Datum

14 december 2021

Onderwerp	Aantal bijlagen
Haalbaarheidsonderzoek ontmoeten Oss Noord-West	5

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Op basis van het haalbaarheidsonderzoek in te stemmen met de realisatie van één gebouw voor ontmoeten, wonen en zorg in de wijk Oss Noord-West te bouwen door BrabantWonen op de locaties van wijkhuis de Hille (Looveltlaan 25 Oss) en het woon-zorg complex Loovelt (Saturnusstraat 280 Oss).*
2. *Kennis te nemen van het schetsontwerp van het nieuwe complex en het vlekkenplan voor het centrum voor ontmoeten op de begane grond en de daarbij horende bevindingen t.a.v. stedenbouwkundige kwaliteit, verkeersveiligheid en parkeren (bijlage 1, 1a en 1b).*
3. *Kennis te nemen van de beheer- en exploitatieraming van het bestuur van de MFA Noord-West, de uitgangspunten voor de samenwerking van het bestuur van de MFA Noord-West en BrabantZorg en het overzicht van getekende intenties tot huur (bijlage 2, 2a en 2b).*
4. *Kennis te nemen van de investeringsraming, de planning en de risico analyse (bijlage 3, 3a en 3b).*
5. *Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 450.000,- voor het uitwerken van een investeringsbesluit en de grondverkoop aan BrabantWonen.*
6. *Dit krediet te dekken uit de investeringsruimte in de MIP.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 20 augustus 2019 heeft het college het besluit genomen een nieuwe analyse te maken van de behoeften in de wijk Oss Noord-West voor ontmoeten, sport, scouting en kinderopvang. Dit besluit is genomen nadat een bouwkundig onderzoek aantoonde, dat het budget van 6,4 mio niet toereikend was om een MFA te bouwen bij de Ussenstelt voor het hierboven genoemde programma.

In januari 2020 is gestart om voor het hierboven genoemde programma met alle in- en externe stakeholders het programma van wensen opnieuw op te halen. Deze analyse leidde tot de conclusie, dat het noodzakelijk was voor de scouting en kinderopvang een tijdelijke oplossing te zoeken. Deze is ondertussen gerealiseerd. Ook in de permanente oplossing is ondertussen voorzien. Zowel kinderopvang als scouting zullen permanente worden gehuisvest bij de nieuwbouw van de basisscholen J.F. Kennedy en Korenaer.

Tijdens de periode van de stakeholdersanalyse zocht BrabantWonen samenwerking met de gemeente. BrabantWonen wilde op korte termijn aan de slag met de renovatie van het woon-zorgcomplex Loovelt. Na een verkenningsfase hebben de gemeente, de wijkraad, BrabantWonen en BrabantZorg in mei 2021 een intentieovereenkomst getekend. Hierin is vastgelegd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor het realiseren van één complex voor ontmoeten, wonen en zorg op de huidige locaties van de Hille en woon-zorg complex Loovelt. Dit centrum vervangt na oplevering de wijkcentra van de Hille en de Bonte Hoef. In het haalbaarheidsonderzoek is aanvullend meegenomen of een aantal sociale huurappartementen konden worden gerealiseerd.

Door KAW architecten is in opdracht van BrabantWonen een schetsontwerp gemaakt. De bouwkosten van dit ontwerp zijn door BrabantWonen geraamd en op basis hiervan heeft BrabantWonen een besluit genomen te kiezen voor nieuwbouw i.p.v. renovatie. Voor het ontmoeten centrum is een vlekkenplan gemaakt door bureau Mijnarchitect. Dit vlekkenplan maakt integraal onderdeel uit van het hierboven genoemde schetsontwerp. Door de gemeente is de bouwkostenraming van BrabantWonen vertaald naar een investeringsraming voor de gemeente Oss.

<u>Het haalbaarheidsonderzoek heeft betrekking op de hieronder genoemde aspecten</u>:

1. Schetsontwerp inclusief vlekkenplan Centrum voor Ontmoeten en de bevindingen hierover m.b.t. de stedenbouwkundige kwaliteit, verkeersveiligheid, parkeren en de inpassing van het activiteitenprogramma van de Hille, de Bonte Hoef en Thuis in de Buurt zoals weergegeven in het vlekkenplan. (bijlage 1, 1a en 1b)
2. Beheer- en exploitatie, overzicht van potentiële huurders, uitgangspunten voor samenwerking tussen het bestuur van de MFA Noord-West en BrabantZorg. (bijlage 2).
3. Financiële investeringsraming, planning en risico analyse (bijlage 3, 3a en 3b).

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen bereiken dat conform het raadsbesluit Voorzieningenkaart Noord-West, één nieuw wijkcentrum wordt gerealiseerd in de wijk. Dit wijkcentrum moet bij voorkeur een sterke exploitatie hebben en daardoor financieel ruimte bieden voor laagdrempelig ontmoeten. Een centrale plek in de wijk helpt hierbij. Samenwerking met BrabantZorg zowel op gebied van activiteiten, vrijwilligers én gezamenlijk gebruik maken van ruimten, helpen hier ook bij. Concentratie van veel activiteiten op één centrale locatie in de wijk, tegenover het winkelcentrum Wolfskooi zorgt voor veel levendigheid en maakt het wijkcentrum voor een breed publiek toegankelijker.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Het haalbaarheidsonderzoek is in lijn met eerdere college- en raadsbesluiten.

Zowel het wijkcentrum de Hille als het wijkcentrum de Bonte Hoef zijn panden die al meer dan 40 jaar oud zijn. In overleg met de wijk is in het Voorzieningenkaartproces besloten om te kiezen voor concentratie van ontmoeten in de wijk. Dit heeft verschillende voordelen, die eerder in dit raadsvoorstel zijn beschreven. Een bijkomend voordeel is dat er in de wijk maar één bestuur voor een wijkcentrum nodig is. Dit is van belang, omdat het invullen van bestuursfuncties steeds lastiger is. Juist in een periode waarin we hopen dat beheerstichtingen nog meer sociaal ondernemerschap aan de dag leggen voor het organiseren van laagdrempelig ontmoeten, is dit een factor die meeweegt.

1.2. Er is draagvlak voor het schetsontwerp en vlekkenplan

In samenwerking met een externe en interne werkgroep is aandacht besteed aan alle aspecten van de realisatie. Van gezamenlijke exploitatie tot het stedenbouwkundige ontwerp en parkeren: alle facetten zijn onderzocht. Daarbij is gebleken dat er breed draagvlak is voor deze ontwikkeling.

1.3. Aanpassingen openbare ruimte kunnen meegenomen bij reconstructie van de Looveltlaan

Er zijn geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig, maar het is wenselijk om het zebrapad dat nu uitkomt op de ingang van het wijkcentrum de Hille, te verleggen naar de ingang van het nieuwe Centrum voor Ontmoeten. Dit kan meegenomen worden bij het grond onderhoud van de Looveltlaan.

1.4. Bij huur neemt het aantal m2 maatschappelijk vastgoed af

Door het Centrum voor Ontmoeten te huren van BrabantWonen, wordt de totale maatschappelijke vastgoedportefeuille van de gemeente kleiner. Dit is conform het vastgoedbeleid van de gemeente Oss, zoals vastgelegd in de Vastgoednota (minder meters, betere bezetting en gezondere exploitaties).

1.5. Nieuwbouw is BENG en dit sluit aan bij de duurzaamheidsambities

Omdat gekozen wordt voor nieuwbouw, zal het pand BENG worden opgeleverd en daarmee voldoen we aan het duurzaamheidsbeleid.

1.6. We bouwen extra sociale huurappartementen

Er is in de wijk Oss Noord-West behoefte aan kleine sociale huurappartement voor starters en senioren. Met deze ontwikkeling worden er aanvullend op het Centrum voor Ontmoeten, wonen en zorg nog 18 zelfstandige sociale huurappartementen gerealiseerd.

1.7. We creëren een nieuwe locatie voor woningbouw

Na oplevering van het nieuwe centrum voor Ontmoeten eind 2024, begin 2025, kan de locatie van buurthuis de Bonte Hoef worden ontwikkeld, bijvoorbeeld voor woningen.

3.1. Er is een sluitende exploitatie en beheer model gebaseerd op Thuis in de Buurt

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek is een goede samenwerking ontstaan tussen het bestuur van de MFA Noord-West en BrabantZorg. Dit heeft geleid tot veel multi-functioneel ruimte gebruik, de intentie om te komen tot gezamenlijke inzet van de vrijwilligers van beide organisaties en nieuwe activiteiten voor de wijk en de inwoners van BrabantZorg. Daarnaast is gedurende het haalbaarheidsonderzoek een traject doorlopen met het PON om samen met de wijk te komen tot nieuwe, laagdrempelige activiteiten. Deze zijn meegenomen in een exploitatieopzet en beheermodel.

4.1. Het centrum voor ontmoeten kan gerealiseerd worden voor het beschikbare MIP-budget

In de meerjarige investeringsplanning (MIP) is voor de opgave sport en ontmoeten in de wijk Oss Noord-West een investeringsbedrag opgenomen van 7,4 mio. Uit de investeringsraming (bijlage 3) kan worden opgepakt, dat zowel bij koop van een appartement in een Vereniging voor Eigenaren constructie als bij een langjarige huurovereenkomst met BrabantWonen de dekking in de MIP volstaat en dat er voldoende investeringsruimte overblijft voor nieuwbouw van de sportzaal de Ussenstelt.

5.1. Om tot een investerings- en grondverkoopbesluit te komen moeten kosten worden gemaakt
Om de besluitvorming voor een investeringskrediet en een besluit grondverkoop over te gaan, moeten kosten worden gemaakt. Denk daarbij aan diverse onderzoeken, fiscaal advies en mogelijk vergoeding aan BrabantWonen voor voorbereidingen voor het totale project. Het voorbereidingskrediet is 10% van de geraamd investering en € 50.000,- voorbereidingskosten (zie bijlage 3).

6.1. Er is dekking voor ontmoeten en sport in Oss Noord-West in de MIP
In het meerjarige investeringsplan is voor de wijk Oss Noord-West voor ontmoeten en sport een totaal investeringsbedrag opgenomen van 7,4 mio. Hieruit kan het voorbereidingskrediet worden gedekt.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

2*.1 Parkeerdruk neemt toe*
Uit het parkeeronderzoek (bijlage 1b) kan worden opgemaakt dat de parkeerdruk zal toenemen. Dit heeft deels te maken met de norm van 1.7 die in het gemeentelijke beleid is opgenomen voor sociale huurappartementen en 1.5 voor grondgebonden sociale huurwoningen. Door IV-Infra wordt aanbevolen een norm van 1,3 voor sociale huurappartementen te hanteren, volgens de richtlijnen van kennisplatform CROW. Gebaseerd op ervaringen geeft BrabantWonen aan, dat een parkeernorm van 0.8 bij kleine sociale huurappartementen realistischer is. Het onderdeel parkeren verdient meer aandacht in de verdere uitwerking. Voor de 18 sociale huurappartementen is per appartement één parkeerplaats gerealiseerd onder de appartementen. Bij de norm van 1.7 zijn er desondanks 15,4 parkeerplaatsen te kort, bij de norm van 1.5 zijn dat 11.8 parkeerplaatsen en bij 1.3 zijn dat er 8.2.

2.2. Bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk
Om er voor te zorgen dat de grote zaal in de MFA voldoende hoogte heeft boven het podium, is het noodzakelijk om de begane grond een hoogte te geven van 4,3 meter. Hierdoor zal de hoogte van het totale gebouw toenemen, terwijl er geen extra verdieping wordt toegevoegd t.o.v. van de huidige situatie. Daarnaast zal de hoogte van het bouwdeel van de Hille toenemen door het toevoegen van 18 sociale huurappartementen.
Bij de verdere uitwerking is het daarom noodzakelijk extra aandacht te besteden aan de afwerking aan de Jupiterstraat. Bijvoorbeeld door deze wand te vergroenen of op een andere manier aantrekkelijk te maken. Ook zal een zonlichtonderzoek moeten worden verricht. Er dient

rekening gehouden te worden met bezwaarprocedures, waardoor de planning tot sloop/nieuwbouw kan vertragen.

2.3. Tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor de Hille

Omdat er sprake is van sloop en nieuwbouw, is voor de Hille tijdelijke huisvesting nodig. Deze zou mogelijk gerealiseerd kunnen worden bij de Bonte Hoef al dan niet in combinatie met de J.F. Kennedy school. Tijdelijke huisvesting zal kosten met zich meebrengen, maar kan er tegelijkertijd voor zorgen dat ook de samenwerking tot stand komt van alle verenigingen in de wijk vooruitlopend op het betrekken van de nieuwbouw.

3.1. Bestuur van de Bonte Hoef heeft niet volledig geparticipeerd aan het proces

Kort na besluitvorming van de Voorzieningenkaart is een einde gekomen aan de intentie tot samenwerking om te komen tot één wijkcentrum in Oss Noord-West. Het bestuur van de Bonte Hoef heeft slechts beperkt geparticipeerd aan het proces om te komen tot een vlekkenplan en beheer- en exploitatiemodel. Dit is beperkt gebleven tot het aanleveren van een overzicht van de huidige gebruikers van de Bonte Hoef. Dit overzicht van activiteiten is meegenomen bij het ontwerp van het vlekkenplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Bij de eerste marap het voorbereidingskrediet ter beschikking stellen voor de uitvoering.

b. Communicatie

Na besluitvorming door de raad zullen alle stakeholders worden geïnformeerd via verschillende media of mondeling.

c. Uitvoering

Het is wenselijk om voor de volgende fase een nieuwe projectopdracht op te stellen, waarbij vragen aan de orde komen als het beleggen van de opdracht, de ambtelijke en bestuurlijk opdrachtgever en de interne en externe projectorganisatie.

d. Overlegd met

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek is overlegd tussen:

Stuurgroep:

Bestuurlijk verantwoordelijk wethouder, Manager Ontwikkeling BrabantWonen, Regiomanager BrabantZorg, vice-voorzitter vice-voorzitter wijkraad Oss Noord-West, voorzitter stichting MFA Noord-West, en projectleider gemeente Oss en projectleider BrabantWonen.

Externe werkgroep:

Bestuursleden MFA Noord-West, teammanager BrabantZorg en activiteiten en vrijwilligerscoördinator BrabantZorg, architect Roy van Mechelen, vice-voorzitter wijkraad en beide projectleiders gemeente en BrabantWonen.

Interne werkgroep:

Wijkcoördinator, IBOR, RO, Vastgoed.

Openbare digitale Wijkraadvergadering op 2 december j.l. (zie PP bijlage 4).

Samenvatting

In de wijk Oss Noord-West zijn twee wijkcentra gevestigd in oude panden. In overleg met de wijk is tijdens het Voorzieningenkaartproces gekozen om te gaan samenwerken en te komen tot één nieuw wijkcentrum. Dit heeft verschillende voordelen. Bijvoorbeeld meer samenwerking van het verenigingsleven in de wijk en daardoor een sterkere exploitatie, die ook ruimte biedt voor het financieren van laagdrempelig ontmoeten.

Het onderzoek van de gemeente naar een locatie viel samen met de behoefte van BrabantWonen om een nieuw woon-zorgcomplex te realiseren op de locatie van het huidige Loovelt. Gekozen is door gemeente, BrabantWonen, BrabantZorg, wijkraad Noord-West om samen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Daarbij is ook onderzocht of er extra sociale huurappartementen konden worden gerealiseerd.

Het haalbaarheidsonderzoek toont aan, dat het realistisch en haalbaar is om één complex te bouwen voor ontmoeten, wonen en zorg op de locaties van het wijkcentrum de Hille (Looveltlaan 25) en woon-zorg complex Loovelt (Saturnuslaan 280). Na een positief besluit door de gemeenteraad zal worden gewerkt aan de realisatie. Volgens planning zou in 2024 begonnen kunnen worden met de sloop en nieuwbouw.