

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
20 augustus 2019		Annemieke Verstraten/ Vincent Snels	
Onderwerp			
Ontwikkelingen MFA Oss Noordwest			

Geachte raadsleden,

MFA Oss Noordwest is niet binnen het financiële kader dat de gemeenteraad op 24 januari jl. heeft gesteld te realiseren. De aanleiding is de constatering dat de bestaande hoofddragconstructie en fundering van de sportzaal ontoereikend is voor de verbouw met duurzaamheidsambities. Samen met andere tekortkomingen waarop is gestuit, constateren we dat de MFA niet binnen het door de raad gevoteerde investeringskrediet is te realiseren.

Wij behandelen in oktober 2019 een goed onderbouwd integraal Plan van Aanpak om te komen tot een gebiedsvisie en een daarop gebaseerde verdere aanpak voor MFA Oss Noordwest.

Met deze Raadsinformatiebrief informeren wij u hier nader over.

---

### **Wat is de aanleiding voor deze informatie?**

Bij de nadere uitwerking van het besluit tot realisatie van MFA Oss Noordwest (verder MFA) is gebleken dat op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten de MFA niet binnen het beschikbaar gestelde investeringskrediet is te realiseren.

De raad heeft op 24 januari 2019 een krediet gevoteerd van 6.4 miljoen euro incl. BTW, terwijl wij op basis van de nadere uitwerking tot nu op een benodigd krediet van ongeveer 12 miljoen euro incl. BTW uitkomen.

In hoofdzaak zijn wij gestuit op de volgende zaken.

1. Wij hebben onderzoek laten doen naar het draagvermogen van de hoofddraagconstructie en de fundering, omdat deze extra worden belast vanwege het gasloos en energieneutraal maken van de MFA (o.a. zonnepanelen en gevelisolatie). De conclusie van het externe onderzoeksbureau is, dat de fundering en de hoofddraagconstructie van de huidige sportzaal bij verbouw niet voldoen aan de te stellen eisen.  
Het verzwaren van de fundering en de hoofddraagconstructie is niet opgenomen in het gevoteerde krediet.  
(De afdeling VTH heeft vastgesteld dat de huidige fundering en constructie wél voldoen voor het huidige gebruik.)
2. Er zijn door de raad bij de behandeling op 24 januari 2019 nadere eisen toegevoegd, te weten extra akoestische maatregelen voor geluid producerende activiteiten en laagdrempelig ontmoeten zonder dat het krediet er op is aangepast.
3. Het programma van eisen (pve) en het krediet zijn niet congruent. Een aantal kosten die uit het pve voortkomt was niet of in onvoldoende mate opgenomen in het investeringskrediet. Het gaat bijvoorbeeld om het gasloos en energieneutraal maken van de sportzaal terwijl daarvoor onvoldoende budget is opgenomen, aanpassen van de constructiehoogte en het aanpassen van het bruto vloeroppervlak. Ook de stijgen de bouwkosten aanzienlijk hoger dan is voorzien.
4. Bij het voorstellen van het benodigde krediet aan de raad is ervan uitgegaan dat met de opbrengst van verkoop van het naastgelegen kavel de kosten voor aanpassing van de openbare ruimte kunnen worden gedekt. Doordat deze verkoop niet doorgaat, vervalt deze dekking.
5. De zekerheid dat het gebouw is te realiseren ontbreekt doordat het ontwerp afwijkt van het bestemmingsplan en de MFA deels gebouwd wordt op en medegebruik wil maken van buitenruimte van basisschool De Polderhof (juridisch in eigendom van het schoolbestuur). In de evt. risico's van vertraging, uitblijven van medewerking door het schoolbestuur of planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging is niet voorzien.

### Conclusie

Door de kostenverhogende feiten is het niet mogelijk om binnen het door de raad gevoteerde krediet de MFA Oss Noordwest te realiseren.

### **Wat zijn de gevolgen?**

Het gevolg voor nu is dat er een nieuw plan ontwikkeld moet worden. Daardoor zal het gebruik van sportzaal Ussenstelt, wijkcentrum De Hille, wijkcentrum De Bonte Hoef en het gebouw van de scouting en BSO langer dan was gepland moeten worden voortgezet. We gaan vooralsnog uit van maximaal 5 jaar voortzetten van het gebruik. Dit heeft tot gevolg dat we het onderhoud aan deze gebouwen daarop aanpassen.

### **Wat is het vervolg?**

Gezien de ontstane situatie zijn er verschillende opties. Wij informeren u hierover en delen u mede, dat wij optie 4 uitwerken. De opties zijn:

1. Beschikbaar krediet taakstellend maken  
Ervan uitgaande dat wij een gebouw realiseren dat aan de wettelijke eisen voldoet (Bouwbesluit), zullen bij deze optie delen van het voorzieningenprogramma en/of de duurzaamheidsambities niet gerealiseerd gaan worden.
2. Project beëindigen  
De consequentie is dat het gebruik van sportzaal Ussenstelt, wijkcentrum De Hille, wijkcentrum De Bonte Hoef en het scoutinggebouw (scouting en BSO) wordt voortgezet. Er dienen in dat geval achterstallig onderhoud en bouwkundige renovaties uitgevoerd te worden aan deze bestaande gebouwen. Of dit mogelijk en verantwoord is moet uit nader onderzoek blijken. Om al deze gebouwen grootschalig te renoveren op basis van de huidige functionele en technische eisen verwachten we dat de kosten aanzienlijk hoger liggen dan het nu voor één locatie beschikbaar gestelde budget.
3. Krediet passend maken aan het door de raad vastgestelde programma van eisen.  
Er wordt een integraal financieel voorstel uitgewerkt. De kosten zijn dan substantieel hoger dan nieuwbouw. Dit leidt tot een verhoging van het budget en de raad zal daarvoor een besluit moeten nemen, voordat de MFA gerealiseerd kan worden.
4. Integrale gebiedsvisie opstellen waarin de MFA wordt meegenomen.  
Basisscholen De Polderhof en de Lockaert zijn, evenals sportzaal Ussenstelt, volgens de Voorzieningenkaart Oss Noordwest aan vervanging toe. De vervanging van beide scholen staat daarin voor 2025 gepland. Opgenomen is ook dat deze basisscholen samen met kinderopvang op één locatie gehuisvest gaan worden.

### Conclusie

Doordat MFA Oss Noordwest niet uitvoerbaar is, willen wij eerst een integrale gebiedsvisie op stellen om te onderzoeken of we toch tot een voorstel voor renovatie en/of nieuwbouw voor sportzaal Ussenstelt, de MFA, beide basisscholen en kinderopvang kunnen komen.

Deze optie stelt u en ons in staat om bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen, ruimtelijke kwaliteit en financiële consequenties, investeringen en exploitaties integraal af te wegen.

Eind oktober 2019 behandelen wij een plan van aanpak langs welk tijdspad we deze gebiedsvisie opstellen en tot een afweging gaan komen.

### **Communicatie**

De gebruikersvertegenwoordiging van MFA Oss Noordwest, het bestuur stichting MFA Oss Noord West i.o. en de toekomstige gebruikers, gebruikers van de sporthal hebben wij op de hoogte gebracht van de situatie. Het bovenvermelde plan van aanpak wordt in overleg met hen opgesteld. In de uitwerking van dat plan worden zij en ook de nabijgelegen basisscholen betrokken.

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

Frank den Brok  
Wethouder Voorzieningenbeleid