

VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECT 'nieuwe' Wetering

Van : Maarten School
Aan : Paul Bexkens
Namens B&W : Jan Brekelmans
Projectfase : Ontwikkeling
Rapportageperiode : Start tot heden
Datum rapportage : 01-09-2021

1. PROJECTGEGEVENS

a. Opdracht

Realisatie van een nieuw ontwerp voor De Wetering inclusief de directe omgeving te Loon op Zand vóór en door de gemeenschap passend binnen de vastgestelde kaders (kaders opgenomen in het vastgestelde projectplan d.d. 27 oktober 2020).

b. Resultaat

Het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een 'nieuwe' Wetering door en voor Loon d.m.v.:

1. Renoveren van de sporthal zodat de functionele behoefte van de gebruikers kan worden ingevuld.
2. Renoveren/nieuwbouw middendeel tot sociaal- en cultureel centrum waarbij het gevoel voor de gebruikers overeenkomt met een nieuw gebouw.

2. VOORTGANG

a. Belangrijkste gebeurtenissen in de voorbije rapportageperiode tot en met 31 augustus 2021

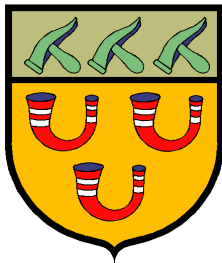
Door de gemeenteraad is besloten de bestaande Wetering te vernieuwen tot een nieuw sociaal- en cultureel centrum te Loon op Zand met als uitgangspunt dit te laten uitvoeren als burgerinitiatief.

Op 12 december 2019 is aan gemeenteraad het Projectplan 'Nieuwe opzet voor De Wetering' fase 2 d.d. 25 september en het Programma van Eisen d.d. 8 mei 2019 ter informatie aangeboden. Op basis hiervan zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd: 1. Architectenselectie. 2. Overzicht uitgangspunten exploitatie en beheer. 3. Financieel overzicht investering. 4. Stand van zaken oudbouw/hostel en 5. Planning. Dit is ingebracht in de beeldvormende raad van 16 april 2020 en de besluitvormende raad van 18 mei 2020.

Op 18 mei heeft de raad kennis genomen van het projectplan ontwikkelingsfase d.d. 25 maart 2020, ingestemd met een annuïtaire afschrijvingsmethodiek voor de 'nieuwe' Wetering en ingestemd bij de integrale afweging voor de kadernota rekening te houden met een structurele last ten behoeve van de ontwikkeling van de 'nieuwe' Wetering, ten behoeve van het onderhoud en eigenaarslasten alsmede incidenteel ten behoeve van sloop en afschrijving. Dit is inmiddels in de begroting verwerkt.

In een notitie quick scan d.d. 14 mei 2020 is de raad vervolgens globaal geïnformeerd over de financiële verschillen tussen concept 2 en concept 3. Conform toezegging zijn de financiële en ruimtelijke verschillen uitgewerkt en in de beeldvormende raad van 8 oktober 2020 gepresenteerd.

Op 10 december 2020 heeft de raad het structuurontwerp concept 3 gekozen als uitgangspunt. Hierbij aangetekend dat de invulling van de marktconsultatie en de daarop gebaseerde interesse voor de verkoop



van de oudbouw, mogelijk aanleiding kan geven tot een gewijzigd standpunt vanuit de raad ten aanzien van de keuze voor het concept waarbij het 'oude klooster' wordt verkocht aan derden en een nieuwe bestemming krijgt. Belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe bestemming zijn de synergie met de 'nieuwe' Wetering en de toegevoegde waarde voor de kern van Loon.

De afgelopen maanden is de voorgang gepresenteerd aan de beeldvormende raad met betrekking tot het schetsontwerp, stand van zaken Exploitatie en Beheer, bezetting/ gebruik en financiën. Dat is gebeurd in een vier-tal bijeenkomsten waarbij per bijeenkomst een specifiek thema is belicht. In een RIB is de raad vervolgens geïnformeerd over het traject tot definitieve vaststelling van het krediet in december 2021.

b. Vooruitblik komende rapportageperiode

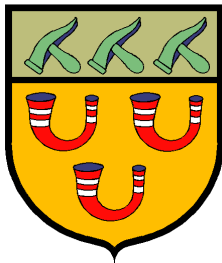
De raad ontvangt in december een volledige rapportage over de onderstaande onderwerpen. Deze zaken worden de komende periode verder uitgewerkt.

- Schetsontwerp sociaal- en cultureel deel en sport.
- Investeringsanalyse sociaal- en cultureel en sport in relatie tot de structurele lasten in de begroting.
- Definitieve keuze beheervorm.
- Stand van zaken bezetting en gebruik van de 'nieuwe' Wetering.
- Prognose lasten Exploitatie en Beheer in relatie tot de structurele lasten in de begroting.
- Prognose lasten (groot)onderhoud in relatie tot de structurele lasten in de begroting.
- Stand van zaken verkoop 'oude klooster'.

Schetsontwerp

De uitgangspunten om het schetsontwerp uit te werken naar een Voorlopig Ontwerp worden vastgesteld. Hierbij komen onderstaande zaken aan de orde:

- Middendeel renovatie/nieuwbouw conform schetsontwerp en de eisen vanuit het bouwbesluit. De ruimtelijke invulling is vastgesteld. Op basis van nader onderzoek zijn de specifieke bouwkundige-constructieve- en installatietechnische aspecten verder uitgewerkt. Ook akoestiek, brandpreventie en bouwregelgeving is specifiek beoordeeld.
- Gezien de eisen van het bouwbesluit heeft het middendeel niet gasloos te worden uitgevoerd. Echter gezien de geringe kosten om dit nu mee te nemen en de voorbeeldfunctie vanuit de overheid wordt hier in de verdere uitwerking rekening mee gehouden.
- Er worden specifieke voorzieningen getroffen tussen de oudbouw en het middendeel om voldoen aan de eisen met betrekking tot geluidsbelasting en brandpreventie.
- Sporthal wordt gerenoveerd aan de eisen van het bouwbesluit. De sporthal zal niet gasloos worden uitgevoerd gezien de hoge kosten voortkomend uit de installatietechnische aanpassingen en de benodigde isolatiewaarde van de sporthal. Wel wordt onderzocht of de voorzieningen voor het middendeel relatief eenvoudig zijn op te plussen waardoor de sporthal in de toekomst alsnog gasloos kan worden aangesloten.
- De sporthal zal ook niet voldoen aan de eisen van de NOC/NSF. Wel wordt de vloer gemoderniseerd, worden akoestische maatregelen aangebracht, worden de installaties vernieuwd, wordt de verlichting aangepast, wordt een nieuwe scheidingswand aangebracht tussen beide delen, worden de kleedlokalen voorzien van nieuw tegelwerk en inrichting en wordt de sportinrichting vernieuwd.
- De definitieve plangrenzen worden vastgelegd. Voor de bestemming van maatschappelijke- en culturele functies zal (naar alle waarschijnlijkheid) geen procedure moeten worden doorlopen. Dat geldt eveneens voor het volume.



- Het schetsontwerp wordt op 14 september in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld.
- Door een externe bouwkostendeskundige wordt het schetsontwerp (sociaal- en cultureel en sporthal) geraamd en beoordeeld.

Duurzaamheid

- In aanvulling op het bovenstaande worden de duurzaamheidsmogelijkheden separaat in beeld gebracht. Zoals gememoreerd wordt in de uitwerking rekening gehouden met het gasloos realiseren van het middendeel. Gezien de omvangrijke kosten om ook de sporthal gasloos te realiseren wordt dit niet meegenomen. Wel wordt onderzocht om de capaciteit van het middendeel op te plussen zodat aansluiting op het middendeel in de toekomst tot de mogelijkheden behoort. Vervolgens wordt onderzocht om zonnepanelen aan te brengen op de sporthal en het middendeel. Deze voorzieningen worden separaat voorgelegd voor besluitvorming aan het college van B&W en de gemeenteraad. We komen daar bij de definitieve kredietaanvraag op terug.

Bezetting/gebruik

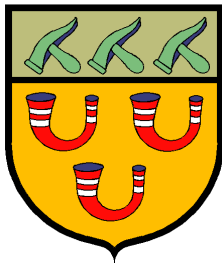
- Gebruik van de 'nieuwe' Wetering op basis van de gesprekken die momenteel plaats vinden met de toekomstige gebruikers. Gebruikers worden geïnformeerd over de toekomstige tarieven waarbij (substantiële) afwijkingen tijdelijk kunnen worden ondervangen op basis van een ingroeimodel. In het sociaal- en culturele deel zijn momenteel in totaal 30 gebruikers in beeld. Voor de sporthal zijn dit er 13. Daarnaast zijn er nog 19 gebruikers waar mee wordt gesproken over 3-maandelijkse, halfjaarlijkse of jaarlijkse activiteiten.
- Uit de laatste (ambtelijke) overleggen die op 16 augustus 2021 plaatsvonden, is naar voren gekomen dat er momenteel geen één op één match is te maken tussen de laatste ontwerpen, zoals die door architect De Twee Snoeken zijn voorgelegd, met het door de GGD vastgestelde Programma van Eisen voor een consultatiebureau. Met andere woorden, op basis van het huidige schetsontwerp is het inpassen van een consultatiebureau in de nieuwe Wetering niet mogelijk. Ons uitgangspunt is om het consultatiebureau voor Loon op Zand te behouden. Hiervoor is wel nader onderzoek noodzakelijk. De opdracht hiervoor wordt door het sociale domein verder opgepakt.

Exploitatie en Beheer

- Vanuit de werkgroep Exploitatie en Beheer wordt verder vorm gegeven aan het principe besluit om de verenigingsbeheervorm te kiezen. De financiële-, juridische- en gemeentelijke consequenties worden uitgewerkt alvorens een definitief besluit te nemen over de beheervorm. De begroting voor Exploitatie en Beheer wordt geraamd op basis van een nauwkeurige inschatting van opbrengsten (tarieven en horeca) versus lasten. Dit wordt in de komende maanden verder verfijnd.

Grootonderhoud

- Grootonderhoud wordt ingeschat op basis van kengetallen. Pas de totale scope van de herontwikkeling bekend is inclusief een globale materialisering van het ontwerp wordt een raming gemaakt van de langlopende onderhoudskosten van de 'nieuwe' Wetering. De prognose wordt vergeleken met de post die structureel is opgenomen in de begroting.



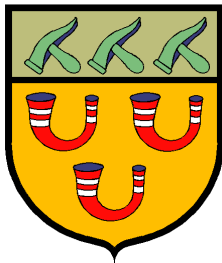
Oude Klooster

- Na besluit door het college wordt de raad op basis van een RIB geïnformeerd. Dit is ruimschoots voor de raadsvergadering van oktober. Onderstaande planning wordt gehanteerd met betrekking tot de selectieprocedure.

Datum	Actie
12 juli 2021	Verzenden Selectiedocument aan potentiële inschrijvers
21 juli 2021, uiterlijk 10.00 uur	Uiterste termijn indienen van vragen door potentiële inschrijvers via email: a.vanderzanden@loonopzand.nl
26 juli 2021	Uiterste dag beantwoording vragen in de Nota van Inlichtingen
10 september 2021, uiterlijk 10.00 uur	Sluitingstermijn inschrijving
17 september 2021 (tussen 9 – 16 uur)	Presentaties op het gemeentehuis (planning volgt later)
21 september 2021	Voorlopige keuze door College
28 september 2021	Voorlopig besluit tot verkoop (aan indieners)
12 oktober 2021	Definitief besluit tot verkoop (aan indieners) (Dit is een bevoegdheid van het college)

Infrastructuur

- Na vaststelling van het schetsontwerp en definitief besluit van het college voor de verkoop van het 'oude klooster' wordt een aanvang gemaakt met de inrichting van de buitenruimte. Dan is er voldoende zekerheid ten aanzien van het programma en de functionele invulling van het totale gebouw. Op basis van de functies, oppervlaktes en aantal kamers wordt de theoretische parkeerbehoefte opnieuw berekend in de nieuwe situatie.



3. PROJECTBEHEERSING

a. Tijd / Planning

Ten opzichte van het projectplan d.d. 27 oktober 2020 is start bouw met circa 9 maanden vertraagd. Dit is grotendeels veroorzaakt door aanvullende onderzoeken/afstemming met toekomstige gebruikers om zich te (kunnen) vestigen in de 'nieuwe' Wetering en aanvullende bouwkundige- en installatietechnische onderzoeken. In de huidige planning wordt in december 2021 het definitieve krediet aangevraagd.

Op basis van bijgaande planning en deze voortgangsrapportage wordt/is het schetsontwerp nu afgerond. Het VO wordt gestart en wordt begin oktober afgerond tot een VO+ waarna het DO aansluitend wordt opgepakt.

De voorbereidingen voor de aanbesteding starten in januari. Gunning is gepland eind april/begin mei 2022 op basis waarvan start bouw is geprognosticeerd op september 2022.

b. Communicatie en participatie

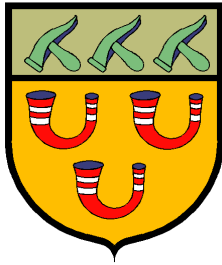
Voor het 2^e halfjaar 2021 is een communicatieplan opgesteld. Hierin is aandacht besteed aan de communicatie en participatie naar verenigingen c.q. toekomstige gebruikers van de 'nieuwe' Wetering, informatieverstrekking aan de gemeenteraad en informatieverstrekking naar de gemeenschap in Loon op Zand. Voor de laatste doelgroep wordt in het najaar een specifieke inloopdag (avond) georganiseerd zodat iedereen geïnformeerd wordt over de voortgang.

c. Status capaciteit & budget

In de raadsinformatiebrief d.d. 2 juni 2021 is u gemeld dat het voorbereidingskrediet toereikend zou zijn. In deze brief is u ook gemeld dat we het ruimtelijk programma nogmaals zouden onderzoeken in relatie tot de wensen van de gebruikers, dat het installatiepakket nogmaals onderzocht zou worden, dat het totale investeringsniveau beoordeeld zou worden door een externe kostendeskundige en de dat duurzaamheidswensen beoordeeld worden. Daarnaast zijn door u ook additionele vragen gesteld die onderdeel uitmaken van het totaal. Deze onderzoeken zullen uiteindelijk onderdeel vormen van de aanbieder van het definitieve krediet. Het bovenstaande heeft ertoe geleid dat we opnieuw een voorbereidingskrediet moeten aanvragen.

Voorbereidings- en plankosten

In 2017, 2018, 2019 en 2020 heeft de gemeenteraad in vijf fasen € 634.000,- ter beschikking gesteld. In 2017 € 150.000,-, in 2018 € 61.500,- in 2019 € 122.500,- en in 2020 € 50.000,- + € 250.000,-. Inmiddels is € 663.544,- uitgegeven. Aangezien het definitief krediet wordt aangevraagd bij vaststelling voorlopig ontwerp/definitief ontwerp wordt nu op basis van bijgaand overzicht een aanvullend voorbereidingskrediet



aangevraagd van € 180.000,-. Inclusief het tekort van € 29.544,- wordt een totaal aangevraagd van € 210.000,-. Het totale voorbereidingskrediet wordt opgenomen in het investeringsbedrag.

d. Aandachtspunten en risico's

Financieel

De ontwikkeling van de 'nieuwe' Wetering is een dynamisch proces. Dit wordt veroorzaakt door de complexiteit van een dergelijk project, keuze voor een burgerinitiatief en het groot aantal stakeholders en gebruikers die betrokken zijn bij onderhavige maatschappelijke ontwikkeling. Daarnaast is de ontwikkeling van de bouwkosten ongewis.

Actie: Het bovenstaande wordt met regelmaat gemonitord. De resultaten worden in rapportages verwerkt.

Mocht de beheersorganisatie niet kwalificeren als een organisatie met winstoogmerk is het risico dat BTW op de (ver) bouwkosten voor deze accommodatie, alsmede de BTW op de dagelijks gebruiks- en onderhoudslasten van deze accommodatie niet meer aftrekbaar zijn en dus kostprijsverhogend voor de exploitatie gaan werken. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een niet te verhalen BTW van 5,2% op de totale investeringskosten. Dit is conform de Werft en Het Klavier maar een gewijzigd voorstel kan worden voorgelegd.

Actie: In de komende periode wordt dit verder onderzocht.

Draagvlak

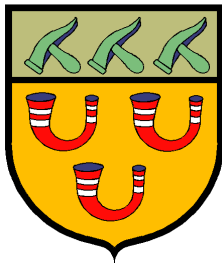
Kritische houding van inwoners kerkdorp Loon op Zand ten aanzien van De Wetering en de eigen positionering van de gemeente in dit dossier.

Actie: In het communicatieplan zijn de vervolgstappen voor het najaar opgenomen. Dit wordt met regelmaat geactualiseerd.

Traject ombouw

Voor het traject van de ombouw is een eerste stap gezet vanuit de voorselectie/marktconsultatie. Op basis hiervan wordt dit verder onderzocht en verwachten we bij aanvraag definitief krediet voor realisatie duidelijkheid te kunnen geven.

Actie: Traject loopt volgens planning en binnen de randvoorwaarden die zijn meegenomen.



BESLISDOCUMENTEN

a. Relevante gemeentelijke documenten

12-11-2015 Motie Voor Loon

Raad verzoekt het college om:

- 1) een plangroep in te stellen met de opdracht om vóór 1 juli 2016 tot eerste aanbevelingen te komen over toekomstig gebruik en beheer van de Wetering inclusief een meerjarige financiële onderbouwing;
- 2) deze plangroep te laten bestaan uit inwoners, gebruikers, lokale ondernemers, SMC en ervaringsdeskundigen op het terrein van dorpshuizen, recreatie en toerisme

30-03-2017 raadsbesluit

- 1) het voorbereidingskrediet voor Herontwikkeling sporthal De Werft, groot € 150.000,00, vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve;
- 2) het vrijgevallen krediet van De Werft aan de algemene reserve, groot € 150.000,00, ter beschikking te stellen als voorbereidingskrediet voor de omvorming van De Wetering, ten laste van een nieuw te openen projectnummer

20-09-2018 raadsbesluit

- 3) kennis te nemen van het projectplan "Een nieuwe opzet voor de Wetering" d.d. 27 juli 2018;
- 4) een (aanvullend) krediet beschikbaar te stellen ad. € 61.500,00 aan voorbereidings- en plankosten. De extra kapitaalslasten zal gedekt worden binnen de begroting 2019.

12-12-2019 raadsbesluit

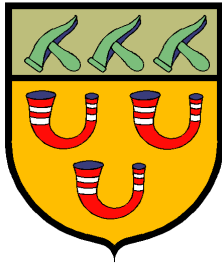
- 1) Kennis te nemen van het Programma van Eisen (bijlage 1 Projectplan fase 2) voor de 'nieuwe' Wetering.
- 2) Kennis te nemen van het Projectplan fase 2 "Een nieuwe opzet voor De Wetering" te Loon op Zand d.d. 25-09-2019.
- 3) Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ad. € 122.500,- aan voorbereidings- en plankosten (De bijhorende kapitaalslasten voor het extra krediet € 4.000,- worden meegenomen in de begroting 2020)

18-05-2020 raadsbesluit

- 1) Kennis te nemen van het projectplan ontwikkelingsfase van 25 maart 2020.
- 2) In te stemmen met het toepassen van een annuïtaire afschrijvingsmethodiek voor de 'nieuwe' Wetering.
- 3) In te stemmen om bij de integrale afweging van de kadernota 2021 rekening te houden met:
 - a) Een structurele last van € 443.000,- vanaf 2023 ten behoeve van de ontwikkeling van de 'nieuwe' Wetering. Dit gebaseerd op een verwacht investeringsniveau van € 7.000.000,-.
 - b) Een structurele last van € 105.000,- vanaf 2023 ten behoeve van het onderhoud en (hogere) eigenaarslasten voor de 'nieuwe' Wetering.
 - c) Een incidentele last van € 497.000,- in 2021 ten behoeve van sloop en afschrijving van de Wetering.
 - d) Een eenmalige vrijval van € 315.000,- in 2022 voor de 'nieuwe' Wetering.

10-12-2020 raadsbesluit

- 1) Het projectplan ontwikkelingsfase van 27 oktober 2020 ter informatie aan te nemen.



- 2) Het structuurontwerp conform concept 3 te kiezen als basisontwerp voor de verdere uitwerking van de 'nieuwe' Wetering waarbij de definitieve keuze voor concept 3 gemaakt wordt bij de aanvraag voor het krediet ten behoeve van de realisatie.
- 3) Een (aanvullend) krediet beschikbaar te stellen ad. € 250.000,- aan voorbereidings- en plankosten. De bijhorende kapitaalslasten voor het extra krediet zijn meegenomen in onderliggende cijfers voor concept 3.
- 4) In te stemmen met het uitvoeren van een marktconsultatie voor de invulling van de oudbouw.
- 5)
 - a) Het college informeert de gemeenteraad iedere beeldvormende ronde over de voortgang van het proces en de gesprekken o.a. over de volgende onderwerpen: marktconsultatie, gebruikers en bezettingsgraden, tarieven, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, beheer en communicatie.
 - b) In te stemmen met het uitvoeren van een bezettingsgraadconsultatie en deze uitkomsten te presenteren bij het definitieve voorstel.
 - c) Het college opdracht te geven volgens de nieuwe voortgangsrapportage voor grotere projecten te rapporteren.
- 6) Het college de opdracht te geven om alle mogelijkheden en bijbehorende (onderbouwde) keuzes voor kosten- en investeringsbesparingen inzichtelijk te maken en deze te presenteren bij het definitieve voorstel