

Datum

21 maart 2023

Onderwerp

Ontmoeten Oss Noord-West

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Een Samenwerkingsovereenkomst af te sluiten (vanaf nu SOK), met BrabantWonen voor de realisatie van een nieuw wijkcentrum in Oss Noord-West (bijlage 1 met sub bijlagen).
2. Hiervoor een huurovereenkomst van € 245.310,- per jaar af te sluiten met een looptijd van 30 jaar.
3. De jaarlijkse huurkosten na oplevering van het nieuwe wijkcentrum te dekken uit:
 - a. € 68.186,- uit de structurele vrijval van de begrotingskosten van wijkcentrum de Hille en wijkcentrum de Bonte Hoef;
 - b. € 177.124,- uit het hiervoor gereserveerde bedrag uit de MIP.
4. Aanvullend een eenmalige investering te doen van € 750.000,- als een tegemoetkoming voor de meerkosten van de 'doos-in-doos' constructie en het verhogen van de begane grond.
5. Deze eenmalige investering te dekken door een onttrekking aan de algemene reserve.
6. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ter hoogte van € 450.000 af te dekken uit een onttrekking aan de algemene reserve en de begrotingsvoordelen in de jaren 2024 en 2025 te storten in de algemene reserve.
7. Met BrabantWonen op basis van de SOK een Anterieure overeenkomst af te sluiten voor de verkoop van de kadastrale percelen K2864 en K3883.
8. Een reserve van € 250.000,- aan te houden voor de inrichtingskosten van het nieuwe wijkcentrum in de IVB-reserve.
9. De locatie de Bonte Hoef te ontwikkelen na oplevering en ingebruikneming van het nieuwe wijkcentrum en het bestuur van de Bonte Hoef te begeleiden bij deze transitie.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2015 heeft de gemeenteraad de Voorzieningenkaart Oss Noord-West vastgesteld, waarin is opgenomen om in de wijk Oss Noord-West te streven naar één nieuw wijkcentrum. Er is lang gezocht naar een geschikte locatie, waarbij in eerste instantie een scenario is onderzocht van uitbreiding van de sportzaal de Ussenstelt. Dit scenario bleek bij nader onderzoek niet te kunnen voldoen aan de eisen voor duurzaamheid binnen het voor dit project gereserveerde bedrag in de MIP.

Vervolgens deed zich de kans voor om de krachten te bundelen met BrabantWonen en BrabantZorg in het hart van de wijk Noord-West. Deze wijziging van locatiekeuze is in augustus 2020 met een Raadsinformatiebrief met de gemeenteraad gedeeld en besproken. In mei 2021 heeft dit geleid tot een Intentieovereenkomst met alle betrokken partijen. Op basis van deze overeenkomst is gestart met een haalbaarheidsonderzoek, dat in december 2021 aan de gemeenteraad is voorgelegd.

Op basis van het raadsbesluit over het Haalbaarheidsonderzoek, is gewerkt aan het laatste besluit voorafgaand aan de realisatie van nieuwe wijkcentrum in Oss Noord-West. Na akkoord van de gemeenteraad op het besluit over het aangaan van een SOK met BrabantWonen, zal de procedure worden gestart om te komen tot een wijziging van het huidige bestemmingsplan. Dit zal eind 2023, begin 2024 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De bestemmingsplan procedure zal doorlopen worden door BrabantWonen.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen bereiken dat in Oss Noord-West een nieuw wijkcentrum wordt gerealiseerd met een gezonde exploitatie en een breed activiteiten programma voor het verenigingsleven en laagdrempelig ontmoeten.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1. De locatie ligt centraal in de wijk*

Het nieuwe wijkcentrum ligt in het hart van de wijk tegenover het winkelcentrum de Wolfskooi. Dit maakt het aantrekkelijker om het wijkcentrum te bezoeken in combinatie met het doen van boodschappen. Ook kan de parkeerplaats bij het winkelcentrum dubbel worden gebruikt met name na sluiting van de winkels.

1.2. Bundeling van de krachten leidt tot gezonde exploitatie voor Thuis in de Wijk

BrabantZorg gaat structureel en m.n. overdag ruimten huren in het nieuwe wijkcentrum, waardoor er een gezonde exploitatie ontstaat. Ook is er programmatische samenwerking ontstaan tussen BrabantZorg en de beheersstichting van het nieuwe wijkcentrum, denk o.a. aan de inzet van vrijwilligers van beide organisaties. Ook bij de Haard heeft de samenwerking met BrabantZorg tot een goede synergie en een florerend wijkcentrum geleid.

1.3. Geen geluidsoverlast meer voor de wijk bij evenementen

Er wordt een 'doos-in-doos' constructie gerealiseerd door BrabantWonen, waardoor geluidsoverlast voor de wijk, zoals deze nu bij de Hille wordt ervaren, niet meer aan de orde is. Hierdoor biedt de nieuwe MFA ruimte aan evenementen tot 350-450 bezoekers. Het aantal hangt af of het een evenement betreft, waarbij mensen zitten of staan. Doordat in het nieuwe wijkcentrum muzikale evenementen kunnen worden georganiseerd, draagt dit bij aan een gezonde exploitatie.

1.4. Toevoeging 18 sociale huurwoningen

Er worden aanvullend 18 sociale huurappartementen in het goedkope segment gerealiseerd. Hieraan is in de wijk Oss Noord-West grote behoefte.

1.5. Betere verbinding tussen omgeving en het nieuwbouwcomplex

De nieuwbouw biedt kansen om de verbinding van gebouw met de openbare ruimte te verbeteren. Denk daarbij aan oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers, fietsenstallingen en de toegankelijkheid naar het plein van de Wolfskooi. De kosten hiervan zullen worden meegenomen bij de besluitvorming de wijziging van het bestemmingsplan.

2.1. Huren biedt voordelen

Doordat de gemeente gaat huren, wordt de totale vastgoedportefeuille kleiner en zullen in de toekomst de structurele kosten niet stijgen, behoudens inflatie. Denk aan de structurele kosten van onderhoud, verzekering en rentestijgingen op de kapitaalslasten als we zelf investeren en realiseren.

3.1. Dekking voor de huurkosten

Er is dekking voor de huurkosten. Vanaf de oplevering van het nieuwe wijkcentrum, kan de Hille worden verkocht aan BrabantWonen en kan de locatie van de Bonte Hoef worden ontwikkeld. Dit leidt tot een structurele vrijval van middelen op termijn van € 68.186,- op basis van het

prijspeil van 2023. Daarnaast wordt een bedrag van € 177.124 gedekt door verlaging van de structurele kapitaallasten gekoppeld aan de investering uit het MIP (zie financiële paragraaf).

4.1 Tegemoetkoming meerkosten 'doos-in-doos'

We doen een eenmalige investering van € 750.000,- als een tegemoetkoming voor de meerkosten van de 'doos-in-doos' constructie en het verhogen van de begane grond. We stellen dit voor om dit te betalen uit de algemene reserve. Met deze 'doos-in-doos' constructie wordt geluidsoverlast door de activiteiten van het wijkcentrum naar de omwonenden voorkomen.

6.1 Eerder beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet

De gemeenteraad heeft eerder een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 450.000. Bedoeld voor plankosten van ontmoeten Noord-West en de nieuwe sporthal Ussenstelt. Omdat we nu gaan huren, mogen we volgens onze verslagleggingsvoorschriften dit bedrag niet meer activeren en moeten we de plankosten, nadat deze volledig zijn besteed, ineens afboeken. We stellen voor om dit bedrag ten laste van de algemene reserve te brengen.

8.1. Inrichtingskosten zijn voor de beheerstichting

Besturen van wijk- en dorpscentra moeten reserveren voor vervanging van meubilair. Daarnaast vragen besturen bij (ver)nieuwbouw subsidie aan voor de inrichtingskosten. Door de pandemie en de energiecrisis hebben beheerstichtingen hun reserves moeten aanspreken en het verkrijgen van subsidie is onzeker. Daarom wordt geadviseerd een bedrag van € 250.000,- op te nemen in de IVB-reserve om, indien noodzakelijk, een raadsadvies op te stellen voor een eenmalige bijdrage in de inrichtingskosten. Mocht het nieuwe bestuur van het wijkcentrum er zelf in slagen om de investeringen te dekken met subsidies en uit de reserves van de Hille en de Bonte Hoef, dan kan deze reserve geheel of gedeeltelijk vrijvallen.

9.1. Ontwikkeling van de locatie de Bonte Hoef

Alle gebruikers van de Bonte Hoef hebben een intentie tot huur overeenkomst gesloten met de beheerstichting van het nieuwe wijkcentrum. Dit betekent dat na oplevering van het nieuwe wijkcentrum de locatie van de Bonte Hoef kan worden (her)ontwikkeld. Aangezien deze locatie tegenover de J.F. Kennedyschool ligt, biedt dit voor de wijk nieuwe mogelijkheden tot het realiseren van bijvoorbeeld (sociale) woningbouw.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1. BrabantZorg moet ook instemmen met huurovereenkomst

Het nieuwbouw complex bestaat voor een deel uit woon-zorg appartementen. Dit deel van het gebouw zal worden gehuurd door BrabantZorg. De Raad van Toezicht van BrabantZorg moet hierover nog een besluit nemen dat in maart 2023 wordt verwacht. De inzet is om de besluiten van de 3 partijen, BrabantWonen, gemeenteraad Oss en BrabantZorg zo kort mogelijk na elkaar te laten nemen.

1.2. Bewoners zullen overlast ervaren tijdens sloop- en nieuwbouw

Gekozen is om gefaseerd te slopen en te bouwen, zodat er kosten worden uitgespaard voor tijdelijke huisvesting van wijkcentrum de Hille. Dit betekent dat wijkbewoners langer last zullen ervaren van bouwverkeer. Er zal door BrabantWonen een plan worden gemaakt om deze overlast zoveel mogelijk te beperken en hierover zullen de omwonenden en winkeliers van de Wolfskooi worden geïnformeerd.

1.3. Nieuwbouwcomplex wordt hoger

Het wijkcentrum de Hille is nu 8 meter hoog. Op deze locatie komen 18 sociale huurwoningen. Hierdoor zal het bouwvolume op deze locatie tot 13 meter worden verhoogd. Ook het bouwvolume van het huidige woon-zorg centrum Loovelt wordt hoger en zal van 13 naar 15 meter gaan. Voor deze en de andere elementen van de nieuwbouw, is wijziging van het huidige bestemmingsplan nodig. Het nieuwbouw complex krijgt 3 etages en wordt dus geen hoog flatgebouw. Desalniettemin hebben enkele omwonenden aangegeven het niet eens te zijn met de komst van het nieuwbouwcomplex op deze plek.

1.4. Voetpad wordt traverse

Om het nieuwbouwcomplex te realiseren, wordt het voetpad tussen de huidige locaties van de Hille en Loovelt verkocht aan BrabantWonen. Bij de wijziging van het huidige bestemmingsplan zal dit pad aan de openbaarheid worden onttrokken. Het pad heeft geen naam. In de nieuwe situatie kunnen omwonenden door een passage de Wolfskooi bereiken. Deze passage is openbaar toegankelijk als het wijkcentrum open is.

3.1. Bij het bestemmingsplan is een parkeerbesluit aan de orde

Doordat het plan voor het realiseren van 18 sociale huurwoning is gebaseerd op parkeren op begaande grond, vallen de appartementen iets groter uit dan de gemeentelijke norm in de Parkeerverordening: namelijk geen 60 maar 68 m2. De sociale huurwoningen behoren echter

wel tot de goedkoopste segment. Bij een parkeernorm van 1,3 (geadviseerd door CROW, het landelijk kenniscentrum mobiliteit, verkeer en parkeren voor sociale huurwoningen in het goedkoopste segment) zijn 42 parkeerplaatsen nodig, uitgaande van gedeeld gebruik. Het hanteren van de parkeernorm van 1,3 vraagt om een werken-volgens-de-bedoeling-besluit dat aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijken er in de direct omgeving op de verschillende dagdelen en weekdagen 50 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. (Zie bijlage 2 het Parkeeronderzoek). In het plan is voorzien in 32 parkeerplaatsen aangelegd: 18 afgesloten parkeerplaatsen onder de woningen en 14 openbaar toegankelijke op het terrein van BrabantWonen.

3.2. Planning is afhankelijk van wijziging huidige bestemmingsplan

Pas nadat het bestemmings- of omgevingsplan onherroepelijk is en een bouwvergunning verleend door de gemeente, kan BrabantWonen gaan slopen en bouwen.

6.1. Beëindigen van een stichting vraagt begeleiding

Nadat het verenigingsleven van de Bonte Hoef is verhuisd naar het nieuwe wijkcentrum, kan de Bonte Hoef worden gesloten en de beheerstichting worden opgeheven. Het beëindigen van een initiatief kan een lastig proces zijn en begeleiding vragen.

7.1. Er is afhankelijkheid met besluitvorming BrabantWonen en BrabantZorg

Ook BrabantZorg en BrabantWonen dienen nog op bestuurs- en/of RvC-niveau akkoord te gaan met het plan. Hun procedures gaan ongeveer gelijk op met de gemeente Oss. Bij een akkoord van alle partijen is er nog een aanbestedingsrisico. Dit ligt bij BrabantWonen. Maar bij grote tegenvallers in de aanbesteding kan BrabantWonen besluit om het plan te heroverwegen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dit voorstel wordt gedekt uit de bestaande middelen.

We beschikken over de volgende middelen in de begroting (kapitaallasten per jaar):

Beschikbaar	Investering MIP	Termijn	2023	2024	2025	2026
Investeringsplan Ontmoeten Ussen, incl nieuwe sporthal	7.459.200	40		241.678	266.685	264.634
Vrijaal exploitatiegelden						68.186
Totaal beschikbaar	7.459.200		-	241.678	266.685	332.820

Indien het vergunningentraject positief verloopt, gaan we ervan uit dat de huur van het nieuwe wijkcentrum in gaat vanaf het jaar 2026. Deze huur bedraagt € 245.310. Deze huur kunnen we betalen uit de begrote kapitaallasten uit het MIP en uit de vrijval van exploitatiegelden van wijkcentrum de Hille en wijkcentrum de Bonte Hoef. Uitgaande van eerste huurbetaling in 2026 hebben we in de begroting voor de jaren 2024 en 2025 een voordeel hebben van € 242.000,- en € 267.000,-. We storten deze bedragen in de algemene reserve.

Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 450.000,-, bedoeld voor plankosten van ontmoeten Noord-West en de nieuwe sporthal Ussenstelt, mogen we volgens onze verslagleggingsvoorschriften nu niet meer activeren en moeten we de plankosten, nadat deze volledig zijn besteed, ineens afboeken. We onttrekken dit bedrag ten laste van de algemene reserve.

De eenmalige bijdrage van € 750.000,- als een tegemoetkoming voor de meerkosten van de 'doos-in-doos' constructie en het verhogen van de begane grond onttrekken we aan de algemene reserve.

Uit de reserve IVB reserveren we een bedrag van € 250.000,- voor de inrichtingskosten van het nieuwe wijkcentrum.

Ook in dit projecten werken de stijgende bouwkosten, oa. als gevolg van de Oekraïne crisis, fors door. Dit betekent dat voor de verbouwing van sporthal Ussenstelt waarschijnlijk een extra investering nodig is. Uit het totale budget van 7,4 mio blijft na dekking van dit raadsadvies een bedrag van € 2,4 miljoen over. De mogelijke extra investering is in lijn met de gestegen bouwkosten. De MIP is nu nog gebaseerd op € 2774,- per m², maar in lijn met de stijging van de kosten zou dit € 3500,- per m² moeten zijn.

b. Communicatie

Er wordt gedurende het project met regelmaat overlegd met een werkgroep waarin het voltallige bestuur van het nieuwe wijkcentrum zitting heeft, de teammanager Zorg- en Welzijn en vrijwilligerscoördinatie van BrabantZorg, een vertegenwoordiger van de wijkraad en de projectleiders van BrabantWonen en de gemeente.

Daarnaast wordt overleg gevoerd met omwonenden, die bezwaar hebben gemaakt. Ook worden er met enige regelmaat bijeenkomsten georganiseerd voor de wijk in overleg met de wijkraad en worden er persberichten gepubliceerd in de wijkkrant.

Dit vindt plaats onder coördinatie van een werkgroep Omgevingsdialoog, waarin de wijkraad en het bestuur van het nieuwe wijkcentrum zijn vertegenwoordigd.

Op bestuurlijk niveau vindt er iedere 6 weken overleg plaats met een Stuurgroep, waarin naast de bestuurlijk verantwoordelijk wethouder, directeur BrabantWonen Ontwikkeling, de projectleiders van gemeente en BrabantWonen ook de wijkraad en het bestuur van het nieuwe wijkcentrum zitting hebben. Het plan is ook twee keer besproken met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en dit heeft op een aantal punten tot aanpassingen van het gebouw en het omgevingsontwerp geleid.

c. Uitvoering

De bouw en de wijziging bestemmingsplan is in handen van BrabantWonen. De communicatie en procesbegeleiding tot aan besluitvorming van de Raad van Commissarissen BrabantWonen, Gemeenteraad Oss en Raad van Toezicht BrabantZorg, is in handen van de projectleiders van gemeente Oss en Brabantwonen. Vanuit de gemeente is een projectgroep samengesteld, waarin alle relevante afdelingen zijn vertegenwoordigd.

d. Overlegd met

Zie de communicatieparagraaf.

Bijlagen:

Bijlage 1: concept Samenwerkingsovereenkomst bijlagen bij de SOK kunnen worden opgevraagd via d.meulenbroek@oss.nl

Bijlage 2: Parkeeradvies

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) af te sluiten met BrabantWonen. In deze SOK wordt geregeld dat de gemeente voor 30 jaar lang een ruimte gaat huren voor het nieuwe wijkcentrum in Oss Noord-West. Dit wijkcentrum wordt door BrabantWonen gebouwd. Naast het wijkcentrum worden er ook nieuwe woon-zorgappartementen gerealiseerd en 18 sociale huurwoningen. Indien de gemeenteraad instemt met de SOK, zal BrabantWonen de procedure starten voor een wijziging van het huidige bestemmingsplan. Dat zal als apart besluit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

