

PLAN VAN AANPAK

**Ontwikkeling nieuwe Wetering
(dorpshuis en sporthal)
Loon op Zand**



Auteur: Peter van der Borgt, projectleider

1. Aanleiding

De gemeente Loon op Zand bouwt in de kern Loon op Zand een nieuw dorps huis met sportaccommodatie.

2. Doelstelling

Dit plan van aanpak geeft concreet benoemde, haalbare acties weer die moeten leiden tot het binnen de gestelde termijn realiseren van een multifunctionele accommodatie (MFA) in de kern Loon op Zand. Het bestaat uit de beschrijving van de volgende onderdelen:

- A. Het op te leveren product
- B. De te hanteren kaders
- C. De betrokken partijen
- D. De concrete businesscase
- E. De financiële gevolgen
- F. De interne en externe stakeholders en de te maken afspraken
- G. De werkplanning
- H. Communicatie met betrokkenen
- I. Risico's binnen het project

A. Het op te leveren product

Een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA), in 2026 in gebruik te nemen. Deze accommodatie zal bestaan uit een dorps huis en een geïntegreerde sporthal. Bij het formuleren van uitgangspunten en afspraken binnen de door het gemeentebestuur te stellen kaders betrekken we de beoogde gebruikers, de Vrienden van de Wetering en andere belanghebbenden. Zo wordt gewerkt aan een gedragen plan voor een nieuw te bouwen accommodatie die ook op de lange termijn gezond te beheren en exploiteren is. Deze accommodatie past in de omgeving en bij het tot gezondheidscentrum te verbouwen oude klooster. Ook de openbare ruimte wordt heringericht.

B. De te hanteren kaders

Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad te beslissen aan welke eisen en voorwaarden de nieuwe MFA heeft te voldoen. In de eerste raadsvergadering van 2024 doet het college hierover concrete voorstellen en begeleidende kredietaanvragen aan de raad. Vooralsnog houdt de projectgroep als kaders aan dat

- 1. de multifunctionele accommodatie zowel financieel als in milieutechnisch opzicht duurzaam te exploiteren en beheren is;
- 2. de Loonse gemeenschap zowel als de toekomstige gebruikers actief worden betrokken bij de invulling;
- 3. eerdere plannen waar mogelijk worden her- en doorgebruikt;
- 4. de landschappelijke inrichting tussen de drie K's (Kiosk, Kasteel en Klooster) wordt versterkt.

C. De betrokken partijen

De gemeente bekleedt de regierol. De projectorganisatie overlegt regelmatig met, maar opereert onafhankelijk van de Vrienden van de Wetering, de huidige/beoogde gebruikers van de Wetering en andere belanghebbenden. Voor het concreet inrichten van de MFA en haar exploitatie en beheer schakelt de gemeente een ervaren externe partij in.

Ook de initiatiefnemers achter het gezondheidscentrum in het oude Klooster zijn een belangrijke partner in de ontwikkeling. Er zijn intensieve en constructieve contacten met deze initiatiefnemers en hun architect. In de bouwfase zetten we dit overleg voort.

De directe omgeving wordt uitgenodigd mee te denken en praten over de nieuwe plannen en de inrichting van de buitenruimte. Het gemeentebestuur hakt uiteindelijk de knopen door.

D. De concrete businesscase

Gezien de tijdsdruk (liefst in het eerste kwartaal van 2026 wil de nieuwe Wetering open) gaan het uitwerken van de bouw (inclusief technisch programma van eisen) idealiter gelijk op met het inhoudelijk ontwikkelen van de MFA. Daartoe richten we een bouwteam op. Dit bouwteam omvat, naast de opdrachtgever, zowel de 'programmeurs' van de MFA (Synarchis B.V. uit Hardinxveld-Giessendam) als de ontwerpers, van architect 'De Twee Snoeken' tot de installateur.

Deze manier van werken laat toe dat er tegelijkertijd ontworpen en ontwikkeld wordt. Zowel het gebouw als de invulling en exploitatie ervan worden toekomstklaar ontworpen. Beide sporen stemmen zich intensief op elkaar af binnen het project. Intussen krijgt ook het 'inpassen in de landschappelijke inrichting' de benodigde aandacht. We knipogen respectvol naar de historie van het gebied en richten ons op een toekomst met als centrale thema's 'ontmoeten', 'elkaar versterken' en 'samen zijn'.

E. De financiële gevolgen van deze businesscase

Voor het proces tot aan de aanbesteding is een voorbereidingskrediet nodig van 300.000 euro over het resterende jaar 2023. Op 1 januari 2024 moet het plan dan gereed zijn voor aanbesteding. Tevens is dan duidelijker de bandbreedte aan te geven voor de kostprijs van de nieuw te realiseren MFA. Uitgangspunt is doorgaans een BVO (bruto vloeroppervlak-)vierkante meterprijs van €4.500,- tot €5.000,- (inclusief btw).

F. De interne en externe stakeholders en de te maken afspraken

Met de volgende partijen moeten op korte termijn afspraken worden gemaakt:

1. Architectenbureau 'De Twee Snoeken' om concept door te gebruiken en finetunen
2. Synarchis B.V. voor concept MFA (in overleg met gebruikers en Vrienden van de Wetering uitwerken en programmeren van de MFA als voorbereiding op beheer en exploitatie)
3. Brabant Water (aansluiting water) en Enexis (elektriciteit)
4. Landschap inrichtende partij Houtman (de buitenruimte)
5. Partij die omwonenden mee gaat nemen in bespreken van de plannen
6. Huidige en beoogde toekomstige gebruikers (waar gaan ze heen, waar komen ze)
7. De Vrienden van de Wetering
8. Gemeentebestuur (college en raad) voor nadere besluitvorming en bijsturing.

Met de huidige gebruikers van de Wetering zijn afspraken gemaakt over hoe en waar zij hun activiteiten tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden kunnen voortzetten.

G. De werkplanning

[illegible]

Afstemmen met Raad middels RiB										
Collegebesluit										
RAADSVERGADERING NIEUW PLAN										
Aanbesteden sloop Wetering										
Sloopwerkzaamheden										
Aanbesteden nieuwbouw	NA BESLUIT									

H. Communicatietraject

De communicatiemomenten met de huidige en toekomstige gebruikers zijn opgenomen in een communicatiekalender. De Vrienden van de Wetering trekken daarin samen met de gemeente op. De Loonse bevolking kan zich via publicaties als Rond de Toren, De Duinkoerier en via de website www.loonopzand.nl/wetering voortdurend informeren over de voortgang van het project.

De gemeenteraad zal daarnaast iedere twee maanden met een RIB geïnformeerd worden over de voortgang. Vanwege de openheid die we in dit project hanteren, bevat deze RIB goeddeels informatie van de projectwebsite (www.loonopzand.nl/wetering). Via de omgevingsdialoog worden de omwonenden betrokken bij bouw- en landschappelijke inrichtingsplannen. Daarnaast is de projectleider elke donderdag van 10 tot 13.00 uur in de huidige Wetering om vragen te beantwoorden.

I. Risico's binnen het project

Zoals aangegeven verdraagt het project liefst zo min mogelijk obstakels. Het projectteam volgt, terwijl het de bovengenoemde stakeholders aangehaakt houdt, de ingeslagen weg. Slechts concrete besluiten van het gemeentebestuur doen het proces stoppen.

Uiteraard is er altijd het risico van onvoorziene vertragingen en externe factoren. Een vertraging aan het begin van een proces werkt niet per se één op één door in de opleverdatum: met een beetje pech verdubbelt ze zich en met een beetje geluk lopen we haar alsnog weer in. Dat laat zich lastig voorspellen.

Stikstofproblematiek in planning realisatiefase

De stikstofdepositie van de bouw van het gezondheidscentrum in het oude Klooster en van de sloop en nieuwbouw van dorps huis/sporthal moeten goed op elkaar worden afgestemd. Door het verduurzamen (gasloos) maken van het project en met smart mobility oplossingen te werken (minder gemotoriseerd verkeer bij complex lijkt het mogelijk om binnen de kritieke waardes te blijven.

Risico te managen

Stikstofproblematiek in planning gebruiksfase

Ook als het complete complex (gezondheidscentrum en MFA) in gebruik is, hebben we binnen de contouren van de stikstofdepositie te blijven.

Risico te managen

Verduurzamen bouwopgaves

Voor het werken met aardwarmte (één van de manieren waarop de duurzaamheid gestalte zal gaan krijgen, zo is het plan) zijn vergunningen nodig van de provincie. Dit zijn standaardprocedures die doorlopen moeten worden.

Risico beheersbaar

Bouwkosten

Het is in de huidige economische omstandigheden niet precies in te schatten aan welke scenario's de bouwkosten de komende twee jaar onderhevig zijn. Momenteel stagneert de markt voor nieuwbouwwoningen vanwege de oplopende hypotheekrente. Dit is voor de kosten in de utiliteitsbouw een gunstige ontwikkeling.

Risico beheersbaar