Gemeente Loon op Zand
Gemeenteraad
Postbus 7
5171 CV KAATSHEUVEL

2025.02294

Datum	Verzenddatum	Zaaknummer	uw kenmerk	uw brief / registratienr.
11-feb.-2025		ZK22.03444		/

Onderwerp
Raadsinformatiebrief Dorpshuis Loon op Zand

Geachte gemeenteraadsleden en fractieondersteuners,

Sinds de voortgangsrapportage zoals we die op 21 november met u deelden zijn weer allerlei stappen gezet op de weg naar een Dorpshuis in de kern Loon op Zand. Deze raadsinformatiebrief zet de belangrijkste kort op een rijtje en beantwoordt tevens de technische vragen van de fractie van VoorLoon van 18 januari.

Om met het mindere nieuws te beginnen: we lopen enkele weken vertraging op. Omstandigheden bij een toeleverancier hielden het omzetten van het definitieve ontwerp naar de technische tekening op. Daarnaast dreigde verwarring over de juiste toepassing van geldende flora- en faunaregels roet in het eten te gooien bij de initiatiefnemers van het Gezondheidscentrum. Even leek het alsof de buren qua planning in de problemen gingen komen door ‘onze’ vleermuis. Dat bleek mee te vallen. Vanaf april kunnen we ook het theaterdeel van de oude Wetering slopen waarna de bouwwerkzaamheden van het gezondheidscentrum kunnen beginnen.

Dat slopen is overigens geen peulenschil; onder het theater bevindt zich een kelder met dikke, zware muren die zich niet snel gewonnen geven. Zeker omdat we al doende de hinder voor omwonenden tot een minimum willen beperken, vergen sloop en de afvoer van puin al gauw een week of acht à tien.

Naar onze inschatting zijn alle procedurele hobbels nu overwonnen. Ook de kans dat ‘stikstof’ ons alsnog verder vertraagt lijkt meer en meer te slinken. We dienen daarin zekerheidshalve wel een voorbehoud te maken voor landelijke en provinciale ontwikkelingen die ons op een ongelegen moment in de wielen zouden kunnen rijden. We houden u op de hoogte.

Schema

Voltooiing Definitief Ontwerp	Q1 2025
Uitwerking technisch PvE	Gaande
Materialisatie	Exterieur klaar, interieur gaande, medio Q2 definitief
Uitwerking interieur	Start binnenkort, medio Q2 definitief
Start sloop ‘oude theater’	Half april 2025 (duurt ca. 9 weken)
Inloopbijeenkomst	April/mei 2025, n.t.b.
Start Europese aanbesteding	Q2 2025 (medio juni)
Definitieve keuze bouwer	Oktober 2025
Start bouw*	Januari 2026
Oplevering ruwbouw*	Q4 2026/Q1 2027
Verhuisperiode verenigingen*	Vanaf Q1 2027
Ingebruikname pand*	Q1/Q2 2027 (gefaseerd)
Installatie theatertechniek*	Q2 2027 (ca. 4 weken vanaf intrek laatste vereniging)
Feestelijke opening*	Q2 2027

* = In overleg met te selecteren bouwonderneming.

Definitief ontwerp

Het Definitieve Ontwerp (DO) is voor wat betreft de indeling (wie komt waar te zitten) klaar. Inmiddels ligt de lay-out van het gebouw vast; we hebben de maatvoering en weten exact waar deuren, ramen, gangen, trappen en al wat dies meer zij komen. Dit alles is, we meldden het ook al in november, waar mogelijk conform de wensen van de toekomstige gebruikers gedefinieerd en vervolgens gedeeld en afgestemd met het Stichtingsbestuur. Op 20 februari kunnen we u tonen hoe het gebouw er qua indeling uit komt te zien.

De volgende stap (daar zitten we nu middenin) is het uitwerken van de technische tekening en het pakket van eisen. Deze geven precies weer hoe het gebouw er straks ‘onder de motorkap’ qua constructie, kabels, leidingen en technische installaties uit komt te zien. De uitwerking is nodig om een kloppende uitvraag voor de Europese aanbesteding te doen.

Het proces van uitwerking liep, door de eerder genoemde onvoorziene overmacht in de vorm van persoonlijke omstandigheden bij een toeleverancier, ongeveer vier weken vertraging op. Ook de Europese aanbesteding wordt daarmee licht vertraagd. Naar verwachting kan deze aanbesteding nu rond Pinksteren worden uitgeschreven. Daarmee lopen we een week of vier uit op onze planning. Deze uitloop heeft ook gevolgen voor de duur van het tijdelijk elders onder moeten brengen van de gebruikers van het Dorpshuis. Er wordt op dit moment een specificatie van deze kosten gemaakt. Deze zal onderdeel uitmaken van de volgende Voortgangsrapportage.

Zoveel mogelijk parallel met de technische uitwerking wordt gewerkt aan de materialisatie. Welke bouwmaterialen en -stoffen gaan in het pakket van eisen worden opgenomen? Deze keuzes hebben gevolgen voor zowel kosten als uitstraling van het pand. Inmiddels is een interieurarchitect aangezocht die, samen met een kleine werkgroep, een prettige, functionele inrichting gaat voorbereiden.

Organisatie
Met de overstap van ontwerpen naar uitvoeren vernieuwt zich als vanzelf ook de organisatie. Nu de werkzaamheden rondom het DO nagenoeg zijn afgerond, verlegt de focus zich naar de techniek, de aanbesteding en het interieur. De gemeentelijke projectleider fungeert in al deze zaken als spin in het web en onderhoudt het contact met de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum, omwonenden, uitvoerders en het Stichtingsbestuur. Eenieder kan met vragen en opmerkingen bij hem terecht. Door zo het proces te stroomlijnen en de organisatie ‘lean and mean’ te houden, zijn ieders verwachtingen optimaal te managen en wordt de kans op vertraging en onduidelijke communicatie kleiner.

Over communicatie gesproken: eind april, begin mei organiseren we, in overleg met het bestuur van de Stichting, een inloopbijeenkomst. Wie benieuwd is naar hoe het Dorpshuis er van buiten en van binnen uit gaat zien, kan dat hier met eigen ogen komen aanschouwen. Vragen over hoe, wat, wanneer en waar proberen medewerkers, bestuursleden en de projectleider ter plekke zo goed mogelijk te beantwoorden. Na deze bijeenkomst worden de gestelde vragen en hun antwoorden op de website geplaatst en doorlopend geactualiseerd.

Op het moment dat deze inloopbijeenkomst plaatsvindt is op het terrein zelf de sloop volop aan de gang. In verband met ‘onze vleermuis’ moest het theaterdeel van de oudbouw zoals u weet nog enige tijd blijven staan.

Start bouw
Wanneer inderdaad half juni de Europese aanbestedingsprocedure start, moet in oktober de bouwer bekend kunnen zijn. In overleg met hem stellen we vast wanneer daadwerkelijk de schop in de grond gaat – waarbij ‘zo snel mogelijk’ uiteraard het uitgangspunt is.

De reële inschatting is dat de oplevering van het pand begin 2027 plaats zal hebben. Voor ‘inrichting’ (inclusief het inhuizen van alle verenigingen en hun inventaris) trekken we zo’n twee maanden uit. Als de rest van het gebouw in gebruik is, gaan de deuren van de theaterzaal dicht en zal naar verwachting ruim een maand aan het installeren van de theater-technische installaties worden gespendeerd.

Zoals u kunt lezen wordt er voortvarend gewerkt aan het project, de meeste omwonenden betonen zich tevreden met de gang van zaken, het Stichtingsbestuur en de verenigingen vinden elkaar steeds gemakkelijker en we worden een almaar groeiend enthousiasme gewaar.

We hopen en vertrouwen erop u met deze brief voor nu naar behoren te hebben geïnformeerd. Op 20 februari tijdens de Beeldvormende ronde laten we u zien hoe het Dorpshuis er qua indeling uit

komt te zien en wat de bevindingen zijn voor de exploitatie en beheersituatie. Met 2 tot 3 maanden komt er een nadere uitwerking van interieur en inrichting. Rond die tijd verschijnt ook weer een Voortgangsrapportage waarin we de stand van zaken in het gewenste format aan u voorleggen. Mocht u voor die tijd vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u zich richten tot projectleider.

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes