Aan de leden van de gemeenteraad Oss

Vastgoedbedrijf
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
09-11-2023	5292955	J. Smulders	06 51 95 20 57

Onderwerp

Stand van zaken Vidi Reo en herontwikkeling Hoornwerk Ravenstein

Aantal bijlagen

Geachte raadsleden,

Met deze brief geven wij een toelichting over de voortgang van de gebiedsvisie Hoornwerk/ de Beneden-Bleek, de bijbehorende bestemmingsplanwijziging en de bouw van een nieuw gemeenschapshuis op het Hoornwerk in Ravenstein.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?
Deze Raadsinformatiebrief volgt op de informatie die u heeft gekregen in maart 2023. Dat was het advies n.a.v. de motie Vidi Reo (kenmerk 5116533). In mei 2023 is er een presentatie over de gebiedsvisie gegeven. Inmiddels is er weer veel gebeurd. Redenen genoeg om u hierover te informeren.

Een korte terugblik: Waar komen we vandaan?
In samenwerking met de inwoners van Ravenstein, is een voorkeurslocatie aangewezen voor de nieuwbouw van het nieuwe gemeenschapshuis. Er is een schetsontwerp gemaakt voor het gebouw en een locatiestudie voor het gebied. Beide zijn besproken in de gemeenteraad én met de inwoners van Ravenstein. Het schetsontwerp en de locatiestudie zijn gedeeld met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, die in november 2022 een preadvies heeft gegeven. De kernboodschap van het advies is de locatiestudie verder uit te werken en te concretiseren in een gebiedsvisie.
Om een gebouw te realiseren op het Hoornwerk, zijn nog drie vervolgstappen nodig:

1. Het opstellen van een gebiedsvisie, conform het pré advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
2. Het opstellen van een bestemmingsplan om een bouw- en gebruiksvergunning af te kunnen geven.
3. Op basis van het schetsontwerp een voorontwerp en daarna een definitief ontwerp met een kostenraming opstellen.

Deze drie vervolgstappen dragen bij aan de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis op het Hoornwerk en dragen bij aan een historisch verantwoorde ruimtelijke optimalisering van het gebied. De gebiedsvisie zal na gefaseerde uitvoering bijdragen aan de beleving van het gebied als vestingwerk van Ravenstein.

Wat is de stand van zaken?

1. Gebiedsvisie

Een gebiedsvisie is noodzakelijk om het gebouw op een historisch verantwoorde manier in te passen in het gebied. Voor het gebied als geheel is de visie de onderlegger om gefaseerd de ruimtelijke kwaliteit van het vestingwerk in Ravenstein te versterken. De gebiedsvisie wordt opgesteld door een externe landschapsarchitect in samenwerking met de architect en onze interne landschapsarchitect. Gezamenlijk werken ze de gebiedsvisie verder uit waarbij de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en beleidsadviseurs erfgoed en archeologie continu worden aangehaakt. Daarnaast wordt het archeologisch onderzoek onder het bouwvlak naar voren gehaald, met als doel inzicht te verkrijgen in de oorspronkelijke positie/aanzet van de aarden vestingwal en de vondstsituatie ter plaatse van de geplande nieuwbouw voor het gemeenschapshuis. Deze gebiedsvisie zal verwerkt worden in het concept bestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein.

2. Bestemmingsplan wijziging

Om een bouwwerk te realiseren op het Hoornwerk is een bestemmingsplan wijziging nodig. Het huidige bestemmingsplan laat geen bouwmogelijkheden op het Hoornwerk toe. Als duidelijk is waar en wat er ontwikkeld kan worden, zal dit juridisch en planologisch worden vertaald naar een nieuw bestemmingsplan. Afgelopen maanden zijn alle onderzoeken verricht voor de bestemmingsplan wijziging en is er een concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige wet RO worden beoordeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in december 2023 in het college behandeld. 8 november is er een omgevingsdialoog georganiseerd voor de direct omwonenden. Om hen te informeren

over de bestemmingsplanwijziging. Begin januari zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen voor de stakeholders middels een informatieavond in Ravenstein.

3. Programma van Eisen

Samen met het stichtingsbestuur van Vidi Reo en de architect wordt er een hernieuwd programma van eisen geschreven. Waarin de vertaling van beleid naar ruimte (thuis in de buurt en het verenigingsleven) voor effectief en efficiënt gebruik wordt verwerkt. En waarbij voldaan wordt aan wet- en regelgeving, de duurzaamheid maar ook haalbare exploitatie voor eigenaar en gebruiker. Verder onderzoekt de Bibliotheek Noord-Brabant een mogelijke samenwerking met het gemeenschapshuis Vidi Reo.

4. Ontwerp gebouw

Er is een ontwerpteam samengesteld voor het verder uitwerken van het structuurontwerp naar een voorontwerp. Het team bestaat uit een architect, constructeur en installatieadviseur. Gezamenlijk werken zij het structuurontwerp uit naar een Voorontwerp. Waarbij een haalbaar en betaalbaar ontwerp en verduurzamen belangrijke speerpunten zijn. Na het afronden van het Voorontwerp (eind Q1 2024) zal er een kostenraming worden opgesteld om de kosten in beeld te brengen.

5. Budget

In 2020 heeft de gemeenteraad een bedrag beschikbaar gesteld van €170.000 voor onderzoeken op het Hoornwerk in Ravenstein. Van dit bedrag resteerde eind 2022 nog € 61.000. In november 2022 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen dat er vaart gemaakt moet worden met het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis op het Hoornwerk. De € 61.000 is via resultaatbestemming jaarrekening 2022 toegevoegd aan het voorbereidingsbudget 2023.

Bij aanvang 2023 was voor zowel 2023 als 2024 jaarlijks € 67.200 beschikbaar voor voorbereidingskosten met dekking uit de reserve IVB. Dit is bij de eerste MARAP 2023 met € 64.700 verhoogd.

Hierdoor is in totaliteit in 2023 € 192.900 beschikbaar als voorbereidingsbudget en voor 2024 is dit € 67.200.

In het investeringsplan bij de meerjarenbegroting 2024-2027 is de investering in het nieuwe Vidi Reo te bouwen op het Hoornwerk gepland in 2025 € 2.750.000 en 2026 € 2.750.000. Hierdoor zijn de jaarlijkse kapitaallasten ad € 198.000 begroot vanaf 2027 (jaar na oplevering).

Er is nog geen budget geraamd en beschikbaar gesteld om de gebiedsvisie tot uitvoering te brengen. Met andere woorden: het budget is alleen bedoeld voor het nieuwe gemeenschapshuis.

6. Planning

December 2023

- ontwerp bestemmingsplan ter inzage

Q1 2024

- Gebiedsvisie + kostenraming gereed
- Voorontwerp + kostenraming gereed

Q2/3/4 2024

- Ontwerp en aanbestedingstraject

Q1 2025

- Start bouw

Communicatie

- Eind september is er een bericht geplaatst op de website van de dorpsraad Ravenstein.
- Eind oktober is overleg geweest over het proces en de gebiedsvisie met de werkgroep Stichting Vestingwerken en Heemkunde kring.
- Begin november is er een inloopavond georganiseerd voor de direct omwonenden van het Hoornwerk ten behoeve van de bestemming bouwen op het hoornwerk waarbij ook de dorpsraad Ravenstein is uitgenodigd.
- Medio december zullen alle betrokkenen een informatiebrief/ uitnodigingsbrief ontvangen waarin we toelichting geven over het proces en waarbij men uitgenodigd wordt voor de inloopavond.
- Begin januari staat een inloopavond voor stakeholders gepland ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging in januari 2024.

Wat zijn de vervolgstappen?

1. Gebiedsvisie

Het voorontwerp van de gebiedsvisie zal eind oktober/ begin november worden afgerond en meegenomen worden in de bestemmingsplanwijziging. Eind Q1 2024 is het voorontwerp, de gebiedsvisie en kostenraming gereed. Dit zal Q2 2024 worden gepresenteerd aan de Raad.

2. Bestemmingsplanwijziging

Nadat de bezwaarperiode van de bestemmingsplanwijziging verlopen is en het bestemmingsplan is vastgesteld, kunnen we door met het verder uitwerken van het voorontwerp van het gebied en het gebouw.

3. Programma van Eisen

Het programma van eisen zal medio november worden afgerond. Op basis hiervan zal het ontwerp verder uitgewerkt kunnen worden.

4. Ontwerp gebouw

Eind Q1 2024 worden het voorontwerp van het gebouw en de kostenraming afgerond.
Dit zal Q2 2024 worden gepresenteerd aan de raad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,



Frank den Brok
Wethouder Maatschappelijk Vastgoed c.a.

Volgvel	Ons kenmerk
6	5292955

Samenvatting

- De gebiedsvisie van het volledige Hoornwerk wordt uitgewerkt in samenspraak met de RCE.
- De bestemmingsplanwijziging zal eind van 2023 ter inzage liggen.
- Eind Q1 2024 zal het voorontwerp van het gebouw en de voorontwerp van de gebiedsvisie gereed zijn en hebben we inzichtelijk wat het realiseren van het gebouw op het Hoornwerk en de gebiedsvisie gaan kosten.