Na vaststelling hiervan kan de aanbestedingsprocedure worden gestart, deze neemt van publicatie tot uiteindelijk gunning zo'n 2 tot 3 maanden in beslag.

Voor wat betreft de planning van de aanbestedingsprocedure geldt dat deze samenhangt met en afgestemd wordt op de planning van de verplaatsing van de bibliotheek naar het voormalig AH-pand. Er kan immers niet eerder worden gestart met de realisatie van de nieuwe invulling van Merseloseweg 59-61 dan na de verplaatsing van de bibliotheek, maar wij willen het gehele aanbestedingstraject wel voor die tijd hebben afgerond zodat direct na de verplaatsing kan worden gestart met de realisatie. Volgens de huidige planning komt het gebouw in het voorjaar van 2022 vrij voor haar nieuwe invulling.

Wij gaan ervanuit u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u op de hoogte van de stand van zaken en voortgang van dit traject.

Het college van burgemeester en wethouders,

, burgemeester

, secretaris