

Projectenbureau

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

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
13 september 2022	4956068	D. Meulenbroek	06-52855146
Onderwerp			
Vidi Reo op het Hoornwerk Ravenstein			

Geachte raadsleden,

In 2016 is de Voorzieningenkaart Ravenstein vastgesteld, waarin verschillende locaties werden genoemd voor nieuwbouw van het meer dan 40 jaar oude gemeenschapshuis Vidi Reo. De voorkeur van de inwoners van Ravenstein was nieuwbouw op het Hoornwerk. Alternatieven waren verbouwen van de Luciakerk en Pastorie en (ver)nieuwbouw van het huidige Vidi Reo aan de Van Kesselplaats. Uiteindelijk is besloten het scenario nieuwbouw op het Hoornwerk verder uit te werken en hiervoor de kosten te ramen; zowel van het gebouw als de daarbij horende kosten voor infrastructurele werken en inrichting buitengebied en openbare ruimte.

Kostenraming vergde veel tijd

Het Hoornwerk is een bijzonder locatie door verschillende aspecten. Het ligt aan de Maas wat beperkingen met zich meebrengt. Zo kunnen op dit terrein van oktober t/m maart geen grond of archeologische onderzoeken worden gedaan. Het is een rijks monumentale locatie, die archeologisch onderzoek vergt ook in geval van munitie- of grondvervuilingsonderzoeken. En beide onderzoeken – grondvervuiling en munitie - waren noodzakelijk op het Hoornwerk met de daarbij horende archeologische begeleiding.

Al deze aspecten maakten dat het voortraject van de kostenraming een lange doorlooptijd heeft gehad. Om deze tijd toch goed te benutten, is parallel gewerkt aan een Locatiestudie voor de herinrichting van het hele gebied en is in overleg met de gebruikers een schetsontwerp voor

het nieuwe gebouw gemaakt. Op basis van alle onderzoeken, de Locatiestudie voor het hele gebied en het schetsontwerp zijn de kosten geraamd.

Investing 7,5 miljoen

De kosten voor de nieuwbouw op basis van het schetsontwerp zijn geraamd op € 6.532.900,- inclusief BTW. De kosten voor de infrastructurele werken, denk aan het aanleggen van een weg, 41 extra parkeerplaatsen, riool, water en elektra, terras en houten vlonder boven de stadsgracht zijn geraamd op €878.890,- inclusief BTW. In deze bedragen zijn niet de kosten meegenomen voor een totale herinrichting van het Hoornwerk, conform de Locatiestudie.

Denk aan de kosten voor de ontsluiting over de dijk, aanleg half Bastion, herstel van de wal met punt op de huidige locatie van het Jeugdvakantiewerk in Ravenstein (voormalige gemeenteloods), aanleg wandelpaden en aanleg groen op de huidige parkeerplaats. De totale kosten van de gebiedsontwikkeling inclusief nieuwe Vidi Reo bedragen naar verwachting meer dan € 10 miljoen. Voor (ver)nieuwbouw Vidi Reo is momenteel in de begroting een bedrag van € 2,9 miljoen gereserveerd.

Opnieuw in gesprek met Ravenstein

In vergelijking met andere gemeenschapshuizen mag een investering in Ravenstein niet bovenmatig uit de pas lopen met andere investeringen in wijk- en dorps huizen. Het college wil hierover een gesprek starten met Ravenstein en aan de gemeenschap een aantal voorstellen voorleggen. Deze zijn:

- Aanpassen van de ambities van gebouw en openbare ruimte om tot bezuinigingen te komen.
- Op basis van het programma van wensen tot (ver)nieuwbouw komen op de huidige locatie.
- Het huidige Vidi Reo een opknapbeurt geven en de nieuwbouw voor ontmoeten meenemen bij de plannen van de huisvesting van de fusie vereniging tussen SDDL en VV Ravenstein.

Aanpassen ambities

De kosten van de investering zouden kunnen dalen, door het gebouw te verkleinen tot de huidige omvang van Vidi Reo, door het gebouw niet op een talud en in een wal te plaatsen en door kritisch te kijken naar de gebruikte materialen. Denk bijvoorbeeld aan houten i.p.v. een ijzeren draagconstructie, minder grote glasvlakken, andere gevel afwerking et cetera. Voor de buiteninrichting zou m.n. het houten vlonder achterwege gelaten kunnen worden. Hiermee zou de totale investering voor gebouw, aanleg infra en inrichting openbare omgeving kunnen dalen tot om en nabij de € 5 miljoen. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst, dat bouwkosten op dit moment iedere maand stijgen.

Vervolgstappen

Projectleider van nieuwbouw Vidi Reo zal op korte termijn een bijeenkomst organiseren met de werkgroep Ontmoeten om hen te informeren over de uitkomst van de kostenraming en in gesprek gaan over de voorgestelde scenario's uit deze Raadsinformatiebrief. Daarnaast zal met de dorpsraad contact worden opgenomen hoe de stand van zaken gedeeld kan worden met de Ravensteinse gemeenschap. De uitkomsten van de komende overleggen zullen raadplegend aan uw opiniecommissie worden voorgelegd.

Uitwerking Locatiestudie

Indien uit de gesprekken met Ravenstein naar voren komt, dat het scenario nieuwbouw op het Hoornwerk wordt losgelaten, zal een aparte opdracht worden uitgezet om de kosten te ramen van de herinrichting van het Hoornwerk en de Beneden Bleek volgens de Locatiestudie. De Locatiestudie kan gefaseerd en gespreid over meerdere jaren worden uitgewerkt in samenhang met het dijkverzwarringsprogramma Meanderende Maas.

Door herstel van het half bastion, verplaatsen van jeugdvakantiewerk, verplaatsen van parkeren, inrichten tot evenementterrein, inrichten van wandelpaden en nieuw aanleg van groen, kan een hoogwaardige gebruiks- en verblijfsplek worden gecreëerd. Hierdoor wordt het gebied een kwalitatieve aanwinst voor de inwoners van Ravenstein en bezoekers en wordt het rijks monumentale karakter van het gebied gerevitaliseerd. Tevens wordt een lang lopende discussie over wel of niet bebouwen van dit gebied afgesloten.

Tot slot

We merken bij meerdere projecten binnen programma 3 Sport, cultuur en ontmoeten, dat we door een integrale aanpak te maken hebben met aanzienlijke kostenstijgingen. In het meerjarige investeringsplan zijn alleen de kosten gereserveerd voor een gebouw, maar bij een integrale benadering zijn er aanvullende kostenposten. Denk aan aanvullende milieu- en grondonderzoeken, bestemmingsplanwijzigingen, grond aankoopkosten of sloopkosten en extra uitvoeringskosten samenhangend met de openbare ruimte of de ruimte behorend bij een gebouw. We willen met u als gemeenteraad in gesprek gaan hoe hiermee aan de voorkant van een opgave in Programma 3 om te gaan. Hier komen we voor het eind van dit jaar nog uitgebreider bij u op terug.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

De Secretaris

De burgemeester



Drs. H. Mensink



Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans