

# 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.



|                                |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--------------------------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                                |            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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](http://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](http://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 olopende hypotheekrente. Dit is voor de kosten in de utiliteitsbouw een gunstige ontwikkeling. **Risico beheersbaar**