Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : S. Mandemakers
Zaakdossiernummer : **ZK22.03444**
Documentnummer : **2023.11210**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over toekomst dorpshuis en sporthal Loon op Zand**
Beleidsprogramma	:	**2.2 Sport, cultuur en welzijn**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
In de raadsinformatiebrieven van 20 september 2022, en 13 december 2022 is uw raad bijgepraat over de voortgang van het project De nieuwe Wetering. In de beeldvormende raad van 2 februari 2023 bent u door de wethouder en projectorganisatie verder meegenomen in het proces. In de opiniërende raadsvergadering van 23 maart heeft uw raad nader van gedachten gewisseld met het college over de stand van zaken van het project.

Eind 2022 werd duidelijk dat een nieuw plan voor de herontwikkeling van de Wetering (dorpshuis en sporthal) noodzakelijk is. Zoals uw raad in de beeldvormende vergadering van 2 februari vernam is er inmiddels een stedenbouwkundige verkenning gedaan van de mogelijkheden binnen het gebied, rekening houdend met de herinrichting van de openbare ruimte. Hierbij is gekeken naar de positionering van de gebouwen nu deze fysiek gescheiden gaan worden. Er is geen financiële doorrekening van de scenario's gemaakt omdat de uitvoerbaarheid binnen de huidige stikstofregels en de snelheid waarmee een plan kan worden gerealiseerd zwaarder wogen. Bij de stedenbouwkundige verkenning zijn de volgende scenario's onderzocht:

Scenario A
Dorpshuis en sporthal opschuiven doch binnen bestaand bouwvlak blijven.
Slim omgaan met de beschikbare ruimte. We ontwikkelen een multifunctionele accommodatie (MFA) met een gezonde beheer- en exploitatieopzet binnen de kaders van het huidige bestemmingplan. Hiervoor is geen wijziging (en daarmee gepaard gaand oponthoud) nodig.

Scenario B
Dorpshuis en sporthal opschuiven en buiten het bestaande bouwvlak bouwen.
Dit heeft als risico dat met de ontwikkeling van het pand en het MFA-concept een procedure moet worden opgestart omdat we meer ruimte bebouwen dan het bestemmingsplan nu toestaat. Dit is een reëel risico vanwege de bezwaar- en beroepsmogelijkheid in de wijziging van het bestemmingsplan en de mogelijk grote vertraging die hieruit volgt.

Scenario C
Sporthal verhuizen naar elders in Loon op Zand en dorpshuis met appartementen bouwen.
Op korte termijn is een nieuwe definitieve locatie voor een sporthal niet haalbaar. Het bouwen van appartementen is binnen het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Deze optie is niettemin onderzocht omdat bouwen van appartementen de bouwkosten mogelijk fors had kunnen doen dalen.

Beslispunten

Wij stellen u voor:
1. In te stemmen met scenario A van de stedenbouwkundige verkenning: binnen het bestaande bouwvlak van de huidige accommodatie een nieuw dorpshuis en sporthal realiseren;
2. Het college opdracht te geven de landschappelijke inpassing van het openbare gebied binnen het project opnieuw uit te werken;
3. Het college opdracht te geven in de eerste raadsvergadering van 2024 een kredietvoorstel te doen om over te gaan tot de aanbesteding;
4. Een bedrag van € 125.000 uit de algemene reserve beschikbaar te stellen om de voormalige manege ROS aan de Klokkenlaan geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting;
5. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 300.000,- tot 1 januari 2024;
6. Het op 21 december 2021 vastgestelde krediet van in totaal € 9.635.000,- in te trekken en de kosten die in 2023 tot dit besluit zijn gemaakt af te boeken in de 2e bestuursrapportage 2023.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw multifunctioneel dorpshuis met een deels geïntegreerde sporthal. Samen met de beoogde gebruikers na realisatie en betrokken inwoners (waaronder de Vrienden van de Wetering) werken aan een multifunctionele accommodatie waarbij ontmoeten en multifunctioneel gebruik centraal staan. Tevens samenwerken aan gezond en bestendig beheren en exploiteren van de accommodatie in de toekomst. Hierbij neemt de gemeente Loon op Zand een sterke regierol op zich waarbij uw raad kaders meegeeft voor realisatie en invulling van deze accommodatie.

Tevens zal het openbare gebied opnieuw worden ingericht, waarbij ontmoeten centraal staat in een groene omgeving die aansluit op de dorpskern en het Witte Kasteel. In deze groene omgeving wordt autogebruik ontmoedigd.

Argumenten

1.1 Uit de stedenbouwkundige verkenning blijkt dat het binnen dit scenario het best mogelijk is om snel een MFA te realiseren die past binnen de omgeving.
In dit scenario kunnen we een losstaand dorpshuis met sporthal bouwen die de groene omgeving versterken en met gepaste snelheid gerealiseerd kunnen worden. Zo faciliteren we de Loonse samenleving om midden in de dorpskern te blijven ontmoeten en bewegen.

1.2 Door het dorpshuis en de sporthal op één locatie te realiseren, creëren we een ecosysteem voor ontmoeting van jong en oud.
Door alles op één locatie te realiseren heeft nagenoeg iedere inwoner van Loon op Zand een reden om een bezoek te brengen aan het multifunctionele centrum. Daarnaast zijn er meer mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik. Bij evenementen kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de voorzieningen van het dorpshuis.

1.3 Door binnen het bestaand bouwvlak te bouwen, hoeven minder ruimtelijke procedures doorlopen te worden.
Voor omwonenden en andere belanghebbenden zijn de ruimtelijke gevolgen aanmerkelijk kleiner dan in de andere scenario's. Het maakt de kans op het halen van de planning groter omdat het de kans op oponthoud door bezwaar- en beroepsprocedures verkleint.

2.1 Een nieuwe landschappelijke inpassing van het openbare gebied binnen het project versterkt de verbindende functie van het gebied binnen de dorpskern.
Door de laan van het Witte Kasteel in de beleving door te trekken naar een ontmoetingsplein in een groene omgeving wordt het concept nog sterker. Tevens wordt hierbij aandacht besteed aan de

uitdaging om flora en fauna, het deels terugbrengen van het historisch cultureel landschap en de parkeeropgave te combineren.

3.1 Door op dit moment een krediet vast te stellen kunnen aanbesteding en bouw vlot ter hand worden genomen.
De in het bestuursakkoord geformuleerde wens en aan de Loonse bevolking gedane belofte om per het eerste kwartaal van 2026 een nieuwe Wetering op te leveren blijft zo binnen handbereik.

3.2 De gekozen aanpak maakt het mogelijk in januari 2024 duidelijk te hebben wat het bouwen van de nieuwe Wetering kost.
Tijdens de ontwerpfase verfijnen Synarchis B.V. en De Twee Snoeken de wensen van de toekomstige gebruikers. Hiermee borgen we dat een gebouw ontworpen wordt waarin de eisen van de gebruikers efficiënt samenkomen in een goed exploitabel gebouw. Dit is beschreven in het bijgevoegde Plan van Aanpak. De regierol over het project ligt bij de gemeente.

3.3 Het college houdt zowel de raad als de Loonse bevolking voortdurend aangehaakt
Waar mogelijk worden (beoogde) gebruikers, omwonenden en betrokkenen actief meegenomen en gekend in de te nemen stappen. Speciaal daartoe aangezochte experts in het bouwteam besteden in de planfase aandacht aan het, samen met beoogde gebruikers, Vrienden van de Wetering en anderen, programmeren en inregelen van de MFA zelf.

4.1 Met inzet van de manage vinden we voor alle huidige gebruikers van De Wetering een tijdelijk onderkomen.
Samen met de Vrienden van de Wetering heeft de gemeente alle huidige gebruikers benaderd om te inventariseren wat de wensen zijn voor een tijdelijke huisvesting. Daarbij is gestreefd om de tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk in de kern Loon op Zand te regelen. Zo is de 'ontregeling' van het lokale verenigingsleven het kleinst en kunnen partijen ruimtes delen zoals in de nieuwe MFA.
In de bijlage tijdelijke huisvesting is te zien waar welke partij tijdelijke huisvesting is aangeboden.

4.2 De manege moet worden aangepast om geschikt te zijn voor repetities van muziekgezelschappen en opslag van instrumenten.
Denk hierbij aan maatregelen om de isolatie en de akoestiek te verbeteren en de aanleg van verwarming en elektriciteit. Er is gekeken naar bestaande locaties in de omgeving waar de repetities kunnen plaatsvinden. Geen enkele locatie bleek aan alle eisen te voldoen.

5.1 Dit bedrag is nodig om het nieuwe plan te ontwikkelen.
De komende maanden wordt gewerkt aan een nieuw plan. De kosten die hiervoor in 2023 vanaf 23 mei (dit is de datum van het collegebesluit over dit raadsvoorstel) worden gemaakt, bedragen naar verwachting € 300.000. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd, wat wordt meegenomen in de kredietaanvraag die in december 2023 wordt gedaan.

6.1 Op basis van het plan dat ten grondslag lag aan het krediet gaan we geen investering plegen.
Wanneer het nieuwe plan gereed is, wordt u voorgesteld een nieuw krediet ter beschikking te stellen. De kosten die voor het oude investeringskrediet zijn gemaakt, zijn in de jaarrekening 2022 afgeboekt. De kosten die in 2023 zijn gemaakt (tot aan vaststellen nieuw voorbereidingskrediet) worden in de 2e bestuursrapportage 2023 afgeboekt.

Kanttekeningen

1.1 Voor alle scenario's geldt dat ze lastig inpasbaar zijn in de huidige stikstofregels.
De eerste grove stikstofberekeningen van het te ontwikkelen gebied geven aan dat er een precieze planning moet komen van de sloop en bouw in dit project. We moeten zowel gasloos als duurzaam bouwen. Alle verschillende sloop- en bouwwerkzaamheden dienen in ieder geval na elkaar plaats te

vinden om de stikstofuitstoot zo laag mogelijk te houden. Het is waarschijnlijk dat de bouwperiode gerekt moet worden om uitstootpieken te beperken.

Dit verhoogt de kosten voor tijdelijke huisvesting. Op basis van de eerste scenarioberekeningen lijken er mogelijkheden om de stikstofuitstoot binnen de norm te houden. Hier kan pas definitief duidelijkheid over zijn na uitwerking van het volledige plan. Een en ander is ook afhankelijk van de ontwikkeling van de stikstofuitstoot in de omgeving. Sowieso zijn de ontwikkelingen in het provinciale en landelijke stikstofbeleid van cruciaal belang voor dit project – alsmede voor ieder ander project in onze aan Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen grenzende gemeente.

1.2 Ook wanneer we binnen het bestaande bouwvlak bouwen, staat de ruimtelijke procedure open voor bezwaar en beroep.
Omdat de nieuwe bebouwing qua omvang op de huidige lijkt, schatten we dit risico in als beperkt. Hoe dan ook vinden we het belangrijk dat de rechten van omwonenden geborgd zijn.

1.3 De kleinere bebouwbare ruimte noopt tot een kleinere sporthal en mogelijk tot ruimtedeling
Wellicht moeten gebruikers van de nieuwe Wetering hun activiteiten meer op elkaar afstemmen dan tot op heden gebruikelijk was. Na een fase van gewenning zal dit naar verwachting geen duurzaam probleem zijn. Een kleinere sporthal zal niet meer geschikt zijn voor alle officiële wedstrijden.

1.4 De mogelijkheid van een supermarkt is niet meegenomen in de stedenbouwkundige verkenning.
Verschillende inwoners opperden bij de participatieavond over de omgevingsvisie dat de huidige locatie van De Wetering een goede plek voor een supermarkt is. Deze optie is kort verkend, maar werd vanwege het ruimtebeslag, de stikstofuitstoot en de gewenste uitstraling van het gebied als niet haalbaar beoordeeld. Daarnaast zouden bij ontwikkeling van een supermarkt externe ontwikkelaars ingeschakeld moeten worden, waardoor we als gemeente de regie uit handen geven. Daarmee zouden we het zo snel mogelijk realiseren van een nieuw dorpshuis niet meer in eigen hand hebben.

2.1 De nieuwe landschappelijke inpassing is gebonden aan kaders als gevolg van wet- en regelgeving.
Zo mag het gebied niet meer verkeer aantrekken en moet gebruik van gemotoriseerd verkeer ontmoedigd worden. Vanuit de landschappelijke gedachte en het feit dat deze rand van de kern onderdeel is van de drie K's (Kiosk, Kasteel en Klooster) zal meer worden ingezet op ontmoeten in het groen.

3.1 Begin 2024 een besluit nemen voldoet niet volledig aan de motie van uw raad van 30 maart 2023.
De motie van 30 maart 2023 stelde onder meer dat het oude gebouw pas werd verlaten als er voor de nieuwbouw een definitief plan lag. De verkoop van het Klooster ontneemt ons de mogelijkheid langer te wachten met het ontruimen van de huidige Wetering. Het lukt niet om een definitief plan eerder door uw raad te laten vaststellen. Omwille van de nu geldende stikstofregels dienen bouw- en sloopwerkzaamheden tijdig te kunnen worden aangepakt om geen vertraging op te lopen.

3.2 Het plan van aanpak en de (communicatie)planning van het nieuwe dorpshuis en sporthal zijn dynamisch.
In het Plan van Aanpak staan de risicomaatregelen benoemd en de wijze en termijnen van rapporteren aan de raad met tweemaandelijkse raadsinformatiebrieven. Dit in lijn met de motie van 30 maart.

3.3 Om tot een efficiënt pand te komen, zijn voor sommige gebruikers mogelijk aanpassingen in hun activiteiten nodig.
Denk hierbij aan het aanpassen van aanvangstijden – uiteraard steeds in overleg met de gebruikers.

4.1 Voor het gebruik van de manege voor tijdelijke huisvesting van verenigingen is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Deze bestemmingsplanwijziging is een collegebevoegdheid. We starten de procedure hiertoe zo snel mogelijk op. Gezien de geïsoleerde ligging van de manege is de verwachting dat deze vlot doorlopen kan worden.

4.2 De exacte kosten voor de tijdelijke huisvesting zijn nog niet bekend.
We brengen op dit moment de kosten voor tijdelijke huisvesting in kaart. Het gaat hierbij om kosten voor busvervoer en de extra huurkosten die gebruikers maken tijdens de tijdelijke huisvesting (het verschil tussen de huidige huur in De Wetering en die van hun tijdelijke onderkomen). Deze kosten nemen we op in de begroting 2024. We willen voorkomen dat het verenigingsleven extra kosten moet maken voor tijdelijke huisvesting.

4.3 Voor de sportverenigingen bleek tijdelijke huisvesting in de kern Loon op Zand niet haalbaar vanwege de geldende stikstofregels.
Er is gekeken naar de aanschaf van een blaashal of prefabhal. Vanwege de transportschaarste op het stroomnet is voor beide oplossingen een dieselaggregaat nodig. De stikstofuitstoot van zo'n aggregaat is dusdanig hoog dat hiervoor op locaties in de kern Loon op Zand onder de huidige regels geen vergunning mogelijk is.

Financieel

Dit voorstel heeft op een aantal vlakken financiële consequenties:

Intrekken investeringskrediet
Het krediet van € 9,7 miljoen dat in december 2021 is vastgesteld wordt ingetrokken. De structurele last die al is ingerekend in de begroting blijft gereserveerd. De kosten die voor dit investeringskrediet zijn gemaakt, zijn in de jaarrekening 2022 afgeboekt. De kosten die in 2023 zijn gemaakt (tot aan vaststellen nieuw voorbereidingskrediet) worden in de 2e bestuursrapportage 2023 afgeboekt.

Verbouwing manege
De kosten voor verbouwing van de manege worden gedekt uit de algemene reserve.

Nieuw voorbereidingskrediet
De komende maanden wordt gewerkt aan een nieuw plan. De kosten die hiervoor in 2023 worden gemaakt, bedragen naar verwachting € 300.000. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd.

Voortgang

Middels raadsinformatiebrieven en informatiesessies zullen raad en samenleving op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het project. Ook zullen raadsleden als toehoorder worden uitgenodigd bij de sessies met de gebruikers, Loonse gemeenschap en Vrienden van de Wetering omtrent de verwezenlijking van de MFA. Onderdeel hiervan is een studiebezoek aan een pas opgeleverde MFA in de gemeente Zeeland waar De Twee Snoeken en Synarchis B.V. ook samenwerkten met gemeente en maatschappelijk werkveld.

Communicatie

In het plan van aanpak is ook een dynamische communicatiekalender opgenomen om de Loonse samenleving mee te nemen in de uitwerking van het nieuwe plan en om belanghebbenden te betrekken bij projectactiviteiten die daarmee samenhangen. De communicatieplanning en invulling van communicatieactiviteiten bewegen mee met de planning van activiteiten richting het nieuwe plan.

Bijlagen

Stedenbouwkundige verkenning
Plan van aanpak met planning en communicatiedeel
Overzicht tijdelijke huisvesting

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023, nummer. 2023.

b e s l u i t :

1. In te stemmen om binnen het bestaande bouwvlak van de huidige accommodatie en sportvoorziening een nieuwe accommodatie en sportvoorziening te realiseren en kennis te nemen van de stedenbouwkundige verkenning.
2. Het college opdracht te geven de landschappelijke inpassing van het openbare gebied binnen het project opnieuw uit te werken.
3. Het college opdracht te geven in de eerste raadsvergadering van 2024 een kredietvoorstel te doen om over te gaan tot de aanbesteding.
4. Het op 16 december 2021 vastgestelde krediet van in totaal € 9.635.000,- in te trekken.
5. De gemaakte kosten die in 2023 zijn gemaakt tot dit besluit af te boeken in Bestuursrapportage 2-2023.
6. Een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 300.000,- tot 1 januari 2024.
7. De hoogte van het oorspronkelijke investeringskrediet als uitgangspunt te hanteren, vermeerderd met de BTW en te indexeren op basis van de CBS bouwkosten index. Hierbij dienen de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie uit het rapport 'In Control?' van 24 april 2020 te worden gehanteerd bij de totstandkoming van het kredietvoorstel.
8. Bij de verdere voortgang de volgende kaders mee te nemen:
    - Er rekening gehouden dient te worden met de wensen zoals deze zijn opgehaald door de WPG;
    - Het formaat van de sportvoorzieningen zo optimaal mogelijk uitgewerkt dient te worden;
    - Het nieuwe dorpshuis een belangrijke rol moet kunnen spelen in het wijkgericht werken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 13 juli 2023.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,