



Onderwerp: Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout

Ons kenmerk: 2021-012613

Nummer.

Elst, 15 februari 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Ten aanzien van de ontwikkelvisie:
 - a. De Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout vast te stellen
 - b. Te kiezen voor scenario 1 (Bijlage 1);
2. Ten aanzien van het verplaatsen van het dorpshuis De Schakel naar het kerkgebouw inclusief aanbouw nieuwe sportvoorziening, hierna deelproject 1:
 - a. Vast te stellen Programma van eisen (Bijlage 2);
 - b. Het college opdracht te geven voor de realisatie van deelproject 1, met als kaders het Programma van eisen, de investeringskostenraming en de notitie Nut en noodzaak sportvoorziening, onder voorbehoud van beschikbaar komen van € 1.590.000 aan externe middelen en voor de investering een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 4.256.750;
3. Ten aanzien van de sportvoorziening:

Vast te stellen de notitie Nut- en noodzaak sportvoorziening (Bijlage 3) en te kiezen voor een sportzaal variant B;
4. Ten aanzien van de overige ontwikkelingen het college de opdracht te geven om een uitvoeringsplan op te stellen voor:
 - a. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam
 - b. Inrichten openbare ruimte
 - c. Herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis De Schakel
5. Grondeigenaren te stimuleren initiatieven in te dienen op basis van de Ontwikkelvisie zoals genoemd onder 1.

2. Inleiding

De St. Leonarduskerk in Oosterhout heeft haar religieuze functie verloren. In het dorp is een initiatief gegroeid om de kerk te transformeren tot het nieuwe dorpshuis. Aanvullend daaraan is de ambitie uitgesproken om deze ontwikkeling te benutten om in een breder perspectief naar het dorpshart van Oosterhout te kijken.



Mede ingegeven vanuit het Dorpsontwikkelingsplan is enige jaren geleden het plan opgevat om een nieuw dorpscentrum te realiseren in het dorp Oosterhout. Het nieuwe 'dorpshart' moet gaan voorzien in een aantal behoeften:

- een centrale plek van ontmoeting en sociaal-maatschappelijke activiteiten in de kleine kern, waar veel van de voorzieningen zijn verdwenen;
- woningen (o.a. voor senioren en jongeren/starters)
- recreatief groen (Oosterhout heeft relatief heel weinig groen)
- behoud en versterking van de dorpsidentiteit

Verschillende wensen, ambities en knelpunten kunnen in een integrale visie op het dorpshart met elkaar verknoot worden. Het gaat bijvoorbeeld om basisschool SamSam waarvan het gebouw tegen het einde van haar levensduur loopt, over een dorpsplein achter zaal Merkus dat een opwaardering kan gebruiken en de wens om woningen toe te voegen, onder andere voor starters en senioren in het hart van Oosterhout.

Naar aanleiding van het aangenomen Amendement 'vitaliseren dorpskernen Oosterhout en Driel' hebt u in de uitvoeringsagenda 2018-2022 onder 23. 'Dorpshart Oosterhout' opgenomen dat voor Oosterhout een concreet en haalbaar plan voor de ontwikkeling van een dorpshart in het centrum van het dorp moet komen en worden uitgevoerd.

Op 3 oktober 2018 is naar aanleiding van een burgerinitiatief een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit bedrag was bedoeld om de initiatiefnemers te ondersteunen en te faciliteren bij de verdere totstandkoming van het burgerinitiatief. Sinds eind 2018 is met de initiatiefnemers gewerkt aan de verdere uitwerking van de ontwikkelingsrichting van het Hart van Oosterhout.

Op 10 december 2019 hebben wij ingestemd met de ontwikkelrichting en is opdracht gegeven voor de uitwerking van een ontwikkelplan voor de uitwerking in een integraal ontwikkelingsplan. De ontwikkelingsrichting voor het dorpshart bestaat uit de volgende vier onderdelen:

1. Verplaatsen van het dorpshuis naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe gymzaal;
2. Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam aan een nieuw plein tegenover de kerk/nieuw dorpshuis;
3. Realiseren woningbouw op vrijkomende locatie dorpshuis;
4. Streven naar invulling van de oude basisschoollocatie met woningbouw.

Op 23 november 2020 bent u geïnformeerd over ons besluit tot het vaststellen van de projectopdracht ten aanzien van het project Hart van Oosterhout.

Het volgende plangebied is daarin opgenomen:

Globale plankaart Hart van Oosterhout

J. Pien
10 juni 2020

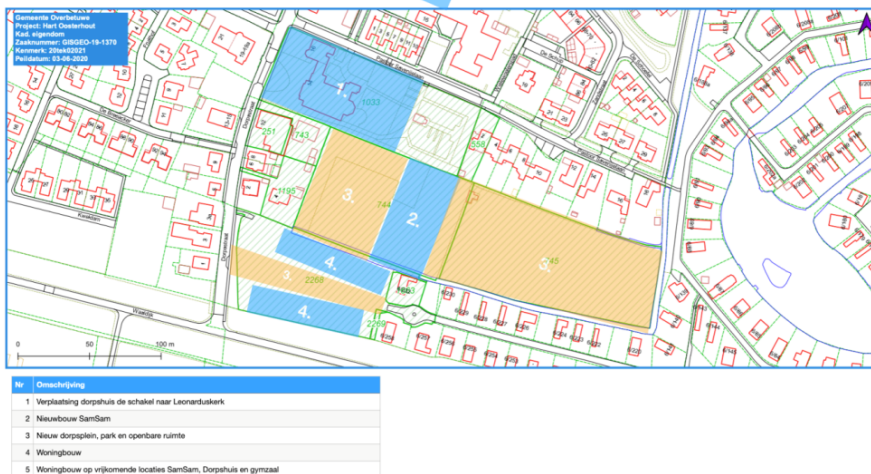


Fig 1: plangebied projectplan Hart van Oosterhout

Ons voorstel was om de volgende prioritering in deelprojecten te hanteren:

- A. de verplaatsing van dorps huis en de bouw van een gymzaal annex aan het kerkgebouw;
- B. realisatie van nieuwbouw voor SamSam en onderzoek naar de haalbaarheid en consequenties voor de realisatie van de overige (samenhangende) deelprojecten.

De haalbaarheidsstudie voor Hart van Oosterhout is voor de volgende drie scenario's uitgevoerd:

1. Herontwikkeling huidige percelen van SamSam en dorps huis (naar nieuwe school en woningbouw) en verplaatsing van het dorps huis naar de Leonarduskerk;
2. De school en sportzaal situeren op particulier grondgebied (deelgebieden 2, 3 en 4 van fig 1) en woningbouw op deelgebied 5 (fig 1);
3. Aanvullend op scenario 2 een ontsluiting met extra mogelijkheden voor (gestapelde) woningbouw aan de dijk.

Aan u wordt nu voorgelegd een aantal besluiten die zien op vaststelling van een visie voor Oosterhout en een aantal kaderstellende documenten voor verplaatsen van het dorps huis De Schakel naar het kerkgebouw (inclusief aanbouw sportvoorziening), alsmede de opdracht voor het opstellen van een uitvoeringsplan.

3. Doel en beoogd effect

Ontwikkelvisie

Het doel van vaststelling van de Ontwikkelvisie is: een geactualiseerd integraal ruimtelijk kader voor het Hart van Oosterhout.

Het effect is: het verkrijgen van een goede basis voor de verdere planvorming voor dit gebied.

Deelproject 1 (Verplaatsen van het dorps huis De Schakel naar het kerkgebouw inclusief het aanbouwen van een nieuwe sportvoorziening).

Het doel van dit voorstel is om in samenwerking met het bestuur van De Schakel (eigenaar/exploitant) en het bisdom (eigenaar van de St. Leonarduskerk) te komen tot een toekomstbestendig dorps huis met sportfaciliteit.

4. Argumenten

1.a.1 De Ontwikkelvisie vormt een actuele basis voor verdere (gefaseerde) planontwikkeling van het Hart van Oosterhout.

Alhoewel de Ontwikkelingsvisie nog een bepaald abstractieniveau heeft, biedt deze meer duidelijkheid voor de directe omgeving. De ontwikkelvisie geeft aan welke ontwikkelingen mogelijk zijn en met welke planologische en ruimtelijke (rand)voorwaarden van toepassing zijn. Met scenario 1 worden in ieder geval voorwaarden geborgd om dorps huis De Schakel te verplaatsen naar de Leonarduskerk en een sportaccommodatie te realiseren. Tevens wordt de positie van een nieuwe school bepaald en ruimte geboden voor (sociale) woningbouw op de achterblijvende percelen.

Marktpartijen wordt gelegenheid geboden binnen de gestelde kaders en randvoorwaarden initiatieven te ontwikkelen waarbij mogelijkheid wordt geboden voor woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan het Hart van Oosterhout. De gemeente pakt dan de rol als toetsende partij en faciliteert goede initiatieven. De ontwikkelvisie vormt een kader waaraan initiatieven zullen worden getoetst. Initiatieven zullen daarnaast worden getoetst aan bestaande beleidskaders zoals programma Wonen.



Figuur 2: Voorkeursmodel; resultaat participatietraject (okt. 2021).

1.b.1 Gelet op het haalbaarheidsonderzoek, zoals opgenomen in de ontwikkelvisie, is scenario 1, zoals beschreven in de Ontwikkelvisie voor Hart van Oosterhout het best uitvoerbaar.

De concept ontwikkelvisie is opgesteld voor het plangebied dat is vastgesteld in het projectplan Hart van Oosterhout.

De ontwikkelvisie beschrijft de belangrijkste planologische en ruimtelijke randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkelingen binnen het Hart van Oosterhout.

We hebben aan adviesbureau Metafoor gevraagd ons te adviseren over de haalbaarheid van de diverse scenario's. Hun conclusie is dat de kosten voor realisatie toenemen naarmate het programma toeneemt. Dit komt doordat wanneer je het plangebied uitbreidt je te maken krijgt met meer kosten voor ophogen en gronden moet gaan verwerven. Het financiële risico bij scenario 1 is het minst groot, vooral ook omdat je de regie op de ontwikkeling van dorpshuis De Schakel en een nieuw schoolgebouw voor SamSam (en de Klompjes) houdt wanneer je deze ontwikkelingen realiseert op eigen grond of op grond van de kerk De afspraken hiervoor met de kerk worden momenteel in een overeenkomst vastgelegd.

De gronden zoals onder 1, 2, 3 en 4 aangegeven in figuur 1 zijn in particulier bezit. De verwervingskosten van deze percelen zullen afhankelijk van het programma van scenario 2 en 3 dermate hoog zijn dat verwerving door de gemeente de nodige financiële risico's met zich meebrengen. Daarbij is ons beleid om alleen in bijzondere gevallen actief grondbeleid toe te passen. Hier wordt dit niet geadviseerd, omdat dit niet snel lijkt te leiden tot een positief resultaat, mede door de vele belangen in het gebied.

1.a.2 en 1.b.2. Er wordt invulling gegeven aan het initiatief dat is ingediend namens De Dorpsraad.

De Ontwikkelvisie is het resultaat van een uitvoerig traject met initiatiefnemers en participatie met omwonenden en verenigingen. Er is door diverse stakeholders veel tijd aan besteed. Voor het participatietraject was het van belang dat de deelnemers zich gehoord voelden. Dat wil zeggen dat men inbreng heeft op ideeën, werkdocumenten e.d. en dat er nog niets vastligt. Voor de vervolgstappen is het nu van belang dat er iets gedaan wordt met de inbreng vanuit de participatie óf dat er goed uitgelegd wordt waarom iets niet mogelijk of wenselijk is. De deelnemers is wel steeds duidelijk gemaakt dat hun inbreng wordt meegenomen, maar dat uw raad uiteindelijk een eigen afweging maakt en besluiten neemt.



Om u goed te informeren over het doorlopen traject voorafgaand aan besluitvorming over de Ontwikkelvisie zullen wij u een raadsinformatiememo toezenden. U kunt dan vervolgens in de voorbereidende raadsvergadering van 1 februari 2022 de politieke discussie voeren over de Ontwikkelvisie.

2.a.1 De notitie Programma van eisen biedt de kaders voor de realisatie van een voorziening die voldoet aan de wensen van de gebruikers.

In het eerste kwartaal van 2021 heeft een gesprek plaatsgevonden met alle gebruikers van De Schakel en de sportvoorziening en zij hebben hun wensen kenbaar gemaakt. Mede aan de hand hiervan is een programma van eisen opgesteld.

De belangrijkste ruimten zijn hieronder weergegeven:

Ruimte	Bestaande omvang	Omvang in PVE
Grote zaal met podium	275 m ²	275 m ²
Ontmoetingruimte met bar	97 m ²	100 m ²
Kleine zaal	70 m ²	70 m ²
Jejo ruimte	20 m ²	20 m ²
Historische kring	35 m ²	35 m ²
Bergruimte incl. verenigingen	83 m ²	97 m ²
Vergaderzaal	36 m ²	36 m ²
Sportruimte (multifunctioneel)	232 m ²	336 m ²

Conclusie is dat 95% van de wensen van gebruikers in het programma van eisen is opgenomen. De ambitie is om samen met De Schakel en de gebruikers te kijken of binnen de kaders en de mogelijkheden van de kerk nog verdere optimalisatie mogelijk is.

Het volledige programma van eisen is opgenomen als bijlage 2.

2.b.1 Met het beschikbaar stellen van financiële middelen kan de ontwerpfase en realisatiefase worden opgestart.

Onderdeel van het project is het doen van onderzoek naar het beschikbaar krijgen van externe middelen voor de financiering van Hart van Oosterhout. In de investeringsraming zijn drie externe posten voor dekking opgenomen:

Post	Geraamde netto inkomsten
Erfgoeddeal	€ 700.000
Restauratiesubsidie	€ 400.000
Steengoedbenutten	€ 490.000
Totaal	€ 1.590.000

1. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), programma Erfgoeddeal

In 2021 heeft op meerdere momenten afstemming plaatsgevonden met RCE. Hart van Oosterhout is als kansrijk betiteld.

De hoogte van de bijdrage kan pas worden beoordeeld nadat het plan definitief is ingediend en beoordeeld. Het plan kan in januari 2022 worden ingediend bij RCE. Definitieve beoordeling en toekenning is gepland in februari 2022.

RCE behoudt zich het recht toe zelf een keuze te maken tussen de plannen en om de beschikbare middelen te verdelen. Dit is dus nog een onzekere factor.

2. Provincie Gelderland, Restauratie subsidie.

Op 9 november jl is deelproject 1 voorgelegd aan de provincie. De restauratie van de kerk lijkt in aanmerking te komen voor een subsidie van € 400.000,-.

3. Provincie Gelderland, Steengoed Benutten.

Op 26 maart jl zijn de denkrichtingen zoals beschreven in de Ontwikkelvisie voorgelegd aan de provincie. De denkrichtingen lijken aan te kunnen sluiten bij de randvoorwaarden van de regeling Steengoed Benutten. Wanneer ingezet wordt op een bijdrage voor de gebiedsontwikkeling komt het plan in aanmerking voor een subsidie van € 490.000,- Bij dit bedrag is een reservering opgenomen van € 10.000 voor de aanvraagkosten.

Op basis van de geraamde investeringskosten en beschikbaar gestelde middelen kan de verplaatsing van De Schakel verder vorm worden gegeven.

Tijdens de ontwerpfase zullen de extra inkomsten (Erfgoeddeal, Steengoed Benutten en de restauratiesubsidie) worden gemonitord en wordt duidelijk of de realisatie binnen de gestelde kaders kan starten. Indien de externe middelen niet of niet geheel verworven kunnen worden en dit zou leiden tot een overschrijding van het beschikbaar gestelde krediet, dan zullen wij - voordat tot realisatie wordt overgegaan - uw raad een voorstel voorleggen voor heroverweging van de financiële dekking. Indien er wel afwijkingen zijn, maar dit leidt niet tot een overschrijding, dan zullen wij u via een raadsinformatiebrief hierover informeren.

De realisatie van deelproject 1 is noodzakelijk als eerste schakel om te komen tot realisatie van het gehele plan. Na het afronden van deelproject 1 kan op de bestaande grond (van het dorpshuis en de gymzaal) de nieuwbouw voor basisschool SamSam gerealiseerd worden.

Starten met de verdere uitwerking van ontwerp en daarna de realisatie is nodig voor de verwezenlijking van Hart van Oosterhout.

2.b.2 De Investeringsraming biedt de financiële kaders voor realisatie van deelproject 1.
De investeringskosten zijn als volgt geraamd:

Kosten	Bedrag
Investeringsraming basis met gymzaal	€ 6.746.912
Variant B. Meerkosten A.3 sportzaal met verdiepte aanleg	€ 509.838
Totale kosten	€ 7.256.750

Het eerder beschikbaar gestelde budget was beschikbaar gesteld zonder onderliggend plan. Het huidige plan sluit aan bij de maatschappelijke behoeften van Oosterhout. Een sportvoorziening maakte geen deel uit van het budget, deze is wel noodzakelijk voor het voorliggende plan. Vanwege ouderdom en achterhaalde functionaliteit was vernieuwing van de huidige gymzaal op termijn al aan de orde. De kostprijs van deze sportzaal (Variant B) bedraagt ca. € 2.450.000.

De grondkosten (€ 90.000) zijn niet opgenomen in de investeringsraming, omdat op grond niet wordt afgeschreven. De rentekosten zijn wel verwerkt in de jaarlijkse lasten.

3.1 De notitie voor nut en noodzaak van de te realiseren sportvoorziening is voltooid en is geschikt voor verdere besluitvorming en realisatie.

Uitgangspunt voor deelproject 1 is de realisatie van een gymzaal. Bij recente nieuwe sportaccommodaties in Herveld en Valburg is de keuze gemaakt om een sportzaal (i.p.v. een gymzaal) te realiseren. Deze is qua afmetingen groter en is 7m1 hoog (in plaats van 5m1 voor een gymzaal). Vanuit het dorp is de wens geuit voor een sportzaal dan wel een dubbele sportzaal.

Daarop is de nut en noodzaak voor onderstaande alternatieven onderzocht.

Variant A: Sportzaal conform NOC/NSF A.3, geschikt voor volleybalwedstrijden

Variant B: Idem, maar dan verdiept aangelegd gelet op stedenbouwkundige inpassing ten opzichte van belendende woningen

Variant C: Dubbele sportzaal conform NOC/NSF B.2 met 2 volleybalvelden

De investeringskosten en kapitaalslasten van de varianten zijn als volgt berekend:

Onderdeel	Meerpijs	Kapitaalslasten
Variant A meerkosten A.3 Sportzaal	€ 187.456	€ 9.353
Variant B. Meerkosten A.3 sportzaal met verdiepte aanleg	€ 509.838	€ 21.138
Variant C meerkosten dubbele sportzaal B.2 met 2 volleybalvelden	€ 919.823	€ 74.025

Uit dit onderzoek, zie bijlage 3, blijkt dat er geen nut en noodzaak is aangetoond voor een grotere accommodatie dan een gymzaal. Aangezien de kapitaallasten van een sportzaal (Variant B) in geringe mate toenemen (€ 21.138), deze gerealiseerd kan worden op de

gronden die verworven worden van de kerk en het gegeven dat hiermee tegemoet gekomen wordt aan de gebruikers van de accommodatie (de volleybalvereniging in het bijzonder) is het advies een sportzaal te realiseren.

De sportzaal in Variant A is functioneel gelijk aan Variant B, maar wordt in Variant A niet verdiept aangelegd. Tijdens de ontwerpfase wordt de sportzaal nader uitgewerkt en definitief bepaald.

4.1 Voor het analyseren van de haalbaarheid van de overige deelgebieden is het nuttig een uitvoeringsplan op te stellen.

Door de vaststelling van de Ontwikkelvisie wordt er een eerste stap gezet in de herontwikkeling van genoemde deelgebieden. In een uitvoeringsplan wordt de verdere haalbaarheid en exploitatie onderzocht.

5.1 Om te komen tot herontwikkeling van de overige deelgebieden willen we als gemeente een faciliterende rol op ons nemen.

Door de vaststelling van de Ontwikkelvisie wordt er een eerste stap gezet in de herontwikkeling van genoemde deelgebieden. Door met grondeigenaren in gesprek te gaan over de mogelijkheden binnen het plangebied kunnen initiatieven worden uitgewerkt door de grondeigenaren. Daarna kunnen de plannen worden beoordeeld op basis van de ontwikkelvisie.

Beoogd resultaat is dat wij de initiatiefnemers kunnen faciliteren bij hun plannen en hiervoor zullen zo nodig ook (anterieure) overeenkomsten over kostenverhaal worden gesloten met de desbetreffende grondeigenaren.

5. Kantekeningen en risico's

1.a.1 en 1.b.1 Er zal met deze keuze pas op lange termijn een daadwerkelijk Hart van Oosterhout ontstaan.

Het initiatief heeft betrekking op ontwikkeling van het gehele plangebied. Wanneer de raad de Ontwikkelvisie (met daarin het voorkeursmodel) vaststelt, wordt de koers voor dit gebied op hoofdlijnen bepaald. Met uitzondering van de verplaatsing van dorps huis De Schakel met sportvoorziening, worden voorlopig geen aanpassingen getroffen in het gebied.

In navolging hiervan zal het plangebied t.z.t. integraal ontwikkeld worden waarbij alle gemeentelijke percelen en de drie particuliere percelen worden betrokken.

2.a.1 Het programma van eisen voldoet niet volledig aan de wensen van de gebruikers.

De gebruikers wensen grotere ruimten waarin het huidige programma van eisen niet voorziet, omdat als uitgangspunt is gekozen voor verplaatsing. Gebruikers willen een dorps huis gericht op groei. Gebleken is dat de kerk meer ruimte bevat dan noodzakelijk voor een 1 op 1 verplaatsing. Samen met De Schakel en de gebruikers zullen we de mogelijkheden onderzoeken voor verdere optimalisatie.

2.b.1 De investeringsraming is hoger dan eerder door de raad beschikbaar is gesteld.

De geraamde investeringskosten van € 7.256.750 zijn hoger dan de door uw raad verstrekte dekking. (€ 3.000.000).

Het eerder beschikbaar gestelde budget was beschikbaar gesteld zonder onderliggend plan. Het huidige plan sluit aan bij de maatschappelijke behoeften van Oosterhout. Een sportvoorziening (€ 2.450.000) maakte geen deel uit van het budget, deze is wel

noodzakelijk voor het voorliggende plan. Daarnaast zijn nu ook de restauratiekosten onderdeel van het project en zijn de bouwkosten gestegen.

2.b.2 Het project kent nog diverse financiële risico's.

De financiële risico's worden al volgt ingeschat:

Onderdeel	Risicopost	Kapitaalslasten risico
Geen erfgoeddeal	€ 700.000	€ 25.589
Geen subsidie steengoed benutten	€ 490.000	€ 17.912
Geen restauratiesubsidie	€ 400.000	€ 20.489
Geen SPUK (BTW compensatie op sport)	€ 306.000	€ 11.186
Structureel exploitatietekort bij De Schakel		n.n.b.

Op basis van de huidige kennis wordt ingeschat dat de bedragen in de investeringsraming voldoende zijn.

Externe middelen, zoals de erfgoeddeal, steengoed benutten en de restauratiesubsidie zijn nog niet definitief. Na besluitvorming wordt gewerkt aan het verkrijgen van zekerheid hierover. De SPUK is afhankelijk van continuering door het rijk.

Indien de externe middelen niet of niet geheel verworven kunnen worden en dit zou leiden tot een overschrijding van het beschikbaar gestelde krediet, dan zullen wij - voordat tot realisatie wordt overgegaan - uw raad een voorstel voorleggen voor heroverweging van de financiële dekking. Indien er wel afwijkingen zijn, maar dit leidt niet tot een overschrijding, dan zullen wij u via de kadernota 2023 hierover informeren.

De BTW kosten voor het dorpshuis vormen geen risico, omdat de gemeente op basis van de gekozen constructie voor eigendom, beheer en exploitatie niet BTW plichtig is.

2.b.3. De kosten kunnen in de aanbestedingsfase hoger uitvallen.

In de investeringskosten is reeds een extra reservering opgenomen voor de huidige bouwconjectuur.

3.1 De wens voor een dubbele sportzaal wordt niet gehonoreerd.

Enige wens van de gebruikers waaraan op basis van nut en noodzaak niet aan voldaan wordt is de realisatie van een dubbele sportzaal (een zaal vergelijkbaar met De Helster in Elst en De Mammoet in Zetten). De reden hiervoor is dat de bezettingsgraad te laag is. Daarnaast beschikken dorpen van vergelijkbare omvang ook niet over een dubbele sportzaal. De kapitaalslasten zouden hierdoor fors toenemen en bovendien kent deze variant een risico in tijd en geld, omdat de hiervoor benodigde gronden geen gemeentelijk eigendom zijn. De zaal voldoet aan de wedstrijdeisen van de volleybalvereniging. De bezetting van deze enkele zaal is meer dan voldoende. Enig nadeel voor de volleybalvereniging is dat zij, met deze variant, niet over voldoende capaciteit beschikt in Oosterhout zelf en daarmee aangewezen blijft op omliggende sportaccommodaties.

6. Financiën

Ontwikkelvisie

Het vaststellen van de Ontwikkelvisie heeft conform het Besluit begroting en verantwoording (BBV) geen effect op de begroting. De Ontwikkelvisie is geen concreet uitvoeringsplan. Bij

het op te stellen uitvoeringsplan wordt aangegeven hoe we de visie daadwerkelijk willen gaan realiseren en wanneer.

Deelproject 1

Onderdeel	Bedrag	Kapitaalslasten
Kosten		
Investeringsraming basis met gymzaal	€ 6.746.912	€ 274.540
Variant B. Meerkosten A.3 sportzaal met verdiepte aanleg	€ 509.838	€ 21.138
Subtotaal kosten	€ 7.256.750	€ 295.678
Dekking		
Reeds beschikbaar gesteld	€ -3.000.000	€ -190.028
Inkomsten uit externe middelen	€ -1.590.000	€ -63.990
Subtotaal dekking	€ -4.590.000	€ -254.018
Subtotaal krediet	€ 2.666.750	€ 41.660
Overbruggingskrediet voor de post externe middelen	€ 1.590.000	
Benodigd krediet	4.256.750	€ 41.660

Er vanuit gaande dat dit project in 2023 wordt gerealiseerd, doen de extra kapitaallasten van € 41.660 zich dus voor met ingang van 2024.

Deze extra kapitaallasten zullen worden meegenomen in de Kadernota 2023 die medio juni 2022 in de raad zal worden behandeld.

7. Vervolg

Wat	Wie	Wanneer
Deelproject 1: Verplaatsing De Schakel naar de kerk met sportzaal		
Uitwerking ontwerpfasen en budget voor participatie en ruimtelijke procedure	College	Q2 2022
Participatie: Niveau Advies	College	Q2 en Q3 2022
BP procedure	College	Q3 2022
Voorontwerp Bestemmingsplan	College	Q3 2022
Ontwerpbestemmingsplan	College	Q4 2022
Vaststelling bestemmingsplan	Raad	Q1 2023
Beroep Raad van State – onherroepelijk bestemmingsplan		Nog niet in te schatten
Omgevingsvergunningsaanvraag	College	Q1 2023 (mits geen beroep RvS)
Bezwaarprocedure		p.m.
Omgevingsvergunning		p.m.
Beroepsprocedure/schorsingsprocedure		p.m.
Onherroepelijke omgevingsvergunning		p.m.

Wat	Wie	Wanneer
Realiseren nieuwbouw basisschool SamSam, inrichten openbare ruimte, herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis De Schakel		
Opstellen uitwerkingsplan	College	Q2 en Q3 2022
Opstellen uitwerkingsplan	College	Q4 2022
BP procedure	College	Q1 2023
Voorontwerp Bestemmingsplan	College	Q2 2023
Ontwerpbestemmingsplan	College	Q3 2023
Vaststelling bestemmingsplan	Raad	Q4 2023
Beroep Raad van State – onherroepelijk bestemmingsplan		Nog niet in te schatten
Omgevingsvergunningsaanvraag	College	Q4 2023 (mits geen beroep RvS)
Bezwaarprocedure		p.m.
Omgevingsvergunning		p.m.
Beroepsprocedure/schorsingsprocedure		p.m.
Onherroepelijke omgevingsvergunning		p.m.

Communicatie

De deelnemers aan het participatietraject en de directe omgeving rondom het plangebied worden geïnformeerd over het besluitvormingstraject. Op de gemeentelijke website wordt de laatste stand van zaken van het project bijgehouden.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Er is een participatietraject doorlopen met diverse stakeholders. Er is voor gekozen om met een brede groep te participeren. De stakeholders zijn aangedragen door vertegenwoordigers van de Dorpsraad. Inbreng van deze groep mensen vormt een representatief beeld voor Oosterhout.

Voor het opstellen van de ontwikkelvisie heeft op 18 maart, 2 september en 11 november 2021 bijeenkomsten plaatsgevonden voor burgerparticipatie. In verband met corona vond de eerste bijeenkomst digitaal plaats. Beide andere avonden hebben plaatsgevonden in basisschool SamSam.

In de Ontwikkelvisie, bijlage 1 wordt uitgebreider ingegaan op dit traject.

Met de betrokken grondeigenaren in het plangebied hebben, voorafgaand aan participatie, persoonlijke gesprekken plaatsgevonden. De grondeigenaren zijn positief over het resultaat en geboden potentie voor ontwikkeling op hun gronden.

Voor de verplaatsing van De Schakel naar de kerk is daarnaast een zogenaamde denktank geformeerd, bestaande uit het bestuur van De Schakel en een tweetal vertegenwoordigers van de gebruikers van De Schakel en sportvoorziening. Overleggen vonden maandelijks plaats. Het resultaat van deze bijeenkomsten is op 2 september 11 november 2021 voorgelegd tijdens de voornoemde participatiebijeenkomsten.

Het participatieniveau 'Adviseren' zal worden voortgezet voor de verdere uitwerking van het uitvoeringsplan:

- a. de verplaatsing van De Schakel naar de kerk en
- b. nieuwbouw basisschool SamSam, inrichten openbare ruimte, herbestemmen vrijkomende locaties SamSam en Dorpshuis De Schakel.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Concept Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout
2. Programma van Eisen Dorpshuis Oosterhout
3. Nut en noodzaak grotere sportaccommodatie Oosterhout
4. Raadsbesluit Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout

Portefeuillehouder: R. Engels

De behandelend ambtenaar is Theo Ahoud. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.