

VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECT Dorpshuis Loon op Zand

Van : Peter van der Borgt
Aan : Peter de Greef
Namens B&W : Suzan Mandemakers/Louis Laros
Projectfase : Van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp
Rapportageperiode : 01-06-2024 t/m 01-11-2024
Datum rapportage : 19-11-2024

1. PROJECTGEGEVENS

a. Opdracht

Het realiseren van een nieuw multifunctioneel dorpshuis met een deels geïntegreerde sportzaal. Daarbij het openbare gebied opnieuw inrichten waarbij ontmoeten in een groene omgeving die past bij de dorpskern Loon op Zand en Het Witte Kasteel centraal staat.

b. Resultaat

Een multifunctioneel dorpshuis in de kern Loon op Zand met sportvoorziening waar verenigingen hun thuisbasis hebben en ontmoeten tussen jong en oud mogelijk is. De openbare ruimte zal daarbij opnieuw zijn ingericht.

2. VOORTGANG

a. Belangrijkste gebeurtenissen in de voorbije rapportageperiode

1. Sloopwerkzaamheden

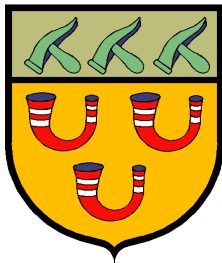
De ontmanteling van losse componenten binnen het huidige dorpshuis de Wetering en het klooster is voor de zomer ingezet.

2. Vergunningentraject

De omgevingsvergunning voor verbouw van het klooster tot gezondheidscentrum is verleend. De sloopmelding voor sloopwerkzaamheden aan het klooster en Wetering is integraal aangevraagd omdat de panden constructief nog bij elkaar horen. De sloopmelding is medio november verleend en de sloop van onder meer de gymzaal start begin december 2024. Tot april 2025 wordt een deel van de 'oudbouw', nabij de demarcatie, nog ontzien i.v.m. een mogelijk aanwezige vleermuis.

3. Van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp en Europese aanbesteding

Na de zomervakantie is de fase werken naar een definitief ontwerp gestart. Een laatste ronde langs enkele verenigingen leverde enkele kleine aanpassingen in het voorlopig ontwerp op. In het definitieve ontwerp worden de opmerkingen over biljarten, het voorkómen van lichtoverlast voor omwonenden en een nooduitgang in plaats van zijingang verwerkt. Dit laatste rondje heeft de planning van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp wel met 6 weken vertraagd. Daardoor zijn de stukken voor de Europese aanbesteding ook later gereed. De start bouw van het dorpshuis is nu vooralsnog voorzien in week 43 van 2025 en niet in week 34 (zoals in de planning bij de stukken van de raadsvergadering van 16 mei 2024 is gepresenteerd).



4. **Verkenning exploitatie- en beheermodellen**

Over exploitatie en beheer zijn na de zomer de gesprekken met de Stichting Dorpshuis Loon op Zand opgestart. De eerste exploitatiemodellen worden verkend. Een ervaren externe expert kijkt daarbij mee en voert momenteel gesprekken met het bestuur van de stichting. Komende weken zal de voorkeursvorm verder worden uitgewerkt en via het college naar de gemeenteraad gaan.

5. **Proces naar tarieven**

Ook om tot redelijke en betaalbare tarieven te komen is er samenwerking en overleg met de Stichting Dorpshuis Loon op Zand. Hierbij zijn of worden de beoogde huurders, de Bibliotheek Midden Brabant, sociaal culturele accommodaties en sportaccommodaties in Loon op Zand en Midden-Brabant en de diverse afdelingen van de gemeente betrokken. Uitgangspunten daarbij zijn:

- A. De nieuwe tarieven zullen voor 'historische' gebruikers zoveel mogelijk in verhouding zijn met wat ze gewend waren te betalen. Waar het verschil tussen wat de huur was en wordt groter is, kan een periode van huurgewenning wenselijk zijn.
- B. In de tariefstelling maken we onderscheid tussen culturele, educatieve en maatschappelijke activiteiten, semi-commerciële activiteiten en commerciële activiteiten.
- C. Verschillende **typen ruimten** (vergaderruimten, opslag, theaterzaal) hebben verschillende tarieven.
- D. De Stichting Dorpshuis Loon op Zand brengt samen met de gemeente beoogde én toekomstige gebruikers (structureel en incidenteel) in kaart om inzicht in bezettingsgraad in de incidentele verhuur te krijgen.

De totale bouw- en stichtingskosten gedeeld door het aantal verhuurbare vierkante meters en rekening houdend met een afschrijvingsperiode van 40 jaar levert een (zeer) **voorlopig gemiddeld richtbedrag** op van € 174,- m²/per jaar ex. BTW. Het uiteindelijk te berekenen tarief wordt afhankelijk van factoren als bezettingsgraad, type activiteit en of de huur structureel of incidenteel is. Daarnaast kan in het definitieve ontwerp het aantal vierkante meters per type ruimte nog licht afwijken van wat er nu ligt.

Aan het eind van 2024 beogen we een eerste 'tarievenkaart' bespreekklaar te hebben om in het begin van 2025 met de gemeenteraad te bespreken. Dan is ook een beeldvormende vergadering aangevraagd om het definitief ontwerp aan de raad te presenteren en de exploitatie- en beheeropzet toe te lichten.

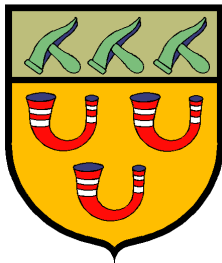
6. **Participatie**

Met de direct omwonenden vindt overleg plaats over het zoveel mogelijk beperken van hinder en overlast. Afspraken worden schriftelijk vastgelegd en waar nodig meegenomen in het definitieve ontwerp. Ook aan de openbare ruimte (parkeren, nooduitgang, groen, verlichting) wordt daarin aandacht gegeven.

b. Vooruitblik komende rapportageperiode (6-8 maanden)

1. Sloopwerkzaamheden

Binnenkort begint de sloop van de gymzaal en de voorgevel. Het theater wordt tot april 2025 ongemoeid gelaten in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. In mei 2025 zal ook de sloop hiervan voltooid worden. De bouwwerkzaamheden van het dorps huis lopen hiermee geen vertraging op. Met de initiatiefnemers van het Gezondheidscentrum trekken we zoveel mogelijk



gezamenlijk op om ook voor hen waar dat kan de (gevolgen van de) vertraging te beperken.

2. Vergunningentraject

De omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van het dorps huis start in december 2024. (Partijen die inschrijven op de Europese aanbesteding willen er in verband met hun prijsstelling zeker van zijn dat de omgevingsvergunning inderdaad is verleend en dat op dat vlak geen vertraging op zal treden.)

3. Van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp

Het opwerken van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp is naar verwachting eind december 2024 afgerond. Direct daarna wordt het technische programma van eisen definitief gemaakt. De Europese aanbesteding zal dan in de loop van het tweede kwartaal 2025 zijn afgerond. Dan is bekend welke partij het dorps huis gaat bouwen en voor welke prijs.

4. Verkenning exploitatie- en beheermodellen

Het advies over het te hanteren exploitatie- en beheermodel en de afstemming daarvan met de Stichting Dorps huis Loon op Zand zal in december 2024 worden afgerond en komt begin 2025 naar de gemeenteraad.

5. Proces naar tarieven

In december wordt een 'concepttarievenkaart' zowel met de Stichting Dorps huis Loon op Zand als ambtelijk en in het college uitgewerkt. Deze tarieven zijn in lijn met het huidige accommodatiebeleid en worden gebaseerd op de meest actuele inzichten in kosten en bezettingsgraad. Begin 2025 ontvangt de gemeenteraad deze tarievenkaart ter bespreking.

6. Participatie

Het participatietraject behelst gedurende de loop van het project het proactief geïnformeerd en aangehaakt houden van omwonenden en andere betrokkenen. Vragen worden als het enigszins kan direct beantwoord, problemen zo snel mogelijk in overleg opgelost en hinder beperkt.

3. PROJECTBEHEERSING

a. Tijd / Planning

Ad 1: Loopt 5 maanden uit ten opzichte van de planning

Ad 2: Loopt 4 weken uit van eind oktober naar eind november 2024

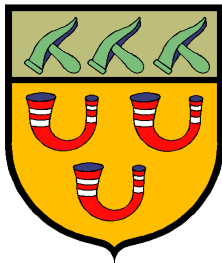
Ad 3: Wordt medio december 2024 vanwege laatste finetuning VO met enkele gebruikers en stichting

Ad 4: Loopt volgens planning

Ad 5: Loopt volgens planning

Ad 6: Loopt volgens planning

b. Communicatie



Ad1 : We informeren direct omwonenden actief via gesprekken en brieven over de sloop en het moment van opname van bouwinspectie van hun woning. Dat moment ligt zo kort mogelijk op de fysieke sloop van de buitenmuren van het complex. Zodra de datum waarop gesloopt gaat worden definitief bekend is, ontvangen de omwonenden een brief met daarin de meest actuele informatie. Hierin komt ook een verwijzing naar waar ze terecht kunnen met vragen en klachten opdat die zo vlot mogelijk beantwoord en verholpen worden.

We informeren bewoners/scholen en de wijk Molenwijk over aan- en afvoerroute van het vracht- en bouwverkeer gedurende de sloop- en bouwactiviteiten van het project. Dit was een uitdrukkelijke wens vanuit de omgeving om tijdig aan te geven wat de routes van het bouwverkeer zijn om zo preventief verkeersdrukte proberen te voorkomen.

Huidige en toekomstige gebruikers informeren we via e-mail en gesprekken.

Overige inwoners informeren we via de lokale krant Duinkoerier, Rond De Toren en onze website.

Ad 2: n.v.t.

Ad 3: n.v.t.

Ad 4: n.v.t.

Ad 5: n.v.t.

Ad 6: n.v.t.

c. Participatie

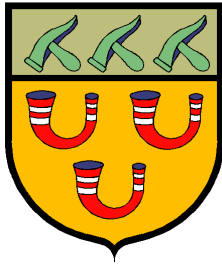
- Is er sprake van participatie, wat levert dat op?
We zijn in gesprek met zowel omwonenden als de Stichting Dorpshuis Loon op Zand. Met de input verbeteren we de plannen en verminderen waar dat kan de hinder voor de omwonenden.
- Is daardoor plaanpassing benodigd?
Het definitief ontwerp Dorpshuis en openbare ruimte wordt op ingebrachte punten aangepast. We komen waar mogelijk tegemoet aan de input van omwonenden.

d. Status capaciteit & budget

Onderdeel	Omschrijving	Bedrag begroot	Bedrag Werkelijk	Bedrag Restant
1	Dorpshuis Loon op Zand	€ 15.649.000	€ 787.531	€ 14.861.469
Onderdeel	Omschrijving	Bedrag begroot	Bedrag Werkelijk	Bedrag Restant
2	Sloopkosten Wetering	€ 1.000.000	€ 198.739	€ 801.261

e. Aandachtspunten en bestaande risico's

- Stroomaanvoer. Enexis heeft aangegeven dat aanvragen voor nieuwe aansluitingen tijdig moeten worden aangevraagd. De doorlooptijd voor een aanvraag is gemiddeld 60 weken.
- De aanwezige dwergvleermuis en huismus binnen het gebied moeten in het kader van de Wet natuurbescherming op de juiste wijze worden beschermd middels mitigerende maatregelen.
- De planning van de totale opgave binnen het originele en dus huidige bouwvlak moet binnen de toegestane normen van de stikstofberekeningen passen.



f. Welke risico's zijn er te verwachten?

Het project wordt continu gemonitord op de bestaande en mogelijk nieuwe risico's en daar waar nodig worden beheersmaatregelen ingezet. Momenteel zijn de te monitoren risico's:

- Stroom. De aanvraag stroom is reeds begin 2024 gedaan en naar verwachting zal de aanleg van de stroomvoorziening eind 2026 geschieden. De adviseur voor de stroomvoorziening monitort de aanvraag regelmatig met Enexis.
- Flora en faunawet. Er dreigde, na overleg met de Omgevingsdiensten OMWB en ODNB, vertraging te ontstaan in verband met de ter plaatse (mogelijk) aanwezige huismus en (dwerg)vleermuis. Door voorzichtig slopen en 'verdachte' delen tot april 2025 te ontzien (trillingen en geluid) is de te verwachten vertraging voor de totale doorloop van het project beperkt. Wel zal het laatste deel, het theaterdeel later worden gesloopt zodat de ruimte voor uitbouwen van het gezondheidscentrum niet in november 2024 maar in mei 2025 beschikbaar komt. Hierover is een continue afstemming met de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum. Dit heeft vooralsnog geen invloed op de planning van de bouw van het dorpshuis.
- De stikstofuitstoot voor de bouw/aanlegfase en gebruiksfase ten opzichte van de planning. We moeten continu monitoren op inzet van materieel in relatie tot bouwactiviteit en toegestane stikstofnorm.