B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2021-012613

Datum voorstel: 1 december 2021	**Onderwerp:** Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout

Voorstel portefeuillehouder:

1. Ten aanzien van de ontwikkelvisie de raad voor te stellen:
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. de Notitie Investeringskostenraming vast te stellen (Bijlage 3);
en de raad voor te stellen:
b. Het Programma van eisen vast te stellen (Bijlage 2);

c. 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. Te onttrekken aan de openbaarheid de bijlage Notitie Investeringskostenraming, een en ander op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur tot de start van de realisatie;

4. Ten aanzien van de sportvoorziening, de raad voor te stellen:
Vast te stellen de notitie Nut- en noodzaak sportvoorziening (Bijlage 4) en te kiezen voor een sportzaal variant B;

5. Ten aanzien van de overige ontwikkelingen de raad voor te stellen om 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

6. De raad voor te stellen om grondeigenaren te stimuleren initiatieven in te dienen op basis van de Ontwikkelvisie zoals genoemd onder 1.

Team/ behandelend ambtenaar: TSP / Theo Ahoud	**Status voorstel:** openbaar
Portefeuillehouder: Wethouder Rob Engels	**Datum b&w-vergadering:** 7 december 2021
Doorgeleiding naar de raad: Ja	**Indien naar de raad:** Ter besluitvorming
Advies type voorronde raad:	**TIC:** Nee
Betrokkenen bij voorstel extern: Buro Ontwerp & Omgeving en Hylkema	**Betrokkenen bij voorstel intern:** TSP/J. Pas (projectmanager), M. Kuenen (planeconoom), TF/ M. Willems (financieel adviseur)

Bijlagen voor B&W:

- *Concept Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout*
- *Programma van Eisen Dorpshuis Oosterhout*
- *Investeringsraming TIJDELIJK NIET OPENBAAR*
- *Nut en noodzaak grotere sportaccommodatie Oosterhout*
- *Raadsvoorstel Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout*
- *Raadsbesluit Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout*
-

Bijlagen voor raad:

- *Concept Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout*
- *Programma van Eisen Dorpshuis Oosterhout*
- *Nut en noodzaak grotere sportaccommodatie Oosterhout*
- *Raadsvoorstel Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout*
- *Raadsbesluit Ontwikkelvisie Hart van Oosterhout*

Voorstel

1. Ten aanzien van de ontwikkelvisie de raad voor te stellen:
   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. de Notitie Investeringskostenraming vast te stellen (Bijlage 4);
   en de raad voor te stellen:
   b. Het Programma van eisen vast te stellen (Bijlage 2);

   c. 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. Te onttrekken aan de openbaarheid de bijlage Notitie Investeringskostenraming, een en ander op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur tot de start van de realisatie;

4. Ten aanzien van de sportvoorziening, de raad voor te stellen:
   Vast te stellen de notitie Nut- en noodzaak sportvoorziening (Bijlage 3) en te kiezen v oor een sportzaal variant B;

5. Ten aanzien van de overige ontwikkelingen de raad voor te stellen om 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

6. De raad voor te stellen om grondeigenaren te stimuleren initiatieven in te dienen op basis van de Ontwikkelvisie zoals genoemd onder 1.

1. 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 dorpse identiteit

Verschillende wensen, ambities en knelpunten kunnen in een integrale visie op het dorpshart met elkaar verknoopt 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’ heeft de raad 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 hebt u 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.

Het volgende plangebied is daarin opgenomen:

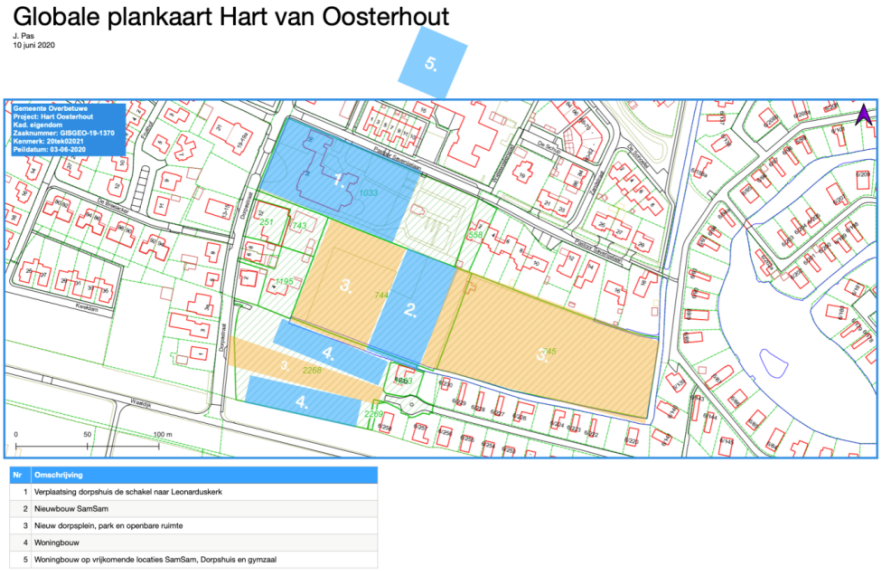


Fig 1: plangebied projectplan Hart van Oosterhout

Besloten is om de volgende prioritering in deelprojecten te hanteren:
A. de verplaatsing van dorpshuis 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 dorpshuis (naar nieuwe school en woningbouw) en verplaatsing van het dorpshuis 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.

Met het nu voorliggende voorstel legt u, op basis van de doorontwikkeling en haalbaarheid, aan de raad een aantal besluiten voor die zien op vaststelling van een visie voor Oosterhout en een aantal kaderstellende documenten voor verplaatsen van het dorpshuis De Schakel naar het kerkgebouw (inclusief aanbouw sportvoorziening), alsmede de opdracht aan u als college voor het opstellen van een uitvoeringsplan.

2. **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 dorpshuis 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 dorpshuis met sportfaciliteit.

3. Argumenten

1.a.1 De Ontwikkelvisie vormt een actuele basis voor verdere (gefaseerde) planontwikkeling van het Hart van Oosterhout.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

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.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

1.a.2 en 1.b.2. Er wordt invulling gegeven aan het initiatief dat is ingediend namens De Dorpsraad.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

2.a.1. Met het beschikbaar stellen van financiële middelen kan de ontwerpfase en realisatiefase worden opgestart
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

2.b.1 De notitie Programma van eisen biedt de kaders voor de realisatie van een voorziening die voldoet aan de wensen van de gebruikers.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

2.c.1 Met het beschikbaar stellen van financiële middelen kan de ontwerpfase en realisatiefase worden opgestart.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

2.c.2 De Investeringsraming biedt de financiële kaders voor realisatie van deelproject 1.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

3.1. De notitie investeringskosten bevat commercieel gevoelige informatie.
Het openbaar maken van de investeringsraming geeft partijen inzicht in de geraamde budgetten. Tijdens aanbesteding dient scherp te worden ingekocht. Indien partijen inzicht hebben in de budgetten is dit onvoldoende mogelijk. In dit geval weegt dan ook de bescherming van de belangen van partijen zwaarder dan het belang van openbaarheid. Na start realisatie kan deze notitie openbaar worden gemaakt.

4.1 De notitie voor nut en noodzaak van de te realiseren sportvoorziening is voltooid en is geschikt voor verdere besluitvorming en realisatie.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

5.1 Voor het analyseren van de haalbaarheid van de overige deelgebieden is het nuttig een uitvoeringsplan op te stellen.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

6.1 Om te komen tot herontwikkeling van de overige deelgebieden willen we als gemeente een faciliterende rol op ons nemen.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel.

4. *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.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel

2.b.1 Het programma van eisen voldoet niet volledig aan de wensen van de gebruikers.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel

2.c.1 De investeringsraming is hoger dan eerder door de raad beschikbaar is gesteld.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel

2.c.2 Het project kent nog diverse financiële risico's.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel

2.c.3. De kosten kunnen in de aanbestedingsfase hoger uitvallen.
In de investeringskosten is reeds een extra reservering opgenomen voor de huidige bouwconjuctuur.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel

4.1 De wens voor een dubbele sportzaal wordt niet gehonoreerd.
Voor argumentatie zie bijgevoegd raadsvoorstel

5. 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.

6. Vervolg

Planning deelproject 1:

Wat	Wie	Wanneer
Deelproject 1 Verplaatsing De Schakel naar de kerk met sportzaal		
Uitwerking ontwerpfase 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 en 11 november 2021 voorgelegd tijdens de voornoemde participatiebijeenkomsten.

Het participatieniveau ‘Adviseren’ zal worden voortgezet voor de verdere uitwerking van de volgende onderdelen 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.