Advies aan B&W

Onderwerp

Tender gebiedsontwikkeling Amsteleind Noord

Datum	7 april 2026	**Naam en telefoon**	B. Tax
Afdeling	Pb	**Portefeuillehouder**	S. van den Bergh

Advies besluit

1. *De tender voor plangebied Amsteleind Noord te starten;*
2. *de in de bijlage opgenomen 'Selectieleidraad' vast te stellen;*
3. *de in de bijlage opgenomen documenten 'Gunningsleidraad', 'Financiële bijlage', 'Ruimtelijk Kader' en 'Intentieovereenkomst Partner' in concept vast te stellen;*
4. *de portefeuillehouder stedelijke ontwikkeling / wonen te mandateren om de in de bijlage opgenomen documenten 'Gunningsleidraad', 'Financiële bijlage', 'Ruimtelijk Kader' en 'Intentieovereenkomst Partner' op detailniveau aan te mogen passen;*
5. *de tender openbaar via Tenderned en via tender.akroconsult.nl te publiceren.*

Aanleiding

Na voorbereiding van gebiedsontwikkeling Amsteleind Noord door aankoop van grond en opstellen van kaders met onder andere de Ontwikkelvisie (2024) en Omgevingsplan Amsteleind Noord (december 2025) is nu de fase dat ontwikkelaars/marktpartijen uitgenodigd worden om een aanbieding te doen. Dit is in de afgelopen maanden voorbereid en wordt u nu aangeboden om als tender vast te stellen.

In de vergadering van 3 maart jl. heeft u besloten de procedure van partnerselectie te volgen. De tender heeft een eerste fase van Selectie waarin vanuit alle aanbiedingen wordt geselecteerd naar vier marktpartijen. In de opvolgende Gunningsfase wordt geselecteerd naar één marktpartij die onze partner wordt. Gepland is om december 2026 de procedure af te ronden met een intentieovereenkomst (als concept bijgevoegd) tussen gemeente en gekozen marktpartij. Daarna zal een fase (in 2027) van haalbaarheid komen waarin de gemeente, de gekozen partner en BrabantWonen samen aan een haalbaar plan zullen werken. Bij positief resultaat wordt de grond voor het realiseren van (commerciële) woningbouw gefaseerd overgedragen. De grond voor het realiseren van sociale woningbouw wordt in de basis direct aan BrabantWonen geleverd.

De bijlagen geven inzicht in de te volgen procedure en de ruimtelijke, functionele, juridische en financiële kaders.

Dit advies draagt bij aan realisatie van woningen in Amsteleind Noord

Het plangebied Amsteleind Noord is een onderdeel van het totale gebied Amsteleind dat voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen wordt ontwikkeld. De scope van de opgave en daarmee de selectieprocedure voor een marktpartij voor Amsteleind Noord omvat het realiseren van

woningen en wijkvoorzieningen, zoals in bijgevoegde documenten voor dit gebied is opgenomen. In Amsteleind als geheel worden 3.000 woningen gerealiseerd.

Te bereiken resultaat

Doel van de openbare procedure van dit plangebied is dat gemeente Oss, samen met een marktpartij, of combinatie van marktpartijen, en woningcorporatie BrabantWonen, wil komen tot een haalbare, kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige planuitwerking. Om te komen tot een marktpartij/partner dient een tender doorlopen te worden. Bijgevoegde documenten, waaronder de selectie- en gunningsleidraad, vormen de basis voor de tenderprocedure om te komen tot een partner.

Doel en aanpak van de procedure

De gebiedsontwikkeling van Amsteleind Noord is een belangrijke start van de totale gebiedsontwikkeling van Amsteleind. Het doel is het vinden van een partner waarmee een langjarige samenwerking wordt aangegaan voor de ontwikkeling van het gebied. Bij de selectie en het inrichten van het partnerschap ligt daarom de nadruk op samenwerking en (georganiseerd) vertrouwen op basis van de volgende uitgangspunten: Dit zit in verschillende onderwerpen:

- **Selectie gericht op duurzame samenwerking**
  De partnerselectieprocedure is ingericht met het oog op het aangaan van een langdurige samenwerkingsrelatie voor de (gefaseerde) ontwikkeling van Amsteleind Noord. De procedure strekt er nadrukkelijk toe een partij te selecteren die, naast inhoudelijke kwaliteit, beschikt over de organisatorische, financiële en procesmatige capaciteiten om over meerdere jaren en ontwikkelfasen samen te werken met de gemeente.
- **Brede beoordelingsgrondslag**
  De selectie- en gunningscriteria zijn zodanig vormgegeven dat niet uitsluitend het beoogde eindresultaat wordt beoordeeld, maar ook de visie op de gebiedsontwikkeling, de ontwikkel- en beheerstrategie en het plan van aanpak. Daarmee wordt inzicht verkregen in de wijze waarop partijen uitvoering geven aan de opgave, omgaan met onzekerheden en fasering, en invulling geven aan samenwerking en risicobeheersing in een langdurig traject.
- **Kennismaking en Dialoog**
  De procedure voorziet in momenten van dialoog en nadere toelichting, waaronder een dialoogfase en een projectbezoek. Deze onderdelen maken integraal deel uit van de procedure en zijn bedoeld om de aanbiedingen te verduidelijken en te verifiëren, en ook om de uitvoerbaarheid en samenhang van de voorgestelde aanpak te toetsen in relatie tot de opgave en de gemeentelijke ambities.
- **Beslis- en beëindigingsmomenten (go/no go)**
  Binnen de procedure zijn expliciete beslismomenten opgenomen waarop de gemeente kan beoordelen of voortzetting van de procedure en beoogde samenwerking wenselijk is. Deze momenten doen zich onder meer voor na afronding van de procedure, na afronding van de haalbaarheidsfase en na afronding van iedere deelfase. De gemeente behoudt zich daarbij

het recht voor om, als daartoe aanleiding bestaat, de procedure te beëindigen of niet over te gaan tot vervolgstappen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Amsteleind Noord is gereed om de tenderprocedure op te starten

De tenderprocedure kan gestart worden nu de leidraden en aanvullende documenten in (concept) gereed zijn. Door deze procedure te starten wordt er een volgende stap gezet in de planvorming van Amsteleind, namelijk het selecteren van partijen die geschikt worden bevonden voor de gunningsfase en mogelijk haalbaarheidsfase voor Amsteleind Noord.

2.1 Selectieleidraad wordt ter vaststelling voorgelegd

Bij de openbare selectieprocedure van het plangebied Amsteleind Noord worden voorliggende Leidraden voor Selectie en voor Gunning uitgebracht. Voor de eerste fase van de tender vormt de 'Selectieleidraad' de basis. Hierin zijn de aanpak, procedure en de inhoudelijke randvoorwaarden uit het Omgevingsplan en het ruimtelijke en functionele kader opgenomen. De aanpak en inhoud van de selectieprocedure wordt middels dit document vastgesteld.

3.1 Gunningsleidraad, Financiële bijlage, Ruimtelijk kader en Intentieovereenkomst partner blijven voor nu in concept

Er zijn meerdere documenten als bijlage toegevoegd. Deze documenten vormen de basis voor de vervolgfase in de tenderprocedure. Voorgesteld wordt om de gunningsleidraad, financiële bijlage, Ruimtelijk kader en intentieovereenkomst partner als concept vast te stellen. Deze documenten zijn een verdere uitwerking van en gebaseerd op eerder vastgestelde documenten, waaronder de structuurvisie Oss West, het addendum, de ontwikkelvisie en het Omgevingsplan Amsteleind Noord. Voor transparantie, helderheid en duidelijkheid richting het college en markt worden bovenbeschreven stukken nu al gedeeld.

3.2 Intentieovereenkomst partner wordt voorgelegd

Bij de selectiedocumentatie is een intentieovereenkomst in concept voor de nog te selecteren partner (marktpartij) opgenomen. Deze overeenkomst wordt na selectie van de Winnaar ter ondertekening aangeboden. Door deze conceptovereenkomst op dit moment al te tonen, weten de marktpartijen wat zij kunnen verwachten. Dit biedt transparantie en kan discussies in de toekomst voorkomen.

3.3 Ruimtelijk Kader wordt als richtlijn toegevoegd

Het Ruimtelijk Kader wordt nu maar ook in een latere fase niet vastgesteld. Dit document vormt een richtlijn voor de verdere uitwerking van het plan. Hierdoor blijft er flexibiliteit bestaan bij de uitwerking van het plan. De ambities zijn hierdoor wel bekend bij de partijen. Er wordt gestreefd om zoveel mogelijk aan deze kaders en ambities te voldoen. Echter, door dit document niet vast te stellen blijft er flexibiliteit en voorkomen wij dat het plan onhaalbaar kan worden door te strakke

kaders of een stapeling van ambities. De ambities worden uiteindelijk (gezamenlijk afgewogen) vertaald richting een plan.

4.1 Mogelijkheid tot detailaanpassingen aan documenten door portefeuillehouder zorgt voor continu proces
Bovenstaande conceptdocumenten kunnen door voortschrijdend inzicht in de selectiefase, nog op details worden bijgesteld voorafgaand aan de gunningsfase. Om te voorkomen dat de procedure vertraging oploopt wordt voorgesteld om bovenstaande documenten in concept vast te stellen en de portefeuillehouder Stedelijke ontwikkeling/wonen te mandateren om detailaanpassingen in deze documenten te mogen doorvoeren. Belangrijke c.q. ingrijpende wijzigingen worden vooraf aan het college ter instemming voorgelegd.

5.1 Publicatie via Tenderned en tender.akroconsult zorgt voor een brede bekendmaking
Door de tender op Tenderned en tender.akroconsult.nl te publiceren wordt de partnerselectie breeduit bekendgemaakt. Hierdoor hebben lokale, regionale en landelijke marktpartijen de mogelijkheid om deel te nemen aan deze tenderprocedure.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1 Bij selectie is nog onbekend of de samenwerking tot een haalbaar, kwalitatief en toekomstbestendig plan leidt
Na selectie van een partner wordt in gelijkwaardige samenwerking een plan uitgewerkt. Het kan voorkomen dat gedurende de uitwerking partijen zich niet met het plan kunnen verenigen. In het uiterste geval, als de belangen te ver uit elkaar liggen, wordt de samenwerking opgeheven.
In de intentieovereenkomst is daarom een beëindigingsoptie opgenomen, als blijkt dat de samenwerking niet het beoogde resultaat oplevert. De gemeente is in dat geval vrij om tegen een vooraf bepaalde vergoeding de intentieovereenkomst te beëindigen. Echter, door transparant te werk te gaan en alle belangen duidelijk vast te leggen kan vermeden worden dat er een onhaalbaar plan opgesteld wordt.

1.2 Beroep ingediend op Omgevingsplan Amsteleind Noord
Er zijn twee beroepen ingediend op het Omgevingsplan Amsteleind Noord. De inhoud is nog onbekend en wordt nog door de Raad van State bij de gemeente aangeleverd. De wachttijd bij de Raad van State is momenteel tussen de 1,5 tot 2 jaar. Hierop heeft de gemeente geen invloed. Dit betekent dat er vertraging optreedt en onduidelijk is hoe de procedure verloopt. De gemeente zal deze kanttekening meenemen in het tendertraject. Echter, door nu te starten met de tender kan dit parallel lopen aan de beroepsprocedure, waardoor er direct na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan gestart kan worden met de realisatie.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Procedure kosten

De kosten van de procedure voor de fases van Selectie, Gunning en Haalbaarheid maken onderdeel uit van de plankosten van de grex Amsteleind Noord. Deze plankosten worden gedekt binnen de bestaande raming voor gebiedsontwikkeling Amsteleind Noord. In deze fase worden door de gemeente geen onomkeerbare financiële verplichtingen aangegaan richting marktpartijen. De keuze voor Partnerselectie betekent dat het plan in samenwerking met de geselecteerde partner en BrabantWonen wordt uitgewerkt. Dit vraagt om ambtelijke inzet en beperkte externe kosten en levert tegelijkertijd flexibiliteit op en voorkomt hoge uitwerkingskosten in een vroeg stadium.

Financiële kaders gebiedsontwikkeling Amsteleind Noord

We verwijzen voor de financiële kaders van het plan naar de "financiële bijlage". Hierin is opgenomen:

- welke ondergrens wij hanteren voor het resultaat van de grondexploitatie;
- op welke manier wij de haalbaarheid van varianten doorrekenen in de haalbaarheidsfase;
- hoe wij de grondwaarde in de uitvoeringsfase bij levering vaststellen;
- op welke punten wij verwachten dat de partner zijn kennis en creativiteit inzet om het resultaat verder te optimaliseren.

De gemeente en ontwikkelaar sluiten een anterieure overeenkomst als de haalbaarheidsfase succesvol is doorlopen. Deze anterieure overeenkomst leggen we aan het college voor ter besluitvorming. Op dat moment informeren we ook het college over het te realiseren plan en effect hiervan op de grondexploitatie.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Gedurende de tenderprocedure komen er inschrijvingen binnen van diverse marktpartijen. Deze gegevens blijven intern. De gegevens worden niet openbaar gemaakt.

c. Communicatie

Conform het Didam-beleid wordt de uitgifte van de gronden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Tegelijkertijd zal de tender op Tenderned worden geplaatst zodat gegadigden kennis kunnen nemen van de uitvraag. Naast de plaatsing op Tenderned en tender.akroconsult.nl zal er ook een bericht geplaatst worden (op social media), waarin partijen gewezen worden op de tender van Amsteleind Noord.

d*. Uitvoering*

Nadat het college besloten heeft om de tender op te starten zullen de documenten gepubliceerd worden. Vervolgens zal een intern aanbestedingsteam de werkzaamheden om te komen tot een partner op zich nemen. Dit team blijft aangesloten bij deze procedure. Nadat er gekozen is voor een

partner zal een ander team de werkzaamheden op zich nemen om te komen tot een haalbaar en gedragen plan voor Amsteleind Noord.

e. Overlegd met
Team Projectenbureau
Team Vastgoed
Team Financiën
Team Inkoop
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Team IBOR
Ambtelijk opdrachtgever

Extern
Akro Consult

Bijlagen

1. Leidraad Selectie
2. Leidraad Gunning
3. Financiële bijlage
4. Overeenkomst met partner
5. Ruimtelijk kader

Samenvatting

Voor plangebied Amsteleind Noord zijn in het kader van de tender de leidraden en overeenkomsten opgesteld. Dit is de basis voor de selectieprocedure van een marktpartij voor de ontwikkeling van het plangebied.
Voorliggend voorstel vormt de start voor de tender. Tevens worden de bijlagen met daarin onder andere de inhoud en de aanpak bekendgemaakt. Deze documenten vormen de basis voor de tender. Hierdoor wordt er aan de voorkant helderheid gegeven over de partnerselectie.