Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : S. Mandemakers

Zaakdossiernummer : **ZK22.03444**
Documentnummer : **2024.01578**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over nieuwbouw Dorpshuis met sportvoorziening kern Loon op Zand en inrichting openbare ruimte**
Beleidsprogramma	:	**2.5 Participatie**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
Wij zijn samen iets moois aan het maken: een multifunctionele accommodatie voor en met de kern Loon op Zand. Deze accommodatie gaat bestaan uit een dorpshuis met passende sportvoorziening op de plek van de oude Wetering. Samen met de stichting Dorpshuis Loon op Zand hebben we de afgelopen periode hard gewerkt om de behoeften van alle gebruikers samen te brengen in een voorlopig ontwerp. Ook hebben we gesproken met de omwonenden over de invulling van de buitenruimte. Daar komt nog bij dat er in het voorlopig ontwerp van de ruimtelijke inpassing rekening gehouden is met de ontwikkeling van het naastgelegen gezondheidscentrum. Kortom: we bouwen aan een multifunctionele accommodatie speciaal voor, door en met de Loonse samenleving.

Nu zijn we zover om u dit raadsvoorstel aan te bieden. Een voorstel dat past binnen de inhoudelijke kaders die we van u als raad hebben meegekregen. Zo heeft u in de raadsvergadering van 13 juli 2023 onder meer besloten dat er binnen het bestaande bouwvlak van de oude Wetering locatie een nieuw plan voor het nieuwe dorpshuis met sportvoorziening van optimaal formaat wordt uitgewerkt. Daarnaast gaf u mee rekening te houden met de wensen van de voormalige WPG, die inmiddels is opengegaan in de stichting Dorpshuis Loon op Zand en moest het toekomstig dorshuis het wijkgericht werken versterken. Tot slot besloot u de landschappelijke inrichting opnieuw uit te werken..

Beslispunten
Wij stellen u voor:
1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 14.219.000 voor de realisatie van een nieuw dorpshuis met sportvoorziening in Loon op Zand.
2. Een krediet van € 1.430.000 vast te stellen voor het inrichten van de openbare ruimte.
3. Voor de sloop van het bestaande pand en de afboeking van de boekwaarde een budget van in totaal € 2.028.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de algemene reserve.
4. De stelpost nieuw beleid van de Wetering en de vrijvallende kapitaallast als gevolg van de sloop van het bestaande pand in 2024 t/m 2026 toe te voegen aan de algemene reserve voor in totaal € 2.056.500.

Beoogd effect
Een laagdrempelig, goed functionerend dorpshuis met sportzaal, waar alle partijen zich thuis voelen, dat veiligheid en vertrouwen geeft, ‘reuring’ geeft in het dorp, financieel te behappen is en weer jaren

mee kan. Dit dorpshuis ligt in een groene omgeving die het witte kasteel verbindt met de kern van Loon op Zand

Argumenten

1.1 Het te realiseren dorpshuis sluit aan bij de wensen van de toekomstige gebruikers.
Via de stichting Dorpshuis Loon op Zand zijn de wensen van de bekende toekomstige gebruikers in beeld gebracht. De stichting is intensief betrokken bij de opzet en indeling van de nieuwe MFA (multifunctionele accommodatie) en heeft als contactpartij met de verenigingen en overige toekomstige gebruikers intensief contact om te borgen dat de gebruikers van de Wetering straks gebruik gaan maken van de nieuwe MFA.
In een ruimtelijk programma van eisen is vervolgens uitgewerkt hoe de ruimtes zich tot elkaar moeten verhouden. Dit heeft weer geleid tot een voorlopig ontwerp voor het nieuwe gebouw waarin alle verenigingen en inwoners vanuit de tijdelijke locaties terug kunnen komen om hun activiteiten te kunnen laten plaatsvinden met ruimte voor een stukje groei in de planning

1.2 Dit dorpshuis biedt mogelijkheden om het wijkgericht werken te behouden en te versterken.
Aanvullend op het dinsdagochtendplein dat nu georganiseerd wordt bouwen we de huis-van-de-wijkfunctie in het nieuwe dorpshuis verder uit. Ook het wijkteam, dat tot nu toe in De Doelen zat, krijgt er een plaats, Voor de partners in Samenwerken aan de wijk is het nieuwe dorpshuis een podium om aanwezig te zijn in de Loonse samenleving.

1.3 Met dit plan realiseren we het programma van eisen binnen het bouwvlak.
Met het voorliggende plan kunnen de door de stichting dorpshuis in overleg met de gebruikers gewenste functies binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Zo kunnen we met snelheid een passend dorpshuis realiseren. Dit was een van de door de raad meegegeven kaders omdat hiermee de ruimtelijke procedures sneller en met minder risico's verlopen.

1.4 Met dit plan is een goede balans gevonden tussen functionaliteit en uitstraling.
De functionele hoofdopzet en logistiek van het voorliggende ontwerp zijn, in samenwerking met de stichting, zorgvuldig doordacht. Zo ligt er een passend ontwerp, waarin het gebouwvolume en de materialisatie een verbinding leggen met het naastgelegen klooster en de dorpse architectuur in de nabije omgeving. Een eigentijds gebouw met een afwerking van leien, glas, hout en aluminium. In een zorgvuldig uitgewerkt landschapsontwerp wordt het karakteristieke groen van de kasteelweide door vertaald op het plein en rondom het gebouw. Het geheel vormt zowel functioneel als visueel een aanwinst voor de kern van Loon op Zand. Hierbij bij is rekening houdend met het historisch perspectief van dit gebied en in lijn met de omgevingsvisie een nieuwe uitnodigende ontmoetingsplek ontwikkeld voor de inwoners van de kern Loon op zand

1.5.De hiermee samenhangende passende kapitaallasten vallen binnen het bedrag dat hiervoor is opgenomen in de begroting 2024.
Met de investering hangt namelijk een kapitaallast samen van € 504.000. Dit is € 55.000 lager dan is opgenomen in de begroting. Voor het toekomstige dorpshuis is in de begroting 2024 structureel een bedrag van € 862.500 opgenomen. Dit is gebaseerd op het raadsbesluit van 16 december 2021. Van dit bedrag heeft € 559.000 betrekking op de kapitaallasten. De rest van het geld (€ 303.500) is begroot voor eigenaarslasten, groot onderhoud en exploitatie en beheer. We verwachten dat het geld voor deze posten met de huidige plannen nog steeds toereikend is. Het structurele budget wordt ingezet zodra de afschrijving vanaf 2027 start (het jaar na opening van het pand). In de jaren 2024 t/m 2026 is daardoor voor € 2.056.500 begroot. Deze kunnen we nu inzetten voor de incidentele lasten zoals voorgesteld onder beslispunt 3.

1.6.Dit bedrag past nagenoeg binnen het door de raad aangegeven financiële kader.
In het raadsbesluit van 13 juli 2023 is het volgende opgenomen over het investeringskrediet:
De hoogte van het oorspronkelijke investeringskrediet als uitgangspunt te hanteren, vermeerderd met de btw en te indexeren op basis van de CBS bouwkosten index.

Zoals toegelicht in de beantwoording van raadsvragen van 21 september 2023 wordt de hoogte berekend op basis van de outputprijsindex bouwkosten voor nieuwbouwwoningen van het CBS. Het indexcijfer voor het 4e kwartaal 2021 is 137,1 (toekenning oorspronkelijk investeringskrediet). Het laatst bekende cijfer bij het opstellen van dit voorstel is van het 3e kwartaal 2023 en is 165,0. Dit betekent dat de index met 20,35% is gestegen. Dit leidt tot een einduitkomst voor de hoogte van het investeringskrediet van € 14.057.000.

1.7 Dit bedrag is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen.
Op basis van het voorlopig ontwerp heeft het architectenbureau een raming opgesteld. Daarbij is gebruik gemaakt van deelramingen van de verschillende adviseurs op gebied van installaties, constructie en bouwfysica. De totale raming is vervolgens door een kostendeskundige getoetst. Uit die toetsing zijn geen bijzonderheden gebleken. Gelet op de risico's van bijvoorbeeld stikstof, is de post onvoorzien verhoogd naar 10% (voorheen was dit 5%). De prognoses voor de ontwikkeling van de bouwkosten geven op dit moment een gunstig beeld. Er is 5% ingerekend, wat volgens de deskundigen op dit moment als ruim voldoende wordt ingeschat.

2.1 Het plan voor de openbare ruimte kan op draagvlak rekenen bij de omwonenden.
Conform de opdracht van college en raad heeft een landschapsarchitect de openbare ruimte in een voorlopig ontwerp samen met de stichting en de gemeente opnieuw vorm gegeven. Hierbij zijn ook de initiatiefnemers van het nieuwe gezondheidscentrum betrokken. Opzet was om een meer natuurlijke verbinding tot stand te brengen tussen het witte kasteel, het gebied rond het kloostergebouw en de kiosk. Tijdens een informatieavond op 20 december 2023 is met de ruime omgeving voor het eerst gesproken over de inrichting van de openbare ruimte. Hoewel er aandacht werd gevraagd voor voldoende groen in het ontwerp, fietsparkeerplaatsen en mogelijke hangplekken voor jongeren konden de plannen bij de meeste aanwezigen rekenen op instemming en afgesproken is dat er nog een tweede informatieavond georganiseerd wordt.

2.2 De nieuwe inrichting voor de openbare ruimte versterkt de verbinding tussen kasteel, klooster en kiosk.
Het ontwerp van de openbare ruimte bij De nieuwe Wetering in Loon op Zand is veel meer dan alleen een kwantitatieve invulling van het functionele programma van eisen die bij het dorpshuis verwacht wordt. Er is een gebied ontworpen die de historische structuur tussen het kasteel, kloostergebouw en de kiosk herstelt en de wandeling tussen gebouwen en buitenruimtes een stuk aangenamer en logischer maakt. De buitenruimte wordt zeer groen ingericht met inrichtingsprincipes die richting de kerk en rond café Brasserie de Kiosk al zijn toegepast. Tevens wordt er, met respect voor de historische bebouwing, een verbinding gemaakt met de buitenruimte bij het voormalige klooster aan de Kloosterstraat. De ruimte tussen het voormalige klooster en de entree van het nieuwe dorpshuis wordt het kloppend hart van de nieuwe buitenruimte met een ruim, groen en zonnig terras. De nieuwe buitenruimte krijgt hiermee een enorme kwaliteitsimpuls tussen het kasteel, het centrum en de Kloosterstraat. En tegelijk is er voldoende ruimte om te parkeren voor auto's en fietsen bij dagelijks gebruik en deels bij evenementen waarbij de overloop op het evenemententerrein behouden blijft.

2.3 Deze inrichting van de openbare ruimte biedt voldoende parkeerruimte voor de bezoekers van dorpshuis en het te ontwikkelen gezondheidscentrum.
In het plan realiseren we 71 parkeerplaatsen. Nu zijn er in het plangebied 63 parkeerplaatsen. Gezien de spreiding van de bezoekers over de dag is dit ruimschoots voldoende om ook de bezoekers van het te realiseren gezondheidscentrum een plaats te bieden. Daarnaast blijven de extra parkeerplaatsen aan de overzijde van de Ecliptica behouden. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de parkeernorm, die 74 parkeerplaatsen vereist.

3.1 Het (elektrisch) slopen van het huidige gebouw werkt kostenverhogend.
In het oude plan zou het huidige gebouw deels behouden blijven. Nu wordt dit gebouw volledig gesloopt. Vanwege de aangescherpte stikstofregelgeving is het nu noodzakelijk elektrisch te slopen. Dit is duurder dan slopen met conventioneel (diesel-)materiaal.

3.2 De sloop moet in één keer worden afgeboekt.
Hier kan niet op worden afgeschreven omdat de kosten van de sloop hoger zijn dan de marktwaarde van de grond. Dat is zo bepaald in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

4.1 Hiermee blijft de algemene reserve op hetzelfde niveau.
In de begroting 2024 (pagina 4) is toegelicht dat het totale structurele budget aansluit op het raadsvoorstel van december 2021 waarmee het oorspronkelijke investeringskrediet werd toegekend, inclusief kapitaallasten en de energiebesparing van de gasloze sporthal. Naast het afdekken van de toekomstige structurele last, kan de stelpost nieuw beleid ook worden ingezet voor incidentele projectkosten. Bijvoorbeeld voor het afboeken van de boekwaarde van het bestaande pand. Met voorliggend voorstel geven we daar invulling aan, door de ruimte in de structurele last in te zetten om incidentele uitgaven voor de sloop en de afboeking van de boekwaarde te dekken. In de jaren 2024 t/m 2026 is daardoor voor € 2.056.500 beschikbaar. Doordat de uitgaven in één jaar vallen en het budget is verspreid over drie jaar, is verrekening via de algemene reserve nodig. Door die verrekening blijft de algemene reserve op hetzelfde niveau. In de tabel in de rubriek financiën ziet u het verloop van deze bedragen

Kanttekeningen

1.1 Vanwege de tijdsdruk zijn nog niet alle inhoudelijke wensen van de toekomstige gebruikers in detail uitgewerkt.
In het definitief ontwerp werken we deze details in samenspraak met de Stichting Dorpshuis Loon op Zand verder uit. Het gaat hierbij om zaken als de draairichting van deuren en de (akoestische) uitvoering van wanden. Ze zijn echter niet van invloed op de ontwerpfase in voorlopig ontwerp en de kredietraming.

1.2 Niet alle huidige gebruikers van de sporthal kunnen hun activiteiten voortzetten in de kleinere sportzaal.
Het gaat hierbij met name om handbal, hockey en zaalvoetbal in wedstrijdverband. Deze verenigingen maken nu maar een beperkt deel van het jaar of minimaal gebruik van de sporthal. Er is voor een kleinere sportzaal gekozen omdat dit aansluit bij de wensen van de vaste gebruikers en aansluit op de meegegeven kaders van de gemeenteraad.

1.3 Het is niet mogelijk de zekerheid te geven dat alle beoogde gebruikers daadwerkelijk gebruik gaan maken van het nieuwe dorpshuis.
Het verenigingsleven is immers dynamisch, waardoor de behoefte aan accommodatie kan veranderen. Door de toekomstige gebruikers via de stichting Dorpshuis Loon op Zand intensief bij het maken van het plan te betrekken, ligt een plan voor dat aansluit bij de wensen van de toekomstige gebruikers. Daarnaast blijkt uit de grote betrokkenheid die de Loonse samenleving bij dit onderwerp heeft getoond dat de behoefte aan een nieuw dorpshuis groot is.

1.4 Exploitatie en beheer van de nieuwe accommodatie worden nog verder uitgewerkt.
Er is door de werkgroep exploitatie en beheer gewerkt aan mogelijke vormen van exploiteren en beheren van het toekomstige dorpshuis met sportzaal waarbij de stichting daarin een belangrijke rol kan vervullen. Deze werkgroep komt nog met een advies over de beheervorm. In de begroting zijn al wel middelen opgenomen voor exploitatie en beheer.

1.5 Om de kosten drastisch verder te verlagen, zouden concessies gedaan moeten worden op het programma van eisen.
Dit betekent dat niet alle huidige gebruikers van het dorpshuis een plaats kunnen krijgen. Dit zou betekenen dat we niet aan de door de raad meegegeven kaders kunnen voldoen.

2.1 De voorgestelde inrichting van de openbare ruimte is fors duurder dan in het oude plan.

Daar was namelijk € 415.000 geraamd voor herinrichting van de openbare ruimte. In dat plan waren alleen het herstraten van de parkeerplaats en het opwaarderen van het gebied voor de entree opgenomen. Het nieuwe plan is een kwaliteitsimpuls voor het centrum en verbindt het te realiseren dorpshuis ruimtelijk met het Witte Kasteel en de rest van het centrum. Het plan is geraamd op € 1.430.000. De kapitaallast hiervan is € 61.000

3.1 De sloop van het huidige pand is complex, waardoor de raming minder betrouwbaar is.
Dit komt enerzijds doordat het huidige middengedeelte constructief verbonden is met het monumentale klooster, waardoor veel voorzichtigheid moet worden betracht. Anderzijds is er nog weinig ervaring met elektrisch slopen, waardoor minder ervaringsgetallen beschikbaar zijn. De raming is een inschatting op basis van een rondgang met diverse slopers door het huidige pand.

Financieel
De raming van de stichtingskosten is als volgt:

Bouwkosten	€ 5.670.000
Installaties	€ 2.634.000
Inventaris	€ 680.000
Plan en bijkomende kosten	€ 1.708.000
Onvoorzien	€ 1.061.000
Indexering kosten	€ 531.000
BTW	€ 1.935.000
Totaal	€ 14.219.000

Dit leidt tot een kapitaallast van € 504.000. Hierbij is gerekend met de annuïtaire methode (conform raadsbesluit 18 mei 2020). Het gebouw wordt in zijn geheel in 40 jaar afgeschreven. De losse inventaris wordt in 15 jaar afgeschreven. Dit is in overeenstemming met de financiële verordening. De afschrijving valt € 55.000 lager dan is opgenomen in de begroting. Dit komt doordat er sprake is van volledig nieuwbouw, het gebouw in zijn geheel wordt afgeschreven en doordat het huidige pand wordt gesloopt en de kapitaallast daardoor vervalt.

Investeringskrediet openbare ruimte
Voor de openbare ruimte is op basis van het ontwerp van de landschapsarchitect een raming opgesteld. Deze bedraagt € 1.430.000. De kapitaallast hiervan is € 61.000. De afschrijvingstermijnen zijn in overeenstemming met de financiële verordening.

Sloop en afboeking boekwaarde bestaand gebouw
Boekwaarde van het huidige gebouw is € 1.028.000 (per 31-12-2023). Dit wordt afgeboekt zodra het pand wordt gesloopt. De sloopkosten zijn geraamd op € 1.000.000 en worden in één keer ten laste van de begroting gebracht. Reden hiervoor is dat activering van deze kosten niet kan omdat hiermee de marktwaarde van de grond wordt overschreden. De afboeking van de boekwaarde en de sloopkosten worden gedekt uit de ruimte in de structurele last van de begroting (€ 2.056.500 in 2024 t/m 2026). Voorgesteld wordt om de verrekening van deze bedragen plaats te laten vinden via de algemene reserve.

Samenvatting financiële gevolgen voor de begroting
In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van de opstelling zoals opgenomen op pagina 4 van de begroting 2024. Voor exploitatie, beheer en onderhoud geldt dat de bedragen zoals deze eerder zijn geraamd, naar verwachting nog steeds toereikend zijn.

	2024	*2025*	*2026*	*2027*
Stelpost nieuw beleid Wetering	531.500	558.500	659.500	760.500
Kapitaallasten bestaand gebouw	110.000	108.000	104.000	102.000
Tijdelijke huisvesting	228.000	198.000	99.000	0
Totaal opgenomen in de begroting	**869.500**	**864.500**	**862.500**	**862.500**
Kapitaallast nieuwbouw				504.000
Kapitaallast openbare ruimte				61.000
Kapitaallast grond	5.000	5.000	5.000	5.000
Exploitatie, beheer en onderhoud				303.500
Tijdelijke huisvesting	228.000	198.000	99.000	0
Afboeking boekwaarde huidig pand	1.028.000			
Sloopkosten huidig pand	1.000.000			
Onttrekking algemene reserve	-2.028.000			
Toevoeging algemene reserve	636.500	661.500	758.500	
Totaal benodigd	**869.500**	**864.500**	**862.500**	**873.500**
Verschil	0	0	0	-11.000

Het verschil vanaf 2027 wordt meegenomen in de begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2028.

Voortgang

Het uitwerken van het voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning vindt in de periode half mei-half september 2024 plaats. Van half september tot en met januari 2025 maken we het Technisch ontwerp verder aanbesteding gereed. Vanaf februari 2025 hebben we ruim drie maanden nodig om de Europese aanbesteding met gunning te doorlopen. De bouw kan dan starten voor de zomer 2025 en de verwachte oplevering is dan in het derde/vierde kwartaal 2026.

Sloop van het gebouw wordt ingezet rond 1 juni 2024. Het grootste deel van het complex wordt gesloopt en een klein deel nadat de mitigerende periode voor de dwergvleermuis voorbij is. Streven is in november 2024 alle sloopwerkzaamheden afgerond te hebben.

Voorgesteld wordt de raad twee keer per jaar conform het format zoals vastgesteld in het auditcomité middels een voortgangsrapportage te informeren. Dit format biedt voldoende handvatten om juist en volledig over de voortgang te rapporteren. We spannen ons in om de informatie zo helder mogelijk te presenteren. We denken daarbij aan meer visuele informatie en minder uitgebreide teksten. Aan de voortgangsrapportages wordt een stand van zaken moment gekoppeld in de daaropvolgende beeldvormende vergadering. Tevens vindt rapportage over de voortgang plaats via de reguliere P&C-cyclus.

Ten aanzien van de beheersing van het project en de adviezen van de rekenkamer nog het volgende: Om projecten succesvol te laten zijn en goed te beheersen is het cruciaal dat we de juiste mensen op de juiste plek hebben. We hebben er vertrouwen in dat dit het geval is. Tevens wordt de concerncontroller gevraagd bijzondere aandacht voor dit project te hebben

Communicatie

De afgelopen periode zijn we in gesprek geweest met de omwonenden over de invulling van de buitenruimte. Brabants Dagblad heeft een artikel geschreven over de tijdelijke huisvesting van de gebruikers van De Wetering. We blijven verder gebruikers van De Wetering informeren over de laatste stand van zaken via een nieuwsbrief. Daarbij versturen we ook de periodieke raadsinformatiebrieven en houden we de website bij. Ook blijven we in gesprek met stichting Dorpshuis Loon op Zand om te

monitoren wat er leeft onder de gebruikers van de oude Wetering. Wanneer er belangrijke nieuwe ontwikkelingen zijn intensiveren we de communicatie.

Bijlagen

1. 2024.03459 Fasedocument voorlopig ontwerp
2. 2024 03461 Indeling plattegronden dorpshuis en sportzaal
3. 2024.03462 Dwars doorsneden dorpshuis en sportzaal
4. 2024.03464 Gevelaanzichten dorpshuis en sportzaal
5. 2024.03535 Concept openbare ruimte dorpshuis en gezondheidscentrum Loon op Zand H+S
6. 2024.03536 Planning Dorpshuis Loon op Zand
7. 2024.03887 en 2024.03888 Impressies dorpshuis en sportzaal met buitenruimte

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
N. van Mourik	J. van Aart

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nummer. 2024.03520

b e s l u i t :

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 14.219.000 voor de realisatie van een nieuw dorpshuis met sportvoorziening in Loon op Zand.
2. Een krediet van € 1.430.000 vast te stellen voor het inrichten van de openbare ruimte.
3. Voor de sloop van het bestaande pand en de afboeking van de boekwaarde een budget van in totaal € 2.028.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de algemene reserve.
4. De stelpost nieuw beleid van de Wetering en de vrijvallende kapitaallast als gevolg van de sloop van het bestaande pand in 2024 t/m 2026 toe te voegen aan de algemene reserve voor in totaal € 2.056.500.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 16 mei 2024.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,