

GEMEENTE LOON OP ZAND

Rapportage
situatie
Buisend Dorpshart

24 mei 2012

Definitieve versie

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	5
Inleiding.....	7
Hoofdstuk 2 Uitgangssituatie.....	8
2.1 Eerdere besluitvorming.....	8
2.1.1 Aanbesteding.....	8
2.1.2 Gunning.....	8
2.1.3 Ontwikkel en Realisatie Overeenkomst (OROK).....	8
2.2 Huidige situatie.....	9
2.3 Uitgangsdokumentatie.....	10
2.3.1 Bestemmingsplan.....	10
2.3.2 Beeldregieplan.....	10
2.3.3 Architectuurcommissie.....	10
2.3.4 Accommodatiebeleid.....	10
2.3.5 Contracten.....	10
Hoofdstuk 3 Projectresultaat.....	12
3.1 Doelstelling / uitgangssituatie.....	12
3.2 Kwaliteitsuitgangspunten.....	12
3.2.1 Algemene kwaliteitsuitgangspunten.....	12
3.2.2 Specifieke kwaliteitsuitgangspunten.....	12
3.3 Projectopdracht.....	12
3.3.1 Projectopdracht.....	12
3.3.2 Begrenzing project.....	12
3.3.3 Beperkingen.....	12
3.3.4 Opdrachtgever.....	13
3.3.5 deelprojecten.....	13
3.4 Projectomschrijving (overall).....	13
3.4.1 Uitgangssituatie.....	13
3.4.2 Planologische situatie.....	14
3.4.3 Fasering.....	15
3.4.4 Financieel kader.....	15
3.5 Risicofactoren.....	15
Hoofdstuk 4 Deelprojecten.....	19
4.1 Branderhof.....	19
4.1.1 Uitgangssituatie.....	19
4.1.2 Planologische situatie.....	19
4.1.3 Resultaat/doelstelling.....	19
4.1.4 Fasering.....	20
4.1.5 Financieel kader.....	20
4.1.6 Risico's.....	20
4.2 Parkeergarage.....	21
4.2.1 Uitgangssituatie.....	21
4.2.2 Planologische situatie.....	21
4.2.3 Resultaat/doelstelling.....	21
4.2.4 Fasering.....	21
4.2.5 Financieel kader.....	21
4.2.6 Risico's.....	21
4.3 Locatie voormalig Gemeentehuis.....	22
4.3.1 Uitgangssituatie.....	22
4.3.2 Planologische situatie.....	22
4.3.3 Resultaat/doelstelling.....	22
4.3.4 Fasering.....	23
4.3.5 Financieel kader.....	23
4.3.6 Risico's.....	23
4.4 Multifunctioneel centrum (MFC).....	24
4.4.1 Uitgangssituatie.....	24
4.4.2 Planologische situatie.....	24
4.4.3 Resultaat/doelstelling.....	24
4.4.4 Fasering.....	24
4.4.5 Financieel kader.....	25
4.4.6 Risico's.....	25
4.5 Noordwand.....	26
4.5.1 Uitgangssituatie.....	26
4.5.2 Planologische situatie.....	26
4.5.3 Resultaat/doelstelling.....	26
4.5.4 Fasering.....	28
4.5.5 Financieel kader.....	28

4.5.6	Risico's.....	28
4.6	Zuidwand.....	29
4.6.1	Uitgangssituatie.....	29
4.6.2	Planologische situatie.....	29
4.6.3	Resultaat/doelstelling.....	29
4.6.4	Fasering.....	30
4.6.5	Financieel kader.....	30
4.6.6	Risico's.....	30
4.7	Brandweerkazerne.....	31
4.7.1	Uitgangssituatie.....	31
4.7.2	Planologische situatie.....	31
4.7.3	Resultaat/doelstelling.....	31
4.7.4	Fasering.....	31
4.7.5	Financieel kader.....	31
4.7.6	Risico's.....	31
4.8	Openbare ruimte.....	32
4.8.1	Inleiding.....	32
4.8.2	Bouwrijp maken.....	33
4.8.3	Woonrijp maken.....	34
4.9	Warmte Koude Opslag (WKO).....	35
4.9.1	Uitgangssituatie.....	35
4.9.2	Planologische situatie.....	35
4.9.3	Resultaat/doelstelling.....	35
4.9.4	Fasering.....	35
4.9.5	Financieel kader.....	35
4.9.6	Risico's.....	35
4.10	Achtereind Marktstraat.....	36
4.10.1	Uitgangssituatie.....	36
4.10.2	Planologische situatie.....	36
4.10.3	Resultaat/doelstelling.....	36
4.10.4	Fasering.....	36
4.10.5	Financieel kader.....	36
4.10.6	Risico's.....	36
Hoofdstuk 5	Projectkader.....	37
5.1	Inleiding.....	37
5.2	Projectorganisatie.....	37
5.2.1	Externe stuurgroep.....	37
5.2.2	Externe projectgroep.....	37
5.2.3	Interne stuurgroep.....	37
5.2.4	Interne stuurgroep Accommodatiebeleid.....	37
5.2.5	Interne projectgroep.....	37
5.2.6	Afdelingenoverleg.....	38
5.3	Projectcommunicatie.....	38
5.3.1	Algemeen.....	38
5.3.2	Externe communicatie.....	38
5.3.3	Interne communicatie.....	39
5.3.4	Communicatie met gemeenteraad.....	39
5.3.5	Communicatieplan.....	39
5.4	Faciliteiten en hulpmiddelen.....	39
Hoofdstuk 6	Projectplanning.....	40
6.1	Normen en aannames.....	40
6.2	Vertraging.....	40
6.3	deelprojecten.....	40
Hoofdstuk 7	Overige zaken.....	41
7.1	Grondverkoop Molenwijk Zuid.....	41
7.2	Overige grondaankopen.....	41
7.3	Subsidies.....	41
Hoofdstuk 8	afstemming met overig beleid van de Gemeente.....	43
8.1	Aansluiting Bruisend Dorpshart met Accommodatiebeleid.....	43
8.2	Afstemming samenwerking met gemeente Waalwijk.....	43

Samenvatting

In december 2011 hebben mw. drs. Baartmans- van den Boogaart en dhr. Daandels hun bevindingen en aanbevelingen gepresenteerd aan de raad inzake de (bestuurlijke) gang van zaken met betrekking tot de exploitatie en financiering van het toekomstige multifunctionele centrum. Een van de aanbevelingen was het opstellen van een rapportage nulsituatie anno 2012. De onderliggende notitie "Rapportage situatie Bruisend Dorpshart" bevat deze nulsituatie.

Dekking

Voor het project Bruisend Dorpshart is een voorziening getroffen van 16,7 miljoen. In de grondexploitatie is te zien hoe dit bedrag zich verhoudt tot de kosten en opbrengsten die geprognosticeerd zijn.

Deelprojecten

Het Bruisend Dorpshart bestaat uit een aantal deelprojecten. Onderstaande tabel geeft een beknopte samenvatting weer van de deelprojecten als het gaat om het programma en fasering. Een aantal projecten is geen onderdeel meer van de afspraken met de VOF. In de grondexploitatie zullen deze deelprojecten echter nog wel betrokken worden.

Deelprojecten	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
			Start bouw	Oplevering
Locatie voormalig Gemeentehuis	- Realisatie gemeentehuis bestaande uit een combinatie van publieksfuncties en kantoorruimten.	VOF bouwt ten minste 4500 m ² BVO sociale huurappartementen	06-2014	06-2015
Parkeergarage	- Bouwen parkeergarage van circa 100 parkeerplaatsen.	Bouwen parkeergarage tenminste 110 parkeerplaatsen	11-2013	05-2014
MFC	- MFC realiseren van ca. 4350 m ² BVO - 100% sociaal cultureel	Combinatie MFC/Gemeentelijke functies van ca. 4000 m ² BVO budget 7, 5 miljoen,	11-2013	05-2014
Branderhof	- 34 woningen, 2 twee-onder-een-kap woningen. - 18 appartementen. - 72 parkeerplaatsen op maaiveld.	40 woningen; ca. 50-% huur	10-2012	12-2013
Noordwand	- Realisatie 22 appartementen met in de onderbouw 16 parkeerplaatsen. - Begane grond horeca.	Programma gelijk gebleven	09-2013	09-2014
Zuidwand	- Realisatie 10 appartementen. - Begane grond commerciële functies en 8 parkeerplaatsen.	Uit het project gehaald	-	-
Brandweerkazerne	- Realisatie hoogwaardige horeca met terras.	Brandweerkazerne blijft eigendom van gemeente; gemeente gaat zelf ontwikkelen	06-2013	06-2014
Openbare ruimte	- Komen tot een heringericht Dorpshart dat kwalitatief en kwantitatief voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven en vastgelegde eisen.	Conform de afspraken in de OROK.	Fasering afhankelijk van realisatie deelprojecten.	
WKO	o Gebouwen aansluiten op WKO.	Niet meer toepassen WKO	-	-
Achtereind Marktstraat	o Realisatie woningen in achtereind woningen Marktstraat.	Uit het project gehaald.	-	-

Projectkader

Overlegvormen

Er zijn diverse overlegvormen bij het Bruisend Dorpshart. Zo is er een externe stuurgroep, beter bekend onder de naam 'Bestuurlijk overleg VOF' en een externe projectgroep, samengesteld uit vertegenwoordigers van gemeente en Heijmans.

Verder is er de stuurgroep Bruisend Dorpshart (intern). Deze bestaat uit een coördinerend wethouder (wethouder Beheer openbare ruimte, verkeer & vervoer en milieu), de wethouder Fysiek (wethouder Ruimtelijke ordening, toerisme & recreatie en financiën), de wethouder Accommodatiebeleid (wethouder Economische en sociaal culturele zaken), de projectmanager en de projectcontroller.

De interne projectgroep Bruisend Dorpshart bestaat uit de projectmanager, de projectcontroller, de projectleider Openbare Ruimte en een vaste medewerker van de afdeling Communicatie. Het afdelingenoverleg Bruisend Dorpshart is in het leven geroepen om in de gemeentelijke organisatie het project beter te borgen.

Naast de interne stuurgroep Bruisend Dorpshart is er tevens een interne stuurgroep Accommodatiebeleid geformeerd. Deze bestaat uit de coördinerend wethouder, wethouder accommodatiebeleid, coördinerend projectmanager, projectleider en het hoofd van de afdeling Maatschappij en Veiligheid.

Communicatie

Communicatie over de ontwikkelingen in het centrum van Kaatsheuvel is belangrijk. Naast de communicatie van de gemeente naar haar bewoners is communicatie binnen de gemeentelijke organisatie en met de VOF-partners essentieel. In dat kader is een communicatieplan opgesteld, waarbij afspraken zijn gemaakt over de wijze van communiceren en de regievorming daarop. De coördinatie / regievorming van de communicatie vindt plaats vanuit de gemeente door de coördinerend wethouder in overleg met de afdeling communicatie.

De gemeenteraad wordt drie keer per jaar via een voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang van het project.

Inleiding

In december 2011 hebben mw. drs. Baartmans-Van den Boogaart en dhr. Daandels hun bevindingen en aanbevelingen gepresenteerd aan de raad.

Een van de aanbevelingen was het opstellen van een rapportage nul-situatie anno 2012. Met het vaststellen van deze rapportage zou een streep gezet kunnen worden onder de hectische periode van ruim 2 jaar sinds de gunning in 2009 gepasseerd is.

Om de rapportage te kunnen schrijven is ervoor gekozen om eerst een hoofdstuk op te stellen met een beschrijving van de uitgangssituatie. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de genomen besluiten, gemaakte afspraken en de stand van zaken anno 2012.

Vervolgens is het projectresultaat beschreven in hoofdstuk 3. Op basis van hetgeen is beschreven in dit hoofdstuk kan er invulling gegeven worden aan de aanbeveling om te zorgen voor een heldere opdrachtformulering.

Om een eenduidige beschrijving te kunnen geven van de stand van zaken is er voor gekozen om in hoofdstuk 4 de deelprojecten specifiek te beschrijven op basis van de uitgangspunten Geld, Organisatie, Kwaliteit, Informatie en Tijd (GOKIT) en de risico's.

Vanuit de projectorganisatie was tevens behoefte aan een duidelijke en heldere projectstructuur. Om deze reden is in deze rapportage hoofdstuk 5 aan de opzet van de projectstructuur aandacht besteed. In dit hoofdstuk worden de projectorganisatie en de communicatie behandeld. Het helder beschrijven van de projectstructuur was ook een van de aanbevelingen van mevrouw Baartmans-Van den Boogaart en de heer Daandels.

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de planning en de reeds opgelopen vertraging.

Tot slot worden in de hoofdstukken 7 en 8 nog zaken behandeld die minder direct een relatie hebben met het project Bruisend Dorpshart. Het gaat hierbij om de grond aan- en verkopen (hoofdstuk 7) en de afstemming met beleid en strategie (hoofdstuk 8).

Hoofdstuk 2 Uitgangssituatie

2.1 Eerdere besluitvorming

2.1.1 Aanbesteding

De raad heeft in april 2007 unaniem ingestemd met het bidboek voor het project Bruisend Dorpshart". Dat plan bevatte naast een uitgebreide inhoudelijke omschrijving en een aantal uitgangspunten voor de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit ook een financiële onderbouwing voor de gewenste centrumontwikkeling van de kern van Kaatsheuvel. Tegelijkertijd heeft de raad het college opgedragen om eventuele significante wijzigingen dan wel relevante informatie ten aanzien van ondermeer de voortgang aan de raad voor te leggen.

De opdracht van de raad om wijzigingen te melden heeft er toe geleid dat de raad in juni 2008 opdracht heeft gegeven om de plannings voor het plein en de gebouwen nog eens tegen het licht te houden, ten einde de kosten en baten beter in balans te brengen. Randvoorwaarde is het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit zoals die in het in 2007 vastgestelde bidboek is vastgelegd.

Het college heeft op 27 januari 2009 de uitwerking bidboek vastgesteld. Deze uitwerking legt het resultaat vast van de door de raad gevraagde optimalisatieslag op kosten en kwaliteit. Daarbij gaat het om onderdelen van het stedenbouwkundig plan, wijzigingen in programmatische uitgangspunten, de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte.

Op 12 november 2008 is de gemeente een niet-openbare aanbestedingsprocedure gestart. Op 20 januari 2009 heeft de gemeente 5 partijen geselecteerd die hebben deelgenomen aan de gunningsfase. Op 5 maart 2009 is deze fase gestart, vervolgens is op 4 juni 2009 een gunningsadvies aan het college van B&W uitgebracht. Door middel van een wensen- en bedenkingenprocedure heeft de gemeenteraad op 23 juli 2009 het besluit van het college om te gunnen behandeld.

2.1.2 Gunning

Op 23 juli 2009 heeft de raad een besluit genomen waarin besloten is om de werkzaamheden te gunnen aan de combinatie Proper Stok, Heijmans en WSG. Bij dit besluit betreffende een aantal planoptimalisaties en de financiële onderbouwing is een amendement aangenomen. Met dit amendement is besloten dat er een aangepaste parkeerkelder onder de nieuwbouw van het gemeentehuis moet komen en dat het college voor 31 oktober 2009 een dekkingsplan voor de aan de bouw van de parkeerkelder verbonden kosten moest presenteren aan de raad. Tegelijk heeft het college de opdracht gekregen om voor de besluitvorming over de begroting 2010 een investeringsplan op te stellen, waaruit duidelijk blijkt wat de kosten zijn van de overige majeure projecten en op welke wijze deze kosten gedekt kunnen worden. Uit het investeringsplan dient duidelijk te worden hoe zeker gesteld gaat worden dat op het moment van uitvoering van deze majeure projecten voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

2.1.3 Ontwikkel en Realisatie Overeenkomst (OROK)

Na de voorlopige gunning per brief op 11 augustus 2009 aan de combinatie is er onderhandeld over aanpassingen in de bieding. De doelstellingen van de gemeente hierbij waren:

- budgettair neutraal aanpassen van de bieding;
- optimalisering van de functionaliteit van het Carre;
- 500 m² bezuinigen op gemeentehuis;
- sluiten pleinwand door extra bouwvolume.

Na de onderhandeling (binnen de kaders die door de gemeenteraad zijn gesteld) is er definitief gegund. Het resultaat van de onderhandelingen is vastgelegd in een voorovereenkomst die op 26 februari 2010 ondertekend is door de partijen. Deze afspraken uit de voorovereenkomst zijn verder uitgewerkt in de Ontwikkel en Realisatie Overeenkomst (OROK). De ondertekening van de OROK vond plaats op 22 oktober 2010.

Voor de verdere ontwikkeling hebben de partijen WSG en Heijmans de ontwikkelcombinatie "VOF Bruisend Dorpshart" gevormd.

2.2 Huidige situatie

Begin 2010 is de sloopvergunning aangevraagd en op 3 februari 2010 verleend. Een vertegenwoordiging van het college heeft op 26 februari 2010 de start van de sloopwerkzaamheden ingeluid, met de symbolische sloop van een wand van het TNT-gebouw. Vervolgens zijn de gebouwen aan de Nieuwe Markt (gemeentekantoor en de panden tot aan de Peperstraat) gesloopt. Daarnaast is op het terrein achter de brandweerkazerne de voormalige werf gesloopt. De sloopfase is in 2010 afgerond. Dit betekent dat het gebied van het Bruisend Dorpshart zich op dit moment kenmerkt door een kale open vlakte. Het spreekt voor zich dat dit geen wenselijke situatie is.

In de tussentijd is verder gegaan met de planvorming voor de infrastructuur. In juni 2011 is dan ook gestart met de aanleg ondergrondse infrastructuur, het gaat hierbij om het aanleggen van de riolering en de kabels en leidingen. Op dit moment is ongeveer 70% van het bouwrijpmaken gereed. Ter plaatse van de aansluiting Gasthuisstraat/Marktstraat moeten nog werkzaamheden plaatsvinden. De kruising Gasthuisstraat/Marktstraat wordt direct woonrijp gemaakt om te voorkomen dat er twee keer op deze kruising gewerkt moet worden.

Op dit moment worden hernieuwde onderhandelingen met de ontwikkelcombinatie gevoerd, met name over mogelijke planwijzigingen binnen het Bruisend Dorpshart. Hierdoor is vertraging ontstaan binnen het project.

De afgelopen periode zijn de omstandigheden in onze gemeente rondom het Bruisend Dorpshart veranderd. Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen aangegeven:

- 1 Er is behoefte gebleken aan de herijking van de visie accommodatiebeleid;
- 2 De visie op de samenwerking met de gemeente Waalwijk is opgesteld;
- 3 De gemeentefinanciën staan ernstig onder druk;
- 4 De financiële situatie van WSG.

De hierboven genoemde wijzigingen noopten de gemeente om opnieuw te gaan onderhandelen met de ontwikkelcombinatie. WSG zit in zwaar weer en ook voor de gemeente is er alle aanleiding om binnen bepaalde randvoorwaarden voorlopig verder te onderhandelen en daarmee tot een goede oplossing te komen voor alle partijen.

In verband met de verwachtingen vanuit de omgeving van het plangebied is er in december 2012 gesproken met de directe omgeving. Tijdens deze bijeenkomst is verteld dat het een en ander niet de schoonheidsprijs verdiend, maar dat er zodra er meer te melden nieuws te melden is, bijvoorbeeld de resultaten van de onderhandelingen, dit zo spoedig mogelijk gedaan zal worden. Naar aanleiding van de geluiden vanuit de buurt is er extra aandacht aan de openbare verlichting gegeven.

Grondpositie

Alle voor het project benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeente, alleen voor de achtertuinen van de percelen aan de Marktstraat is besloten dat de gemeente geen actieve verwerving zal laten plaatsvinden voor deze percelen. Zie ook paragraaf 4.10
Er zijn diverse grondaankopen gedaan waarbij er afspraken zijn gemaakt over bouwclaims in andere projecten van de gemeente. De bouwclaims en andere afspraken dienen gemeentebreed (buiten het project Bruisend Dorpshart) afgehandeld te worden; de gemeente als zodanig is een overeenkomst aangegaan en niet het afzonderlijke project.

Onderhandelingsresultaat

De onderhandelaars zijn in mei 2012 tot een akkoord gekomen. De belangrijkste wijziging is dat er door de gemeente nog maar 1 gebouw ontwikkeld wordt (een combinatie van MFC/gemeentehuis) in plaats van 2 aparte gebouwen (gemeentehuis en een MFC). Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de grondprijzen en de afwikkeling van de reeds gemaakte kosten. In hoofdstuk 4 zal ingegaan worden op de wijzigingen per deelplan. Met behulp van de (herziene) grondexploitatie zal inzicht gegeven worden in hoe de gemaakte afspraken zich verhouden tot de financiële kaders die de raad heeft gesteld aan het project.

2.3 Uitgangsdokumentatie

2.3.1 Bestemmingsplan

De plannen van het Bruisend Dorpshart pasten niet in het bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel". Daarom is voor het project een separaat bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" gemaakt. Als gevolg van de onderhandelingen passen de aangepaste plannen niet meer (helemaal) in het reeds vastgestelde bestemmingsplan. Een aangepast bestemmingsplan is inmiddels in voorbereiding. In paragraaf 3.4.2 wordt verder ingegaan op de planologische situatie.

2.3.2 Beeldregieplan

Het beeldregieplan legt de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten vast voor de in het Bruisend Dorpshart beoogde ontwikkeling. Het beeldregieplan geeft de ontwikkelaar houvast, de ontwerpers richtlijnen en fungeert als een toetsingskader voor de architectuurcommissie. Het beeldregieplan richt zich niet zozeer op de beoogde functies, de opgestelde programma's van eisen of de daarbij behorende functies. Dit laatste is vastgelegd in het bestemmingsplan. Het beeldregieplan richt zich op de presentatie van de gebouwen aan de openbare ruimte en daarmee op de manier waarop de bebouwing en de openbare ruimte in samenhang de ruimte vormen waarin wij ons allemaal bewegen. Het beeldregieplan biedt het bestuur van de gemeente Loon op Zand een instrument om de met de vormgeving van het plangebied beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

2.3.3 Architectuurcommissie

Het college van B&W heeft de raad voorgesteld om te zijner tijd een architectuurcommissie in te stellen als zijnde een welstandscommissie. Er is al een supervisor en een stedenbouwkundige benoemd in deze architectuurcommissie. De architectuurcommissie heeft het opstellen van het beeldregieplan begeleid en zal de plannen als een welstandscommissie toetsen of ze voldoen aan het beeldregieplan.

2.3.4 Accommodatiebeleid

In de aanloop van het project nieuwbouw Sporthal kwamen vragen naar voren over hoe de dekking van het totale accommodatiebeleid was opgebouwd. Bij het uitzoeken van deze dekking kwam er een probleem in de dekking boven water. Vervolgens is er een taskforce ingesteld om naar oplossingen te zoeken voor de dekkingsproblemen.

Op 17 maart 2011 heeft de raad een advies behandeld waar aandacht werd besteed aan de samenhang tussen Bruisend Dorpshart en het accommodatiebeleid.

In het hoofdstuk 9 zal verder ingegaan worden op de relatie tussen het accommodatiebeleid en het Bruisend Dorpshart.

2.3.5 Contracten

In de afgelopen jaren is de gemeente een aantal contracten/overeenkomsten aangegaan:

	Ondertekend op:
Samenwerkingsovereenkomst	26-02-2010
Intentieovereenkomst SMC	26-02-2010
Intentieovereenkomst Casade	22-04-2010
Ontwikkel- en realisatieovereenkomst (OROK)	22-10-2010
Borgstellingsovereenkomst WSG	22-10-2010
Design en Buildovereenkomst Openbare Ruimte	13-02-2012

Samenwerkingsovereenkomst (voorovereenkomst)

De samenwerkingsovereenkomst is op 26 februari 2010 ondertekend door Gemeente Loon op Zand en de ontwikkelcombinatie. In de ontwikkelcombinatie hebben de volgende partijen zitting: Heijmans Vastgoed BV, Proper-Stok en de stichting WSG.

Intentieovereenkomst SMC

Op 26 februari 2010 hebben de Gemeente Loon op Zand en de stichting SMC-accommodatiebeheer een intentieovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is vastgelegd dat er wederzijdse intenties zijn om als partners de volgende projecten te realiseren:

- Nieuwbouw en exploitatie van sport- en evenementencomplex;
- Nieuwbouw en exploitatie van sociaal-cultureel centrum (Carré)
- Herontwikkeling van De Wetering in Loon op Zand.

Voor deze plannen zal per project een samenwerkings- en realiseringsovereenkomst gesloten moeten worden. Verder heeft de gemeente gegarandeerd dat het SMC als eerste en enige gegadigde is uitgenodigd voor de onderhandelingen over de bovenstaande plannen. Tot slot is bepaald dat er indien er geen overeenstemming bereikt wordt over de samenwerkings- en realisatieovereenkomst beide partijen vrij zijn om de onderhandelingen te beëindigen. Hier zal dan schriftelijk en met redenen omkleed mededeling van gedaan moeten worden.

Intentieovereenkomst Casade

Met Casade zijn afspraken gemaakt over het vestigen van een woonwinkel in het Bruisend Dorpshart. Hiervoor zijn afspraken gemaakt over de opstalrechten, het eigendom van de huidige woonwinkel en een bouwclaim. De gemaakte afspraken zijn naar aanleiding van de onderhandelingen komen te vervallen.

Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (OROK)

Op 22 oktober 2010 is de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (OROK) ondertekend door de Gemeente Loon op Zand en de VOF Bruisend Dorpshart.

Borgstelling

In de voorovereenkomst onder 13.4 en in de OROK onder 33.2 is een artikel opgenomen over de bereidheid van de gemeente om gedurende 15 jaar een borgstelling af te geven aan WSG op de financiering van 30 sociale woningen en op de financiering van het restant van de investeringskosten van het Carré. Voor het afgeven van deze borgstelling mocht de gemeente een marktconforme provisie in rekening brengen bij WSG. Ter zekerheid verkrijgt de gemeente een recht van hypotheek op de betreffende grond en opstal en een concerngarantie van WSG. Een en ander is vastgelegd in een separate borgstellingsovereenkomst tussen gemeente en WSG die eveneens ondertekend is op 22 oktober 2010. Met deze overeenkomst is overeengekomen dat met het verstrekken van de borgstelling een opbrengst (provisie) van € 520.000 voor de gemeente is vastgelegd. In de onderhandelingen is afgesproken dat WSG geen gebruik maakt van de borgstelling en daarvoor een deel van de opbrengst aan de gemeente compenseert: € 260.000.

Design en build overeenkomst, ontwikkeling en realisatie openbare ruimte Bruisend Dorpshart.

Op 13 februari 2012 is de Design en build overeenkomst tussen de gemeente en de VOF Bruisend Dorpshart ondertekend. In deze overeenkomst is de opdracht voor de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Projectresultaat

3.1 Doelstelling / uitgangssituatie

Het Bruisend Dorpshart is gelegen midden in het centrum van Kaatsheuvel. Het plan houdt in dat naast woningen winkels, horeca, kantoorruimten, een nieuw gemeentehuis met ondergrondse parkeergarage en een multifunctioneel centrum (MFC) met onder meer een theater en een bibliotheek gerealiseerd worden. Genoemde voorzieningen concentreren zich rondom het nieuw in te richten Marktpllein dat hierdoor een belangrijke ontmoetingsplaats vormt. Het Bruisend Dorpshart, een levendige plek waar het gezellig en aangenaam toeven is, een plek waar de inwoners van Kaatsheuvel trots op zijn. Gaandeweg de ontwikkelingen hebben zich wijzigingen voorgedaan in het plan.

3.2 Kwaliteitsuitgangspunten

3.2.1 Algemene kwaliteitsuitgangspunten

De plannen voor het Bruisend Dorpshart moeten naast de wettelijke eisen voldoen aan de hierna te noemen uitgangspunten: Woonvisie, woonkeur, beeldregieplan.

3.2.2 Specifieke kwaliteitsuitgangspunten

Enkele deelplannen hebben te maken met specifieke uitgangspunten ten behoeve van het gebruik van de gebouwen. Daar waar dit van toepassing is, zal dit bij het deelplan onder de aandacht gebracht worden.

3.3 Projectopdracht

3.3.1 Projectopdracht

De oorspronkelijk projectopdracht is al in 2005 in de raad behandeld. In de jaren daarna is de raad op de hoogte gehouden van de voortgang. Met name het laatste jaar is er veel aandacht geweest voor het opstellen van de voortgangsrapportages. In deze rapportages wordt de stand van zaken van de diverse zaken die zich in en om het project plaatsvinden toegelicht.

3.3.2 Begrenzing project

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Nieuwe Markt, waarbij de panden Nieuwe Markt 17 t/m 21, inclusief het bijbehorende achterterrein, binnen het plangebied vallen. De overige, omliggende, panden vallen buiten het plangebied;
- In het oosten wordt het plangebied begrensd door het kruispunt Peperstraat - Gasthuisstraat - Marktstraat. De begrenzing loopt verder achter de percelen van de panden Marktstraat 10 t/m 32. De panden aan de Marktstraat en de Gasthuisstraat en alle panden aan de Peperstraat, vallen buiten het plangebied;
- In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Vondelstraat;
- In het westen wordt het plangebied begrensd door de Huygensstraat en de Nieuwe Markt. De bebouwing aan de oostzijde van het betrokken gedeelte van de Huygensstraat en de Nieuwe Markt valt binnen het plangebied. De bebouwing aan de westzijde van de Huygensstraat en de Nieuwe Markt valt er buiten.

3.3.3 Beperkingen

Voor het totale project zijn verschillende beperkende factoren te benoemen:

- Betreffende de fysieke ruimte: de verschillende ontwikkelingen hebben een specifiek ruimtegebruik, de plattegrond, maar ook de verkeersruimte om een gebouw en het benodigde parkeren etc. maken dat er een boeiende puzzel ontstaat om te zorgen dat alle gewenste functies in het project passen.

- Betreffende de financiën: het spreekt voor zich dat in een project met deze omvang de financiële belangen groot zijn. Dit betekent echter niet dat er per definitie een financiële beperking is, maar de financiën staan wel extra onder de aandacht van het projectteam, de stuurgroep en de raad.

3.3.4 Opdrachtgever

Vastgesteld kan worden dat de raad de opdrachtgever is van het project Bruisend Dorpshart. In het separaat vastgestelde document Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC) is onder andere vastgelegd hoe de verhoudingen tussen raad, college, portefeuillehouders en de projectgroep liggen. In hoofdstuk 5 over het projectkader wordt hier dieper op ingegaan.

3.3.5. deelprojecten

Het Bruisend Dorpshart bestaat uit een aantal deelprojecten. Onderstaande tabel geeft een beknopte samenvatting weer van de deelprojecten als het gaat om het programma, fasering, in hoofdstuk 4 wordt uitgebreider ingegaan op de deelprojecten.

Deelprojecten	OROK	Onderhande-lingsresultaat	Planning	
			Start bouw	Oplevering
Locatie voormalig Gemeentehuis	- Realisatie gemeentehuis bestaande uit een combinatie van publieksfuncties en kantoorruimten.	VOF bouwt ten minste 4500 m ² BVO sociale huurappartementen	06-2014	06-2015
Parkeergarage	- Bouwen parkeergarage van circa 100 parkeerplaatsen.	Bouwen parkeergarage tenminste 110 parkeerplaatsen	11-2013	05-2014
MFC	- MFC realiseren van ca. 4350 m ² BVO - 100% sociaal cultureel	Combinatie MFC/Gemeentelijke functies van ca. 4000 m ² BVO budget 7, 5 miljoen,	11-2013	05-2014
Branderhof	- 34 woningen, 2 twee-onder-een-kap woningen. - 18 appartementen. - 72 parkeerplaatsen op maaiveld.	40 woningen; ca. 50-% huur	10-2012	12-2013
Noordwand	- Realisatie 22 appartementen met in de onderbouw 16 parkeerplaatsen. - Begane grond horeca.	Programma gelijk gebleven	09-2013	09-2014
Zuidwand	- Realisatie 10 appartementen. - Begane grond commerciële functies en 8 parkeerplaatsen.	Uit het project gehaald	-	-
Brandweer-kazerne	- Realisatie hoogwaardige horeca met terras.	Brandweerkazerne blijft eigendom van gemeente; gemeente gaat zelf ontwikkelen	06-2013	06-2014
Openbare ruimte	- Komen tot een heringericht Dorpshart dat kwalitatief en kwantitatief voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven en vastgelegde eisen.	Conform de afspraken in de OROK.	Fasering afhankelijk van realisatie deelprojecten.	
WKO	o Gebouwen aansluiten op WKO.	Niet meer toepassen WKO	-	-
Achtereind Marktstraat	o Realisatie woningen in achtereind woningen Marktstraat.	Uit het project gehaald.	-	-

3.4 Projectomschrijving (overall)

3.4.1 Uitgangssituatie

In paragraaf 2.2 is de huidige situatie van het project Bruisend Dorpshart beschreven.

3.4.2 Planologische situatie

De plannen van het Bruisend Dorpshart pasten niet in het bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel". Daarom is voor het project een separaat bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" gemaakt.

Het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" is op 23 juli 2009 door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. Met het bestemmingsplan wordt een planologische basis gelegd voor een herontwikkeling van het gebied rondom de Nieuwe Markt in Kaatsheuvel. Het voorziet onder meer in de nieuwbouw van het gemeentehuis, de realisering van een multifunctioneel centrum op het oostelijk deel van het huidige plein, de bouw van een nieuwe Noordwand en een aanpassing/uitbreiding van de aanwezige Zuidwand van het plein, alsmede de realisering van een woonfunctie ter plaatse van de voormalige gemeentewerf.



Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 21 juli 2010 dit beroep ongegrond verklaard. Hiermee is het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" onherroepelijk geworden.

Als gevolg van onder andere de verandering van de bestemming van de bebouwing boven de parkeergarage zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Er is dan ook ambtelijk een aangepast bestemmingsplan in voorbereiding.

Parkeerbalans

De parkeerbalans is een delicaat systeem waarin zaken zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages, loopafstanden en dergelijke nauwgezet zijn verwerkt. De parkeerbalans is al even zo vaak aangepast als de in het Dorpshart voorziene programma's, functies en aantallen. De laatste balans is gebaseerd op de programma's zoals ze in de OROK met bijlagen zijn opgenomen. Indien deze programma's nog wijzigen zal ook de parkeerbalans opnieuw doorgerekend en wellicht aangepast moeten worden. Bij een afname van het aantal parkeerplaatsen ontstaat er geen probleem. Toename is echter niet mogelijk omdat hier fysiek de ruimte, ondergronds en op maaiveld, voor ontbreekt. Er is afgesproken dat binnen de projectgrenzen van het bestemmingsplan er een tekort mag zijn van 15 parkeerplaatsen; dit tekort kan met het realiseren van een herontwikkeling op het terrein van de Werft meegenomen worden in de planvorming.

Uitgangspunten parkeerbalans

De parkeerbalans is opgesteld aan de hand van CROW publicatie 182. Daarin zijn parkeerkcijfers opgenomen. De gemeente Loon op Zand heeft op basis van deze publicatie parkeernormen vastgesteld. Uitgangspunt voor de parkeernormen is de aanduiding van de gemeente Loon op Zand voor de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'; In principe worden de maximale parkeerkcijfers aangehouden in verband met matig beschikbaar openbaar vervoer.

Dubbelgebruik parkeerplaatsen

Om er voor te zorgen dat parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden ten behoeve van meerdere functies is het belangrijk dat de parkeerplaatsen openbaar zijn. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de genoemde parkeernormen en aanwezigheidspercentages. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorziening, zogenaamd dubbelgebruik. De aanwezigheidspercentages zijn afgestemd op diverse momenten in de week (CROW publicatie 182). De percentages zijn per functie anders. Een bewoner is over het algemeen op een ander moment thuis, dan een werknemer die aan het werk is. Afhankelijk van de aanwezige functies heeft een bepaald moment in de week de hoogste parkeervraag. Dit is het maatgevende moment.

Wijzigingen in programma

Wijzigingen in programma, aantallen, functies hebben direct gevolgen voor de parkeervraag. Bij iedere wijziging dient de parkeerbalans opnieuw doorgerekend en aangepast te worden. Dit zal onderdeel vormen van het aangepaste bestemmingsplan dat in voorbereiding is.

3.4.3 Fasering

Ten opzichte van de Ontwikkelings- en realisatieplanning, die als bijlage bij de OROK is opgenomen, is er sprake van vertraging. De vertraging bij de openbare ruimte betreft gemiddeld ruim 5 maanden. De vertraging in de planning is een gevolg van de onderhandelingen tussen de gemeente en de ontwikkelingspartijen. Het bouwrijpmaken heeft vrijwel geen vertraging opgelopen, behoudens de vertraging die is opgelopen door de strenge vorstperiode begin dit jaar.

In de OROK is opgenomen dat bij de projectonderdelen waarvoor design & buildovereenkomsten tot stand komen de boeteregeling geldt die daarin is opgenomen per projectonderdeel. De boete voor het niet tijdig, dat wil zeggen niet binnen 5 jaar na ondertekening van de OROK, gereed komen van het project (alle projectonderdelen zijn aan de opdrachtgevers opgeleverd) als geheel bedraagt €5.000 per dag dat de voornoemde termijn wordt overschreden.

Als gevolg van de onderhandelingen zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot de planning. Hiermee is gegarandeerd dat de 4 objecten in het Bruisend Dorpshart volgordegebouwd gaan worden.

3.4.4 Financieel kader

Bij de OROK is per saldo een verplichting aangegeven van € 14.403.064 voor alle deelprojecten gezamenlijk. Als gevolg van de onderhandelingen zijn er afspraken gemaakt over de financiële afwikkeling. De dekking hiervan is meegenomen in de grondexploitatie 1-1-2012.

3.5 Risicofactoren

De ontwikkeling en realisatie van projecten zoals het Bruisend Dorpshart gaan gepaard met risico's. Een deel van de risico's is door het contract met de ontwikkelcombinatie overgedragen. De vermelde risico's dienen in de context van deze onderhandelingen te worden gezien. Gemeenten dienen zelf een inschatting te maken van de benodigde hoogte van het weerstandsvermogen. De beste manier hiervoor is het structureel toepassen van risicomangement. Onderdeel van risicomangement is namelijk een analyse en kwantificering van de interne- en externe risico's die een gemeente loopt, wat leidt tot een risicoprofiel. Hiervoor zijn verschillende methoden te hanteren. In de kern komt het erop neer dat er een brede inventarisatie van de risico's plaatsvindt en er een zo reëel mogelijke inschatting van de financiële consequenties wordt gemaakt.

In de gemeentelijke financiën is een risicoreserve gevormd voor de risico's die de gemeente loopt. In deze risicoreserve zijn de risico's van het Bruisend Dorpshart voor de volle 100% meegenomen.

Mede naar aanleiding van de onderhandelingen en het opstellen van deze rapportage is kritisch naar het risicoprofiel gekeken. De stuurgroep heeft er voor gekozen om één van de volgende consequenties te verbinden aan de risico's die waren opgenomen in het risicoprofiel dat als bijlage 1 bij de voortgangsrapportage van augustus 2011 was gevoegd.

De consequenties zijn daarbij ingedeeld in 3 categorieën:

- Bestaand risico: Risico blijft opgenomen in risicoparagraaf
- Afboeken: Risico heeft zich voorgedaan of wordt als meest realistisch scenario beschouwd (m.a.w. risico wordt afgeboekt ten laste van de reserve)
- Risico valt vrij: Risico heeft zich nog niet voorgedaan en risico wordt ook niet meer verwacht.

Samengevat betekent dat het volgende:

Van de € 7,550 miljoen die gereserveerd was voor de risico's in het Bruisend Dorpshart blijft € 2,330 miljoen opgenomen in het risicoprofiel, wordt € 3,025 miljoen afgeboekt en valt € 2,200 miljoen vrij.

Tot slot is met behulp van een kleurcode aangeven wat het effect van het risico op het financiële resultaat is. Hierbij staat groen voor een positief effect, oranje voor een beperkt negatief effect en rood voor aanzienlijk negatief effect (zie onderstaande legenda).

Legenda risico's	
Positief effect	
Beperkt negatief effect	
Aanzienlijk negatief effect	

Risicoprofiel

In de onderstaande tabel is te zien hoe het risicoprofiel is aangepast.

Risico	Oorzaak	Bedrag	Bestaand risico	Afboeken	Risico valt vrij
Subsidies	Beschikking ontvangen, maar prestatieverplichting nog niet gerealiseerd.	900.000	900.000		
	Onderzochte subsidiemogelijkheden.	150.000		150.000	
	Taakstelling subsidie geen regeling voorhanden.	1.450.000		1.450.000	
Sponsoring	Sponsorinkomsten niet gerealiseerd.	200.000		200.000	
Grondverkoop Molenwijck-Zuid	WSG wil grond niet meer aankopen onder de genoemde voorwaarden.	1.250.000		750.000	500.000
Exploitatievergoeding Marktstraat	Huidige grondeigenaren wensen grond niet te bebouwen.	225.000		225.000	
Exploitatievoordelen gemeentehuis	Gemeentehuis wordt niet gerealiseerd. Exploitatievoordelen niet meer meegenomen in dekkingsplan.	1.250.000			1.250.000
Reeds gemaakte kosten en verwacht resultaat exploitatie WKO worden niet terugverdiend	WKO wordt niet gerealiseerd.	650.000		250.000	400.000
BTW compensatie investeringsbijdrage MFC	Belastingdienst heeft nog geen akkoord gegeven voor de gewenste fiscale handelswijze.	680.000	680.000		
Meerwerk	Geen meerwerk in begroting gemeentehuis.	300.000			300.000
Kostprijs MFC valt hoger uit dan begroot	Onderhandelingen over MFC zijn nog niet afgerond.	0	200.000		-200.000
Nadere uitwerking programma van eisen MFC	MFC dient nog uitgewerkt te worden in programma van eisen.	0	300.000		-300.000
Vertraging	Extra kosten door toekomstige prijsstijgingen.	500.000	250.000		250.000
Totaal Bruisend Dorpshart		7.555.000	2.330.000	3.025.000	2.200.000

Subsidies/sponsoring

Voor het project is een ISV-2 subsidie toegezegd van circa € 450.000 (werkelijke waarde). Daarnaast is ook een ISV 3 subsidie toegezegd, groot eveneens € 450.000. Naast deze subsidies wordt in de grondexploitatie ervan uitgegaan dat op 1 januari 2012 nog subsidies voor een bedrag van € 1.800.000 verkregen zijn dan wel reëel te verkrijgen zijn. De huidige verwachting is dat die doelstelling voor de subsidies niet realiseerbaar is. Op dit moment zijn weinig tot geen subsidiemogelijkheden aanwezig.

Het college stelt daarom voor om de huidige doelstelling voor de subsidies te beperken tot subsidies waarvoor reeds een beschikking is ontvangen, zijnde € 900.000. In totaal was een opbrengst begroot van € 2.700.000. Het College zal zich echter wel inzetten om alsnog meer inkomsten binnen te krijgen uit subsidies en sponsoring. Er is een werkgroep werving subsidies onder leiding van de burgemeester.

Risico	
Aan de voorwaarden van de Subsidiebeschikkingen wordt niet tijdig voldaan	

Grondverkoop Molenwijck Zuid, fase 3 en 4

Als dekking voor de kosten van de parkeergarage is rekening gehouden met een opbrengst uit de verkoop van de resterende grond in Molenwijck Zuid. Het betreft circa 17.000 m², waarbij is gerekend met een opbrengst van € 100 per m². Dit levert een opbrengst op van € 1.700.000. Deze gecalculeerde opbrengst is gebaseerd op afspraken die in 2009 zijn gemaakt over afname van de grond. Na aftrek van de boekwaarde blijft een bijdrage voor Bruisend Dorpshart over van € 1.250.000.

In principe kon de levering juridisch worden afgewikkeld. Een probleem is dat de afnemende partij op korte termijn niet kan of wil afnemen (tegen de overeengekomen prijs). Over de grondverkoop Molenwijck Zuid is de afgelopen periode onderhandeld met een koper. De verwachte opbrengst zal lager uitvallen dan vooraf begroot en daarmee ook de bijdrage van € 1.250.000 aan het Bruisend Dorpshart.

De verwachte opbrengst na aftrek van de kosten en de boekwaarde bedraagt ongeveer € 500.000 ten behoeve van het Bruisend Dorpshart. De oorspronkelijke opbrengst is deels afgeboekt en er valt een deel van het risico vrij.

Exploatievergoeding Marktstraat

Tijdens de onderhandelingen is de verkoop van de Zuidwand en de Marktstraat uit het project gehaald. Hierdoor vervalt ook de mogelijkheid om de woningen te realiseren in de achtertuinen. Bij de mogelijke toekomstige realisatie van de Zuidwand kan deze ontwikkeling eventueel worden meegenomen. Dit is de reden dat de opbrengsten uit het risicoprofiel worden afgeboekt.

Exploatievoordelen gemeentehuis

Er is overeengekomen dat er geen afzonderlijk gemeentehuis meer wordt gebouwd; een exploitatievoordeel op het gemeentehuis kan dan ook niet meer behaald worden. Dit voordeel is tevens niet meer benodigd om de dekking van het gemeentehuis sluitend te krijgen.

Warnte Koude Opslag (WKO)

In de grondexploitatie werd uitgegaan van een eenmalig resultaat uit de exploitatie van de WKO van € 250.000. Uitgangspunt hierbij was dat alle onderdelen van het Bruisend Dorpshart aangesloten worden op de WKO-installatie. Inmiddels is bekend dat er geen WKO-installatie wordt toegepast, de risico's met betrekking tot dit onderwerp zijn dan ook afgeboekt/vrijgevallen.

Fiscaal risico

Naar aanleiding van de onderhandelingen heeft Deloitte belastingadviseurs de gemeente geadviseerd over de fiscale consequenties voor het Bruisend Dorpshart. Op het moment dat de plannen van met name het MFC verder uitgewerkt zijn, zal een meer gedetailleerd advies opgesteld worden. Dit advies zal afgestemd worden met de belastingdienst.

Voor de exploitatie is rekening gehouden met een compensabele BTW van 60%. Afhankelijk van de uiteindelijke activiteiten en structuur binnen het MFC zal dit percentage compensabele BTW hoger of lager kunnen uitvallen. Om deze reden is het bestaande risico gehandhaafd.

Risico	
Geen compensatie mogelijk van de BTW	

Meerwerk tijdens de uitvoering

Tijdens de uitvoering kunnen altijd zaken voorkomen die leiden tot meer- of minderwerk. In de exploitatie was hier in beperkte mate rekening mee gehouden. Omdat er geen gemeentehuis meer wordt gebouwd is er ook geen risico op meerwerk voor het gemeentehuis aanwezig.

Kostprijs MFC valt hoger uit dan begroot

Er wordt nog onderhandeld over de kostprijs van het MFC. Er is een post opgenomen in het risicoprofiel indien er geen overeenstemming bereikt wordt over het budget van 7.5 miljoen.

Risico	
Kostprijs MFC valt hoger uit dan begroot	

Programma van Eisen MFC / gemeentehuis

Tijdens de onderhandelingen met Heijmans zijn meer gedetailleerde afspraken gemaakt over onder andere het niveau van afwerking (sober, representatief of luxe). Dit is in de praktijk lastig te meten. Wat is representatief precies? En wat is mooi of juist lelijk? Net als bij ieder bouwproject dat op basis van een Programma van Eisen is gecontracteerd, kunnen discussies ontstaan over de te leveren kwaliteit.

Risico	
Meerkosten PVE MFC	

Vertraging

Een risico bij gebiedsontwikkelingen zijn extra kosten door vertraging. Ook bij het Bruisend Dorpshart is dit het geval. Een deel van het risico bij vertraging is afgedekt in de afspraken met de ontwikkelcombinatie. Vertraging kan daarnaast voor de gemeente nog wel effect hebben op bijvoorbeeld de te maken plankosten en kan zorgen voor extra kosten door financieringseffecten.

Risico	
Extra kosten door vertraging	

Hoofdstuk 4 Deelprojecten

In dit hoofdstuk worden de diverse deelprojecten afzonderlijk beschreven op basis van de volgende punten

- Huidige situatie
- Planologische situatie
- Resultaat/doelstelling
- Fasering
- Financieel kader
- Risico's

Voor het onderwerp fasering is nu een aanname gedaan op basis van de onderhandelingsgesprekken.

4.1 Branderhof

4.1.1 Uitgangssituatie

Het deelproject Branderhof is gelegen in de hoek tussen de Vondelstraat en Huygenstraat. Branderhof is inmiddels zo ver dat de woningen verkocht kunnen worden. De belangstelling van potentiële kopers is mede door landelijke ontwikkelingen teruggelopen. Het plan en de ontwerpen van de woningen zien er veelbelovend uit naar het oordeel van de Architectuurcommissie. Het plan mag met recht Brabantse architectuur genoemd worden.

Vanwege de teruglopende interesse in de woningen is op verzoek van de VOF de levering van de grond voor Branderhof vertraagd. Op deze vertraging is de regeling voor uitgestelde betaling van toepassing. De bouw van Branderhof loopt daardoor vertraging op. Verder is inmiddels bekend dat Branderhof niet aangesloten wordt op de Warmte-Koude-Opslag-installatie, zie hiervoor ook paragraaf 4.9

4.1.2 Planologische situatie

Het deelproject Branderhof maakt geen onderdeel uit van mogelijke planwijzigingen. Dit deelproject past daardoor binnen het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel". In het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" heeft Branderhof de bestemming 'Woongebied'.

4.1.3 Resultaat/doelstelling

Duurzaamheid vormt een belangrijk aandachtspunt bij Branderhof. De woningen zijn duurzaam zowel als het gaat om bouwkundige kwaliteit, indeelbaarheid en onderhoud; maar ook met betrekking tot de omgevingskwaliteit en het energieverbruik van de woningen.

De architectuur is er een van een dorpse maat met klassieke dakvormen, verspringende dakgoten, subtiele gevelverschillen en variatie in metselwerk en kleur.

De bewoners kunnen hun auto uit het zicht parkeren. Hiervoor is ruimte gecreëerd in het midden van Branderhof.



Het oorspronkelijk programma van het deelplan Branderhof luidde als volgt:

1. Ten gevolge van aanpassing van de verkaveling van deelplan Branderhof om de "achterkantsituatie" te vermijden is een woning vervallen. Het programma omvat thans 34 grondgebonden woningen van verschillende typologieën en 2 twee-onder-een-kap woningen in de achtertuinen van de Markstraat.
2. Een appartementengebouw in vier lagen met in de plint ca. 447 m² commerciële ruimte en op de eerste, tweede en derde verdieping totaal 18 appartementen met bergingen in de onderbouw.

3. 72 parkeerplaatsen op maaiveld. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen komt overeen met de in bijlage 8.1.1 van de OROK opgenomen parkeerbalans.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Branderhof	- 34 woningen, 2 twee-onder-een-kap woningen. - 18 appartementen. - 72 parkeerplaatsen op maaiveld.	40 woningen; ca. 50-% huur	10-2012	12-2013

In de onderhandelingen is inmiddels besloten om geen appartementen te realiseren in Branderhof. Hiervoor in de plaats is het aantal grondgebonden woningen verhoogd naar 40.

Het deelplan Branderhof (inclusief Marktstraat) zal op basis van onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten verder worden (uit)ontwikkeld en vervolgens worden gerealiseerd:

1. architectuur/beeldkwaliteit, dorps:
 - in buitenrand rooilijn en kleurstelling laten aansluiten op omgeving
 - de panden hebben eenzelfde architectonische basisopbouw (dak, daklijst, middendeel en plint)
 - accenten en zichtlijnen; vanuit de omgeving verschillende doorsteken en doorzichten
2. parkeren
 - parkeernorm/aantal parkeerplaatsen conform parkeerbalans in bijlage 8.1.1 bij de OROK.
 - Openbaar plein Branderhof autovrij
 - parkeren niet zichtbaar vanaf de straten rondom Branderhof (Vondelstraat, Huygenstraat).
3. tuinpad
 - doorsteek tuinpad (Bilderdijkstraat), zicht op het plein en de Noordwand
 - Erfafscheidingen langs oostzijde Tuinpad: beplanting met een hoge haag
4. bebouwing hoek Huygenstraat / Nieuwe Markt: gesloten hoek.
5. bouwhoogte
 - conform bestemmingsplan
 - de bouwhoogte sluit aan op de bebouwing in de omgeving
6. de woningen dienen oorspronkelijk verplicht aangesloten te worden op het leidingnetwerk van de collectieve warmte/koudeopslag (WKO). Na overleg met WSG is besloten dat Branderhof niet aangesloten wordt op WKO.
7. Duurzaamheidseisen conform bijlage 6.2 van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst
8. In de nieuwbouw van de woningen dienen voorzieningen voor de vleermuizen te worden aangebracht. Na het aanbrengen van deze voorzieningen kunnen de tijdelijke muurtjes in de brandweerkazerne worden verwijderd. Het verwijderen van de muurtjes kan in de periode half maart tot april of oktober tot november. De ontwikkelaar dient in de Brandweerkazerne en de nieuwbouw zorg te dragen voor de (tijdelijke) voorzieningen conform de aanbevelingen van de Groene Ruimte, d.d.15 maart 2010 aan te brengen.

4.1.4 Fasering

Branderhof loopt negen maanden achter op de planning zoals die is opgenomen in de OROK. In oktober 2012 zal begonnen worden met de start van de bouw van de woningen. De oplevering staat nu gepland voor december 2013.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw Branderhof	juni 2011	oktober 2012
oplevering Branderhof	augustus 2012	december 2013

4.1.5 Financieel kader

Op basis van de OROK betreft de koopsom van Branderhof € 1.911.325. Als gevolg van de onderhandelingen zijn de volgende afspraken opgenomen in de aanvullende overeenkomst. De VOF betaald een grondwaarde van € 1.700.000 (prijspeil 1-06-2011) aan de gemeente. De inhoudelijke afspraken over dit deelplan blijven gelijk.

4.1.6 Risico's

Niet van toepassing.

4.2 Parkeergarage

4.2.1 Uitgangssituatie

De parkeergarage vormt van het oogpunt van de gemeente op dit moment geen onderdeel van de planwijzigingen. De parkeergarage wordt echter wel gerealiseerd in samenhang met op de locatie van het voormalige (gesloopte) gemeentehuis. Hierdoor lopen ook de werkzaamheden van de parkeergarage vertraging op.

De voorbereidingen voor de parkeergarage zijn inmiddels op het niveau van een VO (Voorlopig Ontwerp).

4.2.2 Planologische situatie

Er zijn geen wijzigingen voorgesteld ten aanzien van de parkeerkelder. Dit deelproject past derhalve binnen het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel".

4.2.3 Resultaat/doelstelling

In het Bruisend Dorpshart wordt een parkeergarage aangelegd, zodat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeergarage dient in 1 laag onder het nieuw te bouwen bouwvolume te worden gerealiseerd met een capaciteit van circa 110 parkeerplaatsen. De bovenkant van het afgewerkt bordes van de halfverdiepte parkeervoorziening moet op maximaal 1m¹ boven het toekomstig maaiveld worden aangelegd.

De in- en uitrit dient herkenbaar en veilig te zijn en bereikbaar vanaf de Raadhuisstraat aan de noordzijde van het te bouwen gemeentehuis en duidelijk vormgegeven ten behoeve van onbekende bezoekers.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Parkeergarage	Bouwen parkeergarage van circa 100 parkeerplaatsen.	Bouwen parkeergarage tenminste 110 parkeerplaatsen	11-2013	05-2014

4.2.4 Fasering

De bouw van de parkeergarage loopt achter op de planning zoals die is opgenomen in de OROK. De oplevering staat nu gepland voor mei 2014 in plaats van januari 2012.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw parkeergarage	juli 2011	november 2013
oplevering parkeergarage	januari 2012	mei 2014

4.2.5 Financieel kader

Op basis van de OROK betreft de aanneemsom van de parkeergarage € 3.058.249.

Als gevolg van de onderhandelingen zijn de volgende afspraken opgenomen in de aanvullende overeenkomst.

De VOF realiseert een openbare parkeergarage van maximaal 1m boven maaiveld, ten minste 110 parkeerplaatsen. De WKO-ruimte komt te vervallen. Facturatie verloopt via gemeente. De gemeente betaalt voor de parkeergarage € 3.058.000 + 1 jaar index (2%). Hierop wordt in mindering gebracht een bijdrage van € 455.000 van de VOF aan de gemeente (bijdrage als gevolg van goedkopere funderingskosten voor zorgappartementen), dit bedrag wordt verrekend met de laatste termijn.

4.2.6 Risico's

Niet van toepassing

4.3 Locatie voormalig Gemeentehuis

4.3.1 Uitgangssituatie

Het oude gemeentehuis is inmiddels gesloopt. Het deelproject 'Gemeentehuis' is onderdeel van de mogelijke planwijzigingen. In verband hiermee staat het project tot die tijd op "hold". De voorbereiding van het gemeentehuis stond op het niveau van VO. Het VO is mogelijk nog aan wijzigingen onderhevig en besluitvorming in het college van B&W heeft nog niet plaatsgevonden. Het Programma van Eisen van het gemeentehuis is vertaald in bouwkundige tekeningen. Deze vertaling van het Programma van Eisen naar plattegronden is geslaagd. De vormgeving van de buitenkant van het gemeentehuis is nog niet rond.

De realisatie van het Casade gebouw (bouwwolume naast gemeentehuis), dat gepland was naast het gemeentehuis, is afhankelijk van de onderhandelingen over het gemeentehuis.

4.3.2 Planologische situatie

Het gemeentehuis en het bouwwolume naast het gemeentehuis hebben in het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, aan huis verbonden beroepen en ondergronds parkeren.

Voor de realisering van zakelijke dienstverlening en sociale huurwoningen in het Casade gebouw dient de bestemming gewijzigd te worden. Het oordeel over deze wijziging ligt bij de gemeenteraad.

Ook de planwijzigingen leiden er toe dat niet meer voldaan wordt aan de regels uit het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel". Een (partiële) herziening van het bestemmingsplan is dan noodzakelijk.

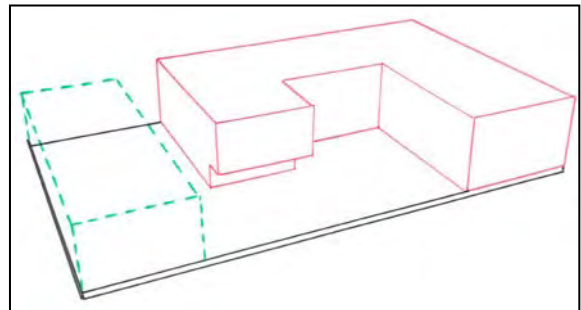
4.3.3 Resultaat/doelstelling

De opdracht uit de OROK behelst een 'design & build' contract voor het realiseren van een nieuw gemeentehuis aan de westkant van het plein aan de Nieuwe Markt in Kaatsheuvel. De gemeente is na realisatie eigenaar van het gemeentehuis. Het gemeentehuis bestaat uit een combinatie van publieksfuncties en kantoorruimten.

Het nieuwe gemeentehuis wordt gebouwd op een parkeergarage, waarvan de bovenzijde een begaanbaar bordes vormt dat maximaal 1 m boven het plein (maaiveld) uitkomt.

In het Programma van Eisen is beschreven dat het gemeentehuis een openbare functie moet uitstralen en moet aansluiten bij de visie en werkwijze van de gemeentelijke organisatie:

- Zakelijk, verzorgd, representatief;
- Open, toegankelijk voor de burger;
- Flexibel en meervoudig gebruik bevorderend, deelbaar/afsplitsbare eenheden;
- Inspirerend, bezieling, transparantie;
- Goed werkmilieu;
- Duurzaam.



Casade-gebouw

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid gecreëerd om aan de zuidzijde van het gemeentehuis, op de parkeergarage, een extra bouwwolume toe te voegen (het Casade-gebouw). In het ontwerp en de realisatie van het gemeentehuis en de parkeergarage wordt rekening gehouden met de realisatie van het extra bouwwolume.

Wat hierbij wel opgemerkt moet worden is dat de termijn die genoemd is in de intentieovereenkomst is verstreken. Dit betekent dat de verplichting om het bouwwolume naast het gemeentehuis te bouwen is komen te vervallen.

Onderhandelingen

Als gevolg van de onderhandelingen is het bouwvolume boven de parkeergarage gewijzigd.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Gemeentehuis	- Realisatie gemeentehuis bestaande uit een combinatie van publieksfuncties en kantoorruimten.	VOF bouwt ten minste 4500 m ² BVO sociale huurappartementen	06-2014	06-2015

4.3.4 Fasering

Op dit moment heeft de ontwikkeling van de locatie van het voormalige (gesloopte) gemeentehuis een vertraging opgelopen ten opzichte van de planning van de OROK. Start bouw staat nu gepland voor juni 2014 en de oplevering voor juni 2015.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw gemeentehuislocatie	oktober 2011	Juni 2014
oplevering gemeentehuislocatie	april 2013	Juni 2015

4.3.5 Financieel kader

Op basis van de OROK betreft de aanneemsom van het gemeentehuis € 8.991.995. Het gemeentehuis wordt niet meer gebouwd. Op deze locatie realiseert de VOF ten minste 4500 m² BVO sociale huurappartementen (zorgappartementen). De VOF betaalt de grondwaarde van de appartementen aan de gemeente bij de start van de bouw. De grondwaarde bedraagt € 200 / m² BVO voor de sociale huurappartementen. De realisatie van het complex dient uiterlijk 06-2015 te zijn afgerond. Er worden geen verdere indexen verrekend.

4.3.6 Risico's

Op de locatie van het voormalig gemeentehuis zijn 45 woningen voorzien, met daaronder de parkeergarage. Het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" moet hiervoor aangepast worden. Als de bestemmingswijziging niet tijdig wordt vastgesteld, bijvoorbeeld door bezwaren, zorgt dit voor vertraging in de realisatie. De gemeente schat het risico dat de bestemmingsplanwijziging niet tijdig kan plaatsvinden in als gering.

Met Casade is afgesproken dat over de grond geen indexatie plaatsvindt. Wanneer er door het aanpassen van het bestemmingsplan en eventuele bezwaren toch vertraging ontstaat betekent dit derhalve een financieel risico voor de gemeente.

Risico	
Vertraging in vaststelling partiële bestemmingswijziging	

4.4 Multifunctioneel centrum (MFC)

4.4.1 Uitgangssituatie

Het ontwerpproces van het Multifunctioneel centrum (MFC) ligt momenteel zo goed als stil. Het MFC is onderdeel van de mogelijke planwijzigingen. Het plan moet in zijn geheel nog verder uitgewerkt worden. Vanuit de OROK is de afspraak dat de gemeente een huurgarantie af heeft gegeven aan de toekomstig eigenaar WSG. Als gevolg van de onderhandelingen zijn deze afspraken gewijzigd.

4.4.2 Planologische situatie

Het MFC is opgenomen in het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel". De huidige plannen, en wijzigingsvoorstellen vanuit de gemeente, passen binnen het bestemmingsplan.

4.4.3 Resultaat/doelstelling

Het was in de OROK de bedoeling dat het MFC wordt gerealiseerd op basis van het in de bijlage 7.1 (kolom "alt PB") bij de OROK opgenomen programma op hoofdlijnen voor het MFC. Hierbij wordt het volgende aangetekend:

- Er wordt op basis van de NEN 2580 in totaal minimaal 2.837 m² zogenaamd werkoppervlak (WO) gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van het gebouw bedraagt 4.320 m².
- Bij de uitwerking van het plan streven de partijen naar een groter werkoppervlak (WO), waarbij het bruto vloeroppervlak niet mag afnemen ten opzichte van het hiervoor genoemde metrage.
- Het zalenconcept (3 zalen samen te voegen tot één zaal) wordt losgelaten en omgezet in één zaal met 400 zitplaatsen (in plaats van 600 zoals oorspronkelijk de bedoeling was). Bij de uitwerking van het plan prevaleert het werkoppervlak (WO) voor de zaal inclusief podium, zoals vermeld in bijlage 1, boven het aantal zitplaatsen.
- De zaal inclusief podium wordt uitgevoerd in een doos-in-doos constructie. De geluidsreductie van de overige geluidsgevoelige ruimten wordt gecreëerd door de toepassing van zwevende dekvloeren, vrijhangende plafonds e.d.
- Voor het gebouw wordt op de begane grond nagenoeg de volledige footprint zoals vastgelegd in het bestemmingsplan benut. Mogelijke beperking van het bouwvolume geschiedt op de verdieping aan de noord- en/of oostkant van het gebouw.
- De functie short-stay appartementen wordt niet gerealiseerd.

Als gevolg van de onderhandelingen zijn de volgende afspraken opgenomen in de aanvullende overeenkomst.

Het volgende werkproces wordt afgesproken. De essentie is: budget ligt op € 7.500.000,-; vooraf vastgestelde staatkosten; bouwteam-achtig proces; prijsvorming; komen partijen er onderling niet uit dan kan de gemeente afscheid nemen van de VOF, tegen betaling van een boete. De Brink groep levert tevens een indicatie van de staatkosten en de boete. Partijen gaan gezamenlijk het VO uitwerken evenals het voornoemd werkproces, nog voordat de allonge wordt ondertekend. In de allonge zal dus een concretere afspraak worden vastgelegd.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
MFC	- MFC realiseren van ca. 4350 m ² BVO - 100% sociaal cultureel	Combinatie MFC/Gemeentelijke functies van ca. 4000 m ² BVO budget 7, 5 miljoen, met een zaal van 250 stoelen.	11-2013	05-2014

4.4.4 Fasering

Het MFC loopt achter op de planning zoals die is opgenomen in de OROK. In november 2013 zal begonnen worden met de start van de bouw van het MFC. De oplevering staat nu gepland voor mei 2015 in plaats van september 2013.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw MFC	maart 2012	November 2013
oplevering MFC	september 2013	Mei 2015

4.4.5 Financieel kader

Op basis van de OROK betreft de koopsom van het MFC € 116.641. De investeringsbijdrage / Huurgarantie was gedurende 40 jaar 425.000 jaarlijks, indexeren volgens CBS.

Als gevolg van de onderhandelingen is de essentie dat het budget voor het Gemeenschapshuis ligt op € 7.500.000,-;

4.4.6 Risico's

De komende periode wordt onderhandeld over planwijzigingen binnen het deelproject MFC. Dit brengt naast kansen ook risico's met zich mee. De onderhandelingen kunnen leiden tot hogere plankosten en vertraging.

Aan ICS is door de gemeente en stichting SMC opdracht gegeven een analyse te maken van de exploitatiebegroting van het SMC.

Uit de doorrekening van de toekomstige exploitatie van het SMC door ICS is een structureel tekort op het MFC geconstateerd van € 320.000 waarvan ongeveer € 260.000 betrekking heeft op extra gebouwgebonden kosten.

Door het combineren van het MFC en een deel van de gemeentehuisfuncties kan het exploitatietekort grotendeels worden opgelost.

4.5 Noordwand

4.5.1 Uitgangssituatie

De Noordwand staat laat op de planning, maar toch is het ontwerp al vergevorderd. Juist omdat de Noordwand en het gemeentehuis architectonisch gezien een sterke relatie hebben, heeft de ontwikkelcombinatie besloten om nu al het gevelbeeld van de Noordwand mee te nemen. Dit heeft naar mening van de Architectuurcommissie goed gewerkt; er is een gevelbeeld ontstaan dat heel goed past in het ensemble en dat uitstekend voldoet aan de richtlijnen van het Beeldregieplan. De verdere uitwerking van Noordwand zal nu een tijd stil komen te staan, totdat de bouw van dit deelproject in zicht komt. Mogelijk dat de plannen opnieuw ontwikkeld gaan worden zodra er overeenstemming is over de wijzigingen in de (andere) deelplannen.

4.5.2 Planologische situatie

Het deelproject Noordwand maakt geen onderdeel uit van de mogelijke planwijzigingen en past daardoor binnen het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel".

In het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" heeft de Noordwand de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen 1'. Dit laatste betekent wonen in de vorm van maximaal 24 appartementen en niet op de begane grond.

Centrum wil kort samengevat zeggen: dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca.

4.5.3 Resultaat/doelstelling

In het structuurplan Dorpshart Kaatsheuvel (2008) is aangegeven dat de gemeente Loon op Zand het aanbod van de horeca in Kaatsheuvel kwalitatief wil versterken. Centraal in het project 'Bruisend Dorpshart' staat het streven om binnen het plangebied een levendig dorpshart te creëren.

In de Noordwand worden 22 appartementen gerealiseerd. In de onderbouw komen 16 overbouwde parkeerplaatsen, die via een kettingbeding gekoppeld zijn aan de appartementen. Op de begane grond van de nieuwbouw is rekening gehouden met (hoogwaardige) horeca.

Het programma van het deelplan Noordwand luidt als volgt:

1. Voorzieningen op de begane grond met ruimte voor commerciële functies zoals horeca, zakelijke dienstverlening of detailhandel.
2. Ten gevolge van de toepassing van trappenhuisen is de oppervlakte van de commerciële ruimte op de begane grond verkleind. Het programma in de plint is globaal als volgt:
 - Horeca: ca. 385 m² bvo
 - Detailhandel: ca. 197 m² bvo
 - Zakelijke dienstverlening: ca. 256 m² bvo.

De bevoorrading van de horeca vindt plaats over het plein. Dit wordt vastgelegd in de huur- en/of koopovereenkomsten met huurders en/of eigenaren.

3. In de onderbouw komen 16 overbouwde parkeerplaatsen, die via een kettingbeding gekoppeld zijn aan de appartementen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen komt overeen met de in bijlage 8.1.1 van de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst opgenomen parkeerbalans.
4. Vóór het pand aan de pleinzijde bestaat - gezien de gunstige bezonning - de mogelijkheid tot het creëren van een terraszone.
5. Zowel op de eerste als op de tweede verdieping komen 10 appartementen. Op de derde verdieping komen 2 appartementen waardoor een hoogteaccent wordt gecreëerd. De appartementen worden ontsloten via portieken met lift.
6. Op de begane grond komen 22 inpandige bergingen ten behoeve van de appartementen.

Het deelplan Noordwand zal op basis van onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten verder worden (uit)ontwikkeld en vervolgens worden gerealiseerd.

Harde eisen opgenomen in de OROK

1. centraal accent in gevel Noordwand:
 - één van de panden in de wand vormt een ruimtelijk accent. Het gaat om het pand dat in de zichtlijn staat van het Tuinpad, de doorgang naast de toren van de brandweerkazerne

2. architectuur in dorpse maat en schaal (doorzetten lintbebouwing):
 - de pleinwand heeft een verticale geleding: een pandsgewijze opbouw. De panden zijn over de totale hoogte herkenbaar als één pand
 - de panden hebben eenzelfde architectonische basisopbouw (dak, daklijst, middendeel en plint)
 - de openingen in de plint zijn minimaal twee ramen breed en 2,0 m hoog.
 - toepassing van beluifeling is per pand verschillend. Het betreft een flexibele beluifeling van zonneschermen in de vorm van markiezen; vaste beluifeling is niet toegestaan
 - reclameaanduidingen worden op de gevel met losse letters weergegeven in de ruimte tussen de begane grond en de eerste verdieping
 - eventuele balkons liggen achter de voorgevelrooilijn en zijn op vanzelfsprekende wijze in het gevelritme opgenomen
 - in plaats van balkons kunnen ook 'french windows' worden toegepast
 - verschillende breedte panden (parcellering); de gevelindeling, hoogte en breedte van de kozijnen varieert per pand
 - verspringende rooilijnen voorgevel: kleine rooilijnverspringingen (maximaal 0,75 m), verschillen in kleur- en materiaalgebruik en nok- en goothoogteverschillen mogen als middel worden toegepast om de pandsgewijze verticaliteit te accentueren
3. oriëntatie op het plein:
 - de appartementen worden ontsloten door portieken met lift; per twee panden slechts één voordeurbrede toegangspartij aan het plein
 - de voorzieningen op de begane grond zijn op het plein georiënteerd
 - de woonruimten van de woningen bevinden zich aan de pleinzijde
4. hoekoplossing Peperstraat:
 - het hoekpand met de Peperstraat heeft een overhoekse oriëntatie
5. bouwhoogte
 - conform bestemmingsplan
 - de hoogteopbouw van de nieuwe bebouwing sluit in bouwvolume en materiaalgebruik aan bij de aangrenzende bebouwing
 - de bouwhoogte varieert van drie lagen met kap tot vier lagen met kap (commerciële ruimten met 2 respectievelijk 3 woonlagen t.p.v. het hoogteaccent). De hoogte van de kap steekt maximaal 16 m uit boven maaiveld
6. kwaliteit achterzijde bouwplan:
 - door de nieuwbouw krijgt de achterzijde van de Nieuwe Markt, waaronder het parkeerveld achter de bebouwing van de Lievekenshoek, een duidelijke wand
7. parkeernorm/aantal parkeerplaatsen conform de in bijlage 8.1.1 van de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst opgenomen parkeerbalans
8. de woningen dienen verplicht aan te sluiten op het leidingnetwerk van de collectieve warmte/koudeopslag.
9. duurzaamheidseisen conform bijlage 6.2 van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst.

Zachte eisen:

1. kappen, langs of dwars:
 - de hoofdrichting van de kap mag haaks of evenwijdig aan de gevel, waarbij het ruimtelijk accent verplicht afwijkt van de hoofdrichting
2. kleurstelling:
 - plint en bovenbouw hebben eenzelfde kleur- en materiaaltoepassing
 - de materiaaltoepassing is baksteen, uitgevoerd in verzadigde aardtinten. Het accent in de gevelwand wordt in een lichte kleur gekeimd
3. aantal appartementen

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Noordwand	- Realisatie 22 appartementen met in de onderbouw 16 parkeerplaatsen. - Begane grond horeca.	Programma gelijk gebleven	09-2013	09-2014

4.5.4 Fasering

De Noordwand loopt zo'n negen maanden achter op de planning zoals die is opgenomen in de OROK. In september 2013 zal begonnen worden met de start van de bouw van de Noordwand. De oplevering staat nu gepland voor september 2014 in plaats van april 2013.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw Noordwand	april 2012	september 2013
oplevering Noordwand	april 2013	september 2014

4.5.5 Financieel kader

Op basis van de OROK betreft de koopprijs van de Noordwand € 1.917.459. Als gevolg van de onderhandelingen zijn de volgende afspraken opgenomen in de aanvullende overeenkomst. De VOF betaald € 745.000,- aan grondwaarde aan de gemeente, prijspeil 1-4-2012. er wordt conform de OROK geïndexeerd. De VOF neemt af en betaald op datum ondertekening allonge.

4.5.6 Risico's

Niet van toepassing.

4.6 Zuidwand

4.6.1 Uitgangssituatie

De bouw van Zuidwand is een van de laatste deelprojecten van het Bruisend Dorpshart. Er is om die reden nog weinig over te rapporteren. Er zijn nog geen concrete plannen ontwikkeld, de bedoeling is om de huidige gemeentewinkel te slopen, de weg om te leggen en een nieuwbouw te ontwikkelen.

4.6.2 Planologische situatie

Het deelproject Zuidwand maakt geen onderdeel uit van (mogelijke) planwijzigingen. Dit deelproject past daardoor binnen het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel".

In het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" heeft de Zuidwand de bestemming 'Dienstverlening' met een functieaanduiding 'wonen'. De functieaanduiding houdt in dat er maximaal 28 woningen en/of appartementen mogen worden gerealiseerd.

4.6.3 Resultaat/doelstelling

Het programma van het deelplan Zuidwand luidt als volgt:

- Voorzieningen op de begane grond met ruimte voor commerciële functies (zakelijke dienstverlening).
- De oppervlakte van de commerciële ruimte op de begane grond is globaal 580 m² bvo.
- Op de begane grond komen 8 parkeerplaatsen, waarvan 4 overbouwd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen komt overeen met de in de OROK opgenomen parkeerbalans.
- Zowel op de eerste als op de tweede verdieping komen 5 appartementen, in totaal 10 appartementen die worden ontsloten via één portiek met lift.

Het deelplan Zuidwand zal op basis van onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten verder worden (uit)ontwikkeld en vervolgens worden gerealiseerd.

Harde eisen:

1. accent in bebouwing in de as van de Nieuwe Markt (zichtlijn vanuit de Berndijksestraat op het middelste pand)
2. architectuur in dorpse maat en schaal:
 - het bouwblok bestaat uit drie aan elkaar geschakelde panden
 - de rooilijn van de op het westen gerichte gevel ligt in het verlengde van de voorgevel van het Carré en geeft de nieuwe richting van het plein aan
 - de individualiteit van de panden komt tot uiting in de kleur- en het materiaalgebruik
 - de entrees van de zakelijke dienstverlening zijn in de hoofdvolumes opgelost
 - plint en bovenbouw hebben eenzelfde kleur- en materiaaltoepassing
 - eventuele balkons liggen achter de voorgevelrooilijn en zijn op een vanzelfsprekende wijze in het gevelritme opgenomen
 - bij handhaven en renovatie hoger gedeelte bestaande gebouw, gevel aanpassen aan beeldkwaliteit Bruisend Dorpshart
3. oriëntatie op het plein:
 - de voorzieningen op de begane grond zijn op het plein georiënteerd
 - de woonruimten van de woningen bevinden zich aan de pleinzijde
4. bouwhoogte
 - conform bestemmingsplan
 - de bouwhoogte sluit aan op de bebouwing in de omgeving
 - de hoogte van het bouwblok is drie lagen met kap
 - de bebouwing aan de noordkant is hoger dan de overige bebouwing
5. kwaliteit achterzijde bouwplan:
 - de parkeerplaatsen zijn via het Achterom bereikbaar
 - klanten en personeel van de zakelijke dienstverlening parkeren de auto in de openbare parkeergarage
6. parkeernorm/aantal parkeerplaatsen conform de in bijlage 8.1.1 van de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst opgenomen parkeerbalans

7. de woningen dienen verplicht aan te sluiten op het leidingnetwerk van de collectieve warmte/koudeopslag.
8. duurzaamheidseisen conform bijlage 6.2 van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst.

Zachte eisen:

1. aantal appartementen.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Zuidwand	- Realisatie 10 appartementen. - Begane grond commerciële functies en 8 parkeerplaatsen.	Uit het project gehaald	-	-

4.6.4 Fasering

De planning zoals die is opgenomen in de OROK is niet meer van toepassing, dit project is tot nader order uitgesteld en zal te zijner tijd opgestart worden.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw Zuidwand	juli 2013	Nvt.
oplevering Zuidwand	juli 2014	Nvt.

4.6.5 Financieel kader

Op basis van de OROK betreft de koopprijs van de Zuidwand € 511.422. Als gevolg van de onderhandelingen zijn de volgende afspraken opgenomen in de aanvullende overeenkomst. Deze vastgoedopgave maakt geen onderdeel meer uit van de afspraken met de VOF. Op basis van de onderhandelingen is dit deelplan opgenomen in de grondexploitatie en zal te zijner tijd ontwikkeld gaan worden. Dit vindt plaats in goed overleg met Casade.

4.6.6 Risico's

Niet van toepassing.

4.7 Brandweerkazerne

4.7.1 Uitgangssituatie

Het renoveren van de brandweerkazerne is een van de laatste deelprojecten van Bruisend Dorpshart. Er is een gedeelte van het gebouw gesloopt en de rest van het gebouw staat momenteel leeg. Er is verder nog weinig over te rapporteren.

4.7.2 Planologische situatie

Het deelproject Brandweerkazerne maakt geen onderdeel uit van (mogelijke) planwijzigingen. Dit deelproject past daardoor binnen het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel".

In het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" heeft de brandweerkazerne de bestemming 'Centrum' met een functieaanduiding voor wonen. Centrum wil kort samengevat zeggen: dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, en horeca. Op de verdieping zijn maximaal 5 appartementen toegestaan.

4.7.3 Resultaat/doelstelling

De voormalige brandweerkazerne is een gebouw met een bijzondere eigen identiteit. De toren is een zeer herkenbaar 'landmark' op het plein. De brandweerkazerne met de prachtige deuren aan de voorzijde vormt straks de Zuidwand van het plein, met de voorgevel aan de verlegde Nieuwe Markt. Ten zuiden van het gebouw wordt het woningbouwproject Branderhof gerealiseerd. Om deze reden is de aanbouw aan de achterzijde van het gebouw afgebroken. Het hoofdgebouw met toren wordt behouden. Door een nieuwe functie kan het gebouw een belangrijke trekker zijn voor het Bruisend Dorpshart.

Het is de bedoeling dat in de brandweerkazerne hoogwaardige horeca wordt gevestigd. Hierbij kan worden gedacht aan een hoogwaardig à la carte restaurant in combinatie met bijvoorbeeld een grand café, wijnhandel, delicatessenzaak, kookstudie, galerie en dergelijke.

Afhankelijk van de invulling bestaat de mogelijkheid voor een terras aan de zuidzijde van maximaal 60 m². Het terras dient esthetisch goed te worden afgescheiden van de openbare ruimte. Een (beperkt) terras aan de voor- pleinzijde behoort tot de mogelijkheden.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Brandweerkazerne	- Realisatie hoogwaardige horeca met terras.	Brandweerkazerne blijft eigendom van gemeente; gemeente gaat zelf ontwikkelen	06-2013	06-2014

4.7.4 Fasering

De planning zoals die is opgenomen in de OROK is niet meer van toepassing. De gemeente blijft eigenaar van de brandweerkazerne en zal zelf een ontwikkeling ter hand nemen.

	Planning OROK	Na onderhandeling
start bouw Brandweerkazerne	juli 2013	Nog niet bekend
oplevering Brandweerkazerne	april 2014	Nog niet bekend

4.7.5 Financieel kader

Op basis van de OROK bedroeg de koopsom van de Brandweerkazerne € 450.479.

Als gevolg van de onderhandelingen zijn de volgende afspraken opgenomen in de aanvullende overeenkomst.

De brandweerkazerne blijft eigendom van de gemeente. De VOF is niet langer de koopsom verschuldigd, maar de VOF draagt nu € 200.000 bij in het verlagen van de boekwaarde van de gemeente. De boekwaarde van de brandweerkazerne zal betrokken worden bij de ontwikkeling van dit deelproject.

4.7.6 Risico's

Niet van toepassing.

4.8 Openbare ruimte

4.8.1 Inleiding

De opdracht uit de OROK behelst een “design and build” contract op basis van de Uniforme Aanbestedings Voorschriften (UAV-GC 2005) voor het doorontwerpen, coördineren en realiseren (bouw en woonrijp maken) van de openbare ruimte conform de overeengekomen uitgangspunten. Dit heeft betrekking op het gehele gebied binnen de plan(exploitatie)grens zoals aangegeven op de bij de aanbesteding gepubliceerde tekening¹.

Het vorenstaande omvat tevens alle noodzakelijke en bijkomende werkzaamheden met betrekking tot de ondergrondse infrastructuur zoals aanleg, verwijdering en aanpassing rioleringen, aanleg leidingen en de coördinatie over de aanleg, verwijdering en aanpassing van de nutsvoorzieningen. De gemeente is na realisatie eigenaar van de openbare ruimte met uitzondering van de nutsvoorzieningen.

De ontwikkelcombinatie heeft conform de uitvraag een geoptimaliseerd ontwerp ingediend bij de bieding. Deze optimalisatie is getoetst door een gemeentelijke beoordelingscommissie die de optimalisatie op onderdelen heeft goedgekeurd en op onderdelen heeft afgekeurd. Na een onderhandelingsfase is door partijen overeenstemming over het totaalplan bereikt en zijn de afgekeurde onderdelen naar tevredenheid aangepast. Omdat de openbare ruimte de verbindende factor tussen alle deelplannen en de omgeving is, heeft de vastgestelde optimalisatie gevolgen gehad voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Ten opzichte van de uitvraag is de belangrijkste wijziging in de overeengekomen optimalisatie dat het bestaande gemeentehuis geheel wordt gesloopt en er een compleet nieuw gemeentehuis gebouwd zou worden. Hierdoor kon er onder het nieuwe gemeentehuis een halfverdiepte parkeergarage gebouwd worden. Aanvankelijk zou deze garage grotendeels onder het plein aangelegd worden. Ingrijpend gevolg hiervan was dat het huidige stamriool onder de noordzijde van de Nieuwe Markt via de Marktstraat, Vondelstraat, Huijgenstraat en de Raadhuisstraat omgeleid moest worden. Nu de parkeergarage onder het bouwvolume op de locatie van het gesloopte gemeentehuis gerealiseerd wordt, is deze omleiding niet langer nodig. Hierdoor is het globaal rioleringsplan zoals dit tijdens de aanbesteding is gepubliceerd komen te vervallen. Door de gemeente is op basis van het in 2008 opgestelde “Basis RioleringsPlan” een nieuw hydraulisch rioolontwerp gemaakt op basis waarvan vervolgens een nieuw globaal rioleringsplan is gemaakt. Dit globaal rioleringsplan maakt onderdeel uit van de gesloten voorovereenkomst en heeft als tekeningnummer 1123-01-51 d.d. 3-11-2009. Het conform de gestelde eisen doorontwerpen tot een definitief rioleringsplan behoort tot de opdracht van de ontwikkelcombinatie.

Met inachtneming van het bepaalde in § 3 lid 9 UAV-GC 2005 betaalt de opdrachtgever voor de realisatie van het werk aan de opdrachtnemer een totaalbedrag van € 3.466.479. Dit bedrag is exclusief de kosten voor de aan/verleggen van kabels en leidingen.

Voor het aan/verleggen van kabels en leidingen is een stelpost van € 798.123 opgenomen. Vooral nog is voor circa € 350.000 opdracht gegeven aan de diverse nutsbedrijven.

Aangezien met de optimalisatie ook een aantal programma’s aangepast zijn en de parkeerbehoefte is berekend op basis van door het CROW opgestelde normen heeft dit gevolgen gehad voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan. Met betrekking tot de aantallen, functies en programma’s verwijzen wij naar het deulitwerking parkeren (bijlage 8.1 en 8.1.1 van de OROK). Voor wat betreft de uitgangspunten met betrekking tot de materialisering, de locaties en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte geldt het VIP als richtinggevend en functioneel ontwerp kader.

Teneinde extra parkeerplaatsen op het maaiveld te realiseren is met de combinatie overeengekomen om 2 woningen in het deelplan Branderhof te schrappen. De combinatie neemt de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen voor haar rekening. De financiële consequenties (zie deulitwerking Branderhof) zijn verwerkt in de financiële bijlage.

¹ “VSMP_Voorlopig inrichtingsplan_loz-khl.dwg” met projectnummer 08-071 d.d. 31-03-09.

Toekomstige wijzigingen in programma, aantallen, functies hebben overigens direct gevolgen voor de parkeervraag. Bij iedere wijziging dient de parkeerbalans opnieuw doorgerekend en aangepast te worden.

4.8.2 Bouwrijp maken

4.8.2.1 Uitgangssituatie

De voorbereiding van de uitwerking van dit deelproject heeft circa 1,5 jaar in beslag genomen. De combinatie (vervolg aannemer) heeft in deze periode het voorlopig inrichtingsplan uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit ontwerp is voor wat betreft het bouwrijp maken op 30 mei 2011 door de opdrachtgever goedgekeurd. De daadwerkelijke werkzaamheden zijn in de tweede week van juni 2011 gestart

Tot de bouwvakvakantie 2011 is de riolering tot de kruising met de Berndijksestraat / Nieuwe Markt aangelegd. De wegen zijn vervolgens voorzien van een tijdelijke asfaltverharding waardoor het gebied tijdens de vakantie voor alle verkeer toegankelijk was. Het gedeelte van de Huijgensstraat tussen de Vondelstraat en Berndijksestraat is omgebouwd naar tweerichtingenverkeer om de bereikbaarheid van De Werft en het tankstation te borgen.

Na de bouwvak is gestart in het wegvak Nieuwe Markt / Vossenbergselaan / Raadhuisstraat dat in oktober 2011 gereed is gekomen. Hiermee werd de eerste fase van het bouwrijp maken voltooid.

Fase 2 betrof de aanleg van kabels, leidingen en riolering in de noordzijde van de Nieuwe Markt, de Huijgenstraat en het terrein van de voormalige gemeentewerf. Deze werkzaamheden zijn afgerond.

Op 27 februari 2012 is gestart met het bouwrijp maken van de Vondelstraat. Afhankelijk van de weersomstandigheden is dit omstreeks medio april gereed.

Fase 3 betreft de kruising Gasthuisstraat/Peperstraat en de Marktstraat tot en met de kruising Vondelstraat. Na de aanleg van riolering en nutswerkzaamheden wordt dit vak gelijk woonrijp gemaakt.

De ontwikkelcombinatie moet het project conform de OROK binnen 5 jaar na ondertekening afronden. In overleg wordt het werk in nader overeen te komen fasen uitgevoerd.

4.8.2.2 Planologische situatie

Het plangebied en de eigendomsgrenzen zijn aangegeven op tekening nr. 1123-01-16 d.d. 23 mei 2006. Het plangebied omvat het gebied tussen de Vondelstraat, de Marktstraat, de Huijgenstraat en de noordzijde van de Markt te Kaatsheuvel.

4.8.2.3 Resultaat/doelstelling

Te komen tot een heringericht Dorpshart dat kwalitatief en kwantitatief voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven en vastgelegde eisen en dat binnen de daarvoor beschikbaar gestelde kaders (tijd, financieel, afstemming en communicatie) wordt gerealiseerd door de ontwikkelcombinatie.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning
Openbare ruimte	- Komen tot een heringericht Dorpshart dat kwalitatief en kwantitatief voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven en vastgelegde eisen.	Conform de afspraken in de OROK.	Fasering afhankelijk van realisatie deelprojecten.

4.8.2.4 Fasering

Het bouwrijp maken van het openbaar gebied gebeurt in drie fasen om de overlast voor omwonenden en doorgaand verkeer zoveel mogelijk te beperken. De ontwikkelcombinatie moet het project conform de OROK binnen 5 jaar na ondertekening afronden. In overleg wordt het werk in nader overeen te komen fasen uitgevoerd.

De eerste fase behelst het gebied van de Nieuwe Markt tussen de Berndijksestraat en de Raadhuisstraat zodat dit tijdens de bouw van de parkeerkelder en het gemeentehuis geen belemmering vormt. Met de aanleg van WKO in het gebied is vanwege het uitblijven van besluitvorming overigens geen rekening gehouden.

4.8.2.5 Financiële kader

Nader te benoemen

4.8.2.6 Risico's

De gemeente moet verschillende kabels en leidingen in het plangebied verplaatsen. De opgenomen kosten zijn gebaseerd op een raming die is opgesteld voorafgaand aan de aanbesteding van het Bruisend Dorpshart. Door het vervallen van de oorspronkelijk bedachte parkeergarage onder het plein komen de leidingen echter anders te liggen.

Telecombedrijven (ver)leggen hun kabels ten behoeve van de oprichting van gebouwen en noodzakelijke herinrichting in principe om niet. Mocht na voltooiing blijken dat er geen noodzaak was of komt voor hun werkzaamheden worden de kosten alsnog in rekening gebracht bij de gemeente.

4.8.3 Woonrijp maken

4.8.3.1 Uitgangssituatie

Behoudens fase 3 wordt er binnen de plangrens niet eerder woonrijp gemaakt dan wanneer de diverse deelprojecten opgeleverd worden. Het woonrijp maken is dus afhankelijk van de planning en realisatie van de overige deelprojecten (bouwwerken).

4.8.3.2 Fasering

De fasering is afhankelijk van de realisatie van de diverse deelprojecten. Deelproject openbare ruimte is volgend ten aanzien van de bouwwerken.

4.8.3.3 Risico's

Door de reeds ontstane vertraging op de overallplanning bestaat het risico dat de VOF niet in staat is het gehele project binnen vijf jaar te realiseren. Dit heeft enerzijds consequenties voor de verrekening (bijbetalen/indexering) en anderzijds voor het evenementenbeleid (vergunning voor verplaatsen evenementen is maximaal voor 5 jaar).

4.9 Warmte Koude Opslag (WKO)

4.9.1 Uitgangssituatie

Op dit moment ligt de uitwerking van de plannen voor de WKO installatie stil in afwachting van de mogelijke aanpassing van de plannen voor het Bruisend Dorpshart.

4.9.2 Planologische situatie

Niet van toepassing.

4.9.3 Resultaat/doelstelling

Het motto voor het Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel is 'duurzaam verbindend'. Door de herontwikkeling van de Nieuwe Markt ontstaan binnen Kaatsheuvel nieuwe verbindingen, zowel in de letterlijke als de figuurlijke betekenis. Hier ligt een kans voor Loon op Zand om duurzame oplossingen te realiseren op het terrein van energievoorziening en gebouwkwaliteit. Een van de doelstellingen als het gaat om duurzaamheid is het feit dat gebouwen worden aangesloten op het leidingennet van de WKO.

WSG heeft kort na de ondertekening van de OROK aangegeven dat het geen WKO wilde realiseren in Branderhof. De gemeente heeft dat als een gegeven aanvaard. Nu ook nog het nieuwe gemeentehuis wegvalt als WKO-project en Casade geen WKO wenst in de 45 woningen, valt de basis voor een dergelijke installatie weg. Een WKO-installatie is niet meer rendabel te maken binnen de plannen voor het Bruisend Dorpshart. De WKO-installatie is dan ook komen te vervallen.

Deelprojecten	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
WKO	Gebouwen aansluiten op WKO.	Niet meer toepassen WKO	-	-

4.9.4 Fasering

Niet van toepassing.

4.9.5 Financieel kader

Voor de WKO is nog geen werkkrediet aangevraagd. Op het moment dat besloten zou worden om de WKO daadwerkelijk binnen het project aan te leggen, zou voor de gemeentelijke investeringen een apart werkkrediet moeten worden aangevraagd. Binnen het budget van het Bruisend Dorpshart vallen alleen de voorbereidingskosten en de ruimte voor WKO.

	Bedrag
Plankosten	€ 266.000
Inrichting WKO ruimte	€ 180.000
Opbrengsten WKO	€ 696.000
Resultaat	€ 250.000

Per saldo diende de exploitatie van de WKO een netto resultaat op te leveren van € 250.000.

De verplichting van de VOF voor de realisatie van een WKO is komen te vervallen. De reeds gemaakte kosten zijn in het risicoprofiel afgeboekt.

4.9.6 Risico's

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van een eenmalig resultaat uit de exploitatie van de WKO van € 250.000. Uitgangspunt hierbij was dat alle onderdelen van het Bruisend Dorpshart aangesloten worden op de WKO-installatie. Inmiddels is afgesproken dat geen van de te realiseren gebouwen aangesloten zal worden op de WKO-installatie. De aansluitkosten bedroegen ongeveer € 400.000, dit bedrag is in het risicoprofiel vrij komen te vallen.

4.10 Achtertuinen Marktstraat

4.10.1 Ultgangssituatie

De percelen aan de Marktstraat hebben erg diepe achtertuinen. Zodra er een ontsluitingsweg voor het Branderhof aangelegd is ontstaat er een mogelijkheid om op deze diepe percelen enkele woningen te ontwikkelen.

4.10.2 Planologische situatie

De achtertuinen van de percelen aan de Marktstraat vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel". Er dient een separaat bestemmingsplan gemaakt te worden om woningbouw hier mogelijk te maken. Dit onderdeel valt ook buiten de OROK.

4.10.3 Resultaat/doelstelling

De eigenaren van de woningen in de Marktstraat krijgen de mogelijkheid om in hun achtertuinen woningen te realiseren. Als zij gebruik willen maken van deze mogelijkheid, wordt aan hen een exploitatiebijdrage gevraagd van € 37.500 per woning. Er is ruimte voor zes woningen.

Deelproject	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
Achtertuinen Marktstraat	Realisatie woningen in achtertuinen woningen Marktstraat.	Uit het project gehaald.	-	-

4.10.4 Fasering

Niet van toepassing

4.10.5 Financieel kader

In de grondexploitatie was een exploitatiebijdrage opgenomen van € 225.000 uit de Marktstraat. Voor de bebouwing van deze achtertuinen is geen bestemmingsplan aanwezig. De grondeigenaren dienen vrijwillig te kiezen voor bebouwing van de grond. De huidige verwachting is dat tijdens de bouw van de woningen in Branderhof en daarna in de rest van het Bruisend Dorpshart een aantal grondeigenaren alsnog van de mogelijkheid gebruik wil maken. Op dit moment is hierover echter nog geen enkele duidelijkheid. Om deze reden is er voor gekozen om deze inkomsten niet meer op te nemen in de grondexploitatie per 1-1-2012.

4.10.6 Risico's

De opbrengsten uit de exploitatievergoeding waren aan het einde van de ontwikkeling opgenomen in de grondexploitatie. Het is nog onzeker of de eigenaren van de woningen gebruik gaan maken van dit recht en of daarmee de opbrengsten worden gerealiseerd. Vanuit het project Bruisend Dorpshart kan hier niet direct op worden gestuurd. Er is dan ook voor gekozen om deze inkomsten niet meer in de risicoreserve op te nemen.

Hoofdstuk 5 Projectkader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het projectkader aan bod. In paragraaf 5.2 wordt de projectorganisatie beschreven, met daarin de overlegvormen die het Bruisend Dorpshart kent. In paragraaf 5.3 volgt de projectcommunicatie en het hoofdstuk wordt afgesloten met de paragraaf faciliteiten en hulpmiddelen (5.4).

5.2 Projectorganisatie

5.2.1 Externe stuurgroep

De externe stuurgroep, beter bekend onder de naam 'Bestuurlijk overleg VOF', in het project Bruisend Dorpshart bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeente en de ontwikkelaar en heeft daarmee geen intern sturende werking. In het bestuurlijk overleg hebben namens het college van B&W de coördinerend wethouder en de wethouder Fysiek en de ambtelijk projectmanager zitting. Alle beslissingen in het bestuurlijk overleg die afwijken van hetgeen door de gemeenteraad of contractueel is vastgelegd behoeven de instemming van het college en de raad.

5.2.2 Externe projectgroep

Onder het bestuurlijk overleg functioneert een projectgroep die ook is samengesteld uit vertegenwoordigers van gemeente en Heijmans. De projectgroep voert de besluiten uit van het bestuurlijk overleg. De ambtelijk projectmanager is tevens lid van de projectgroep.

5.2.3 Interne stuurgroep

De stuurgroep Bruisend Dorpshart (intern) bestaat uit een coördinerend wethouder (wethouder Beheer openbare ruimte, verkeer & vervoer en milieu), de wethouder Fysiek (wethouder Ruimtelijke ordening, toerisme & recreatie en financiën), de wethouder Accommodatiebeleid (wethouder Economische en sociaal culturele zaken), de projectmanager en de projectcontroller. Het projectsecretariaat verzorgt de notulen van de vergaderingen. Indien gewenst wordt de stuurgroep aangevuld met de projectleider van het betreffende deelplan. De stuurgroep Bruisend Dorpshart is verantwoordelijk voor de gemeentelijke aansturing van de uitvoering van het plan.

De stuurgroep is concreet verantwoordelijk voor:

- het goedkeuren van opdrachten binnen de vastgestelde kredieten;
- het goedkeuren van aanpassingen in de planning binnen de duur van de OROK;
- het goedkeuren / voorbereiden van planwijzigingen;
- het goedkeuren van termijnfacturen ontwikkelaar.

Daarnaast is de stuurgroep verantwoordelijk voor de voorbereiding van de besluitvorming in het college. De stuurgroep vergadert eens per twee weken.

5.2.4 Interne stuurgroep Accommodatiebeleid

Naast de interne stuurgroep Bruisend Dorpshart is er tevens een interne stuurgroep Accommodatiebeleid geformeerd. Deze bestaat uit de coördinerend wethouder, wethouder Accommodatiebeleid, coördinerend projectmanager, projectleider en het hoofd van de afdeling Maatschappij en Veiligheid.

5.2.5 Interne projectgroep

De interne projectgroep Bruisend Dorpshart bestaat uit de projectmanager, de projectcontroller, de projectleider Openbare Ruimte en een vaste medewerker van de afdeling Communicatie. Het projectsecretariaat verzorgt de notulen van de vergaderingen.

De opzet van de projectgroep is om gegevens over de reeds lopende projecten uit te wisselen tussen het afdelingenoverleg en de interne stuurgroep. Terugkoppeling, afstemming en ambtelijke borging van acties is hierbij van belang.

De projectgroep Bruisend Dorpshart komt elke vier weken bij elkaar.

5.2.6 Afdelingenoverleg

Het afdelingenoverleg Bruisend Dorpshart is in het leven geroepen om in de gemeentelijke organisatie het project beter te borgen. Er was te veel onduidelijkheid over de rol en verwachtingen van diverse disciplines. Ambtelijke en bestuurlijke borging werd nodig geacht, waarbij terugkoppeling belangrijk is. Het afdelingenoverleg komt elke zes weken bij elkaar en het projectsecretariaat verzorgt de notulen van de vergaderingen.

Het afdelingenoverleg bestaat uit de projectmanager, projectcontroller, de projectleider Openbare Ruimte, een vaste medewerker van de afdeling Communicatie en de afdelingshoofden van de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling, Infra, Maatschappij & Veiligheid en Financiën.

5.3 Projectcommunicatie

5.3.1 Algemeen

Communicatie over de ontwikkelingen in het centrum van Kaatsheuvel is belangrijk. In de voortgangsrapportage van oktober 2010 zijn de rollen als volgt beschreven:

De gemeente heeft als taak om inwoners van de gemeente, de raad, het college en de medewerkers te informeren. Dit betekent dat de gemeente zich bezig houdt met de communicatie over het gebied, gemeentehuis, MFC en voortgang van het project in zijn algemeen. In overleg met de gemeente communiceert de ontwikkelcombinatie over Branderhof, Noord- en Zuidwand.

Als gevolg van veranderende marktomstandigheden zijn de gemeente en VOF Bruisend Dorpshart sinds eind 2011 in gesprek om te kijken welke aanpassingen aan het plan nodig zijn om het geheel haalbaar te maken.

5.3.2 Externe communicatie

De externe communicatie rond het Bruisend Dorpshart verloopt via de volgende instrumenten:

- website Bruisend Dorpshart, www.bruisenddorpshart.nl;
- website Branderhof, www.brandershof.nl;
- bouwborden in het centrum;
- communicatie door Heijmans & WSG over start verkoop Branderhof;
- publicaties over sloop, rooien bomen en dergelijke op gemeentenieuwspagina's Duinkoerier, in het EGB (Elektronisch Gemeentebblad) en op de gemeentelijke website, www.loonopzand.nl;
- bewonersbrief over sloop / ruimen puin gemeentekantoor en vervolgwerkzaamheden;
- berichten in de media.

Gezamenlijke, eenduidige boodschap

Communicatie over de ontwikkelingen in het centrum van Kaatsheuvel is belangrijk. Naast de communicatie van de gemeente naar haar bewoners is communicatie binnen de gemeentelijke organisatie en met de VOF-partners essentieel. In dat kader is een communicatieplan opgesteld, waarbij afspraken zijn gemaakt over de wijze van communiceren en de regievorming daarop. De coördinatie / regievorming van de communicatie vindt plaats vanuit de gemeente door de regievoerend wethouder in overleg met de afdeling communicatie.

Burgers

Bij externe communicatie gaat het uiteraard ook om het communiceren richting burgers over het project.

Op een bijpraat- en luisteravond van 'Samenwerkenaandewijk' op 6 december 2011, hebben bij het Bruisend Dorpshart coördinerend wethouder, ambtenaren en de uitvoerder van Heijmans Wegenbouw de omwonenden geïnformeerd over de werkzaamheden in de openbare ruimte. Door aanwezigen aangegeven zaken zijn, voor zover mogelijk, opgelost. Zo is het digibord

inmiddels verwijderd, is er belijning aangebracht voor bevordering van de verkeersveiligheid, extra openbare verlichting geplaatst, is het terrein opgeruimd en een verharding aangebracht voor de appartementen aan de Nieuwe Markt. In het voorjaar staat een volgende sessie op het programma om ondermeer inrichting groen van de parkeerplaats Lievekenshoek te bespreken.

In de rubriek 'Bruisend Dorpshart, even bijpraten' op de gemeentenieuwspagina's in het huis-aan-huis-blad De Duinkoerier en op de gemeentelijke website worden ontwikkelingen opgenomen en wordt informatie over werkzaamheden in de openbare ruimte gegeven. Omwonenden worden, zoals gebruikelijk bij alle werkzaamheden in onze gemeente, door de aannemer via bewonersbrieven geïnformeerd. De Winkeliersvereniging Kaatsheuvel en marktkooplui worden op de hoogte gehouden door hun contactpersonen van de gemeente.

5.3.3 Interne communicatie

Bij interne communicatie gaat het om het informeren van het personeel van de gemeentelijke organisatie over de stand van zaken van het project. Ook de interne stuur- en projectgroep vallen onder de interne communicatie. Daarnaast vindt via het afdelingsoverleg intern terugkoppeling plaats over zaken die spelen binnen het project.

Actualiteiten rond het Bruisend Dorpshart worden doorgaans via een Nieuwsflits op Intranet aan het personeel kenbaar gemaakt, verzorgd door de afdeling Communicatie. Daarnaast ligt er een taak van het afdelingshoofd om de medewerkers op de hoogte te houden van de stand van zaken.

Door de actuele ontwikkelingen en het feit dat daardoor vragen als 'wat betekent het voor mij?', 'hoe gaat het gemeentehuis eruit zien?' en 'waar kom ik te zitten?' niet beantwoord konden worden, zijn presentaties aan het personeel in november en december 2011 niet doorgegaan. De laatste keer dat het personeel via een 'broodje Bruisend Dorpshart' is bijgepraat is al meer dan een jaar geleden.

5.3.4 Communicatie met gemeenteraad

De gemeenteraad wordt drie keer per jaar via een voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang van het project. Het doel van de voortgangsrapportage is om de gemeenteraad op de hoogte te stellen (en te houden) van de actuele stand van zaken binnen het project.

5.3.5 Communicatieplan

Binnen het project Bruisend Dorpshart is een communicatieplan beschikbaar waarin zowel aandacht aan de interne als externe communicatie gegeven wordt en wordt uitgegaan van een permanent informatiepunt (bijvoorbeeld in de bestaande gemeentewinkel). Ook zal daarbij gebruik gemaakt worden van de moderne media.

5.4 *Faciliteiten en hulpmiddelen*

De faciliteiten en hulpmiddelen zijn reeds beschreven in de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 6 Projectplanning

6.1 Normen en aannames

Bij het ondertekenen van de OROK is een planning vastgesteld, inmiddels is bekend geworden dat deze planning niet meer haalbaar is.

6.2 Vertraging

Zoals al eerder in dit document genoemd is er op dit moment een vertraging opgelopen, omdat er nu nog onderhandeld wordt over de plannen is niet te zeggen hoeveel verder deze vertraging nog zal oplopen. Zodra er meer bekend is over de planning zal dit via de voortgangsrapportages gemeld worden. Voorlopig wordt de onderstaande planning voor de deelprojecten aangehouden. Deze planningsafspraken zijn in het kader van de onderhandelingen gemaakt, het is nog niet helder of alle termijnen gehaald kunnen worden. Wijzigingen in de planning zullen via de voortgangsrapportages gemeld worden.

6.3 deelprojecten

Deelprojecten	Planning	
	Start bouw	Oplevering
Gemeentehuis	06-2014	06-2015
Parkeergarage	11-2013	05-2014
MFC	11-2013	05-2014
Branderhof	10-2012	12-2013
Noordwand	09-2013	09-2014
Zuidwand	-	-
Brandweer-kazerne	06-2013	06-2014
Openbare ruimte	Fasering afhankelijk van realisatie deelprojecten.	
WKO	-	-
Achertuinen Marktstraat	-	-

Hoofdstuk 7 Overige zaken

7.1 Grondverkoop Molenwijck Zuid

Als dekking voor de kosten van de parkeergarage is rekening gehouden met een opbrengst uit de verkoop van de resterende grond in Molenwijck Zuid. Het betreft circa 17.000 m², waarbij is gerekend met een opbrengst van € 100 per m². Dit levert een opbrengst op van € 1.700.000. Deze gecalculeerde opbrengst is gebaseerd op afspraken die in 2009 zijn gemaakt over afname van de grond.

Na aftrek van de boekwaarde bleef een bijdrage voor Bruisend Dorpshart over van € 1.250.000. In eerdere rapportages is het risico aangegeven van een gasleiding ter plaatse. Op basis van nader onderzoek levert de aanwezige gasleiding geen (onoverkoombare) problemen op. Wel is er sprake van een spuitzone rondom een boomkwekerij. Deze spuitzone kan voor ontwikkelende partij(en) leiden tot kosten die moeten worden gemaakt om de spuitzone te beperken. Verder kan de spuitzone leiden tot minder uitgeefbare grond en dus minder grondopbrengsten.

Als dekking voor de kosten van de parkeergarage is rekening gehouden met een opbrengst uit de verkoop van de resterende grond in Molenwijck Zuid. Het betreft circa 17.000 m², waarbij is gerekend met een opbrengst van € 100 per m². Daarvoor is in eerste instantie rekening gehouden met een opbrengst op van € 1.700.000. Deze gecalculeerde opbrengst is gebaseerd op mondelinge afspraken die in 2009 met WSG zijn gemaakt over afname van de grond.

Na aftrek van de boekwaarde bleef op basis van de oorspronkelijke gemaakte afspraken en uitgangspunten een bijdrage voor Bruisend Dorpshart over van € 1.250.000. In eerdere rapportages is het risico aangegeven van een gasleiding ter plaatse. Op basis van nader onderzoek levert de aanwezige gasleiding geen (onoverkoombare) problemen op. Wel is er sprake van een spuitzone rondom een boomkwekerij. Deze spuitzone kan voor ontwikkelende partij(en) leiden tot kosten die moeten worden gemaakt om de spuitzone te beperken. Verder kan de spuitzone leiden tot minder uitgeefbare grond en dus minder opbrengsten.

In principe is het uitgangspunt geweest dat de levering juridisch kon worden afgewikkeld. Een probleem is dat de afnemende partij (WSG) op korte termijn niet af wilde nemen (tegen de overeengekomen prijs) c.q. niet meer af kon nemen tegen de overeengekomen prijs. Aangezien bovendien onzekerheid bestond over de vraag of naleving van de mondelinge afspraken kon worden afgedwongen, zijn onderhandelingen gevoerd met een koper om uit de ontstane impasse te komen. Op deze wijze is meer duidelijkheid ontstaan over de uiteindelijk te verwachten boekwinst uit de verkooptransactie. Op basis van de huidige stand van zaken wordt rekening gehouden met een boekwinst ten gunste van het Bruisend Dorpshart van circa € 0,5 miljoen.

Rekening houdend met de huidige stand van zaken, is de prognose van de verwachte boekwinst met € 750.000 bijgesteld. Daar staat tegenover dat het risicoprofiel als gevolg hiervan tevens aanzienlijk is bijgesteld.

7.2 Overige grondaankopen

In het kader van de plannen zijn in het plangebied meerdere percelen/panden aangekocht, bij de onderhandelingen over deze aankopen zijn in een enkel geval bouwclaimafspraken gemaakt. Deze bouwclaims zijn gesitueerd buiten het plangebied van het Bruisend Dorpshart. Dit houdt in dat de afspraken over deze bouwclaims gemeentebreed opgepakt dienen te worden en niet exclusief aan het project Bruisend Dorpshart gekoppeld moeten worden.

7.3 Subsidies

Als gevolg van de veranderde economische situatie is de afgelopen periode gebleken dat de kans op extra subsidiefondsen en extra sponsorbijdragen van bedrijven minimaal is geworden. Wij zullen waar mogelijk fondsen verwerven maar de slagingskans daarop wordt zeer laag ingeschat. We hebben de mogelijkheden ten aanzien van subsidie en sponsoring naar onze mening op een meer realistisch niveau teruggebracht. Meer hiervoor in de paragraaf over het risicoprofiel.

Hoofdstuk 8 afstemming met overig beleid van de Gemeente

8.1 Aansluiting Bruisend Dorpshart met Accommodatiebeleid

De herijking van het accommodatiebeleid ligt op dit moment in handen van de Task-Force accommodatiebeleid. Er mag vanuit worden gegaan dat de Task-Force op de korte termijn komt met voorstellen.

Het project Bruisend Dorpshart wordt aangestuurd door de stuurgroep Bruisend Dorpshart en deze projectgroep probeert zoveel mogelijk van de input vanuit de omgeving onder te brengen in de bouwkundige output, met name de bij de realisatie van het MFC en het gemeentehuis. De samenwerking tussen de Task-Force en de stuurgroep is geborgd.

8.2 Afstemming samenwerking met gemeente Waalwijk

We constateren dat we hier tegen een knelpunt oplopen, immers er bestaat (nog) geen bestuurlijke platform die de gewijzigde behoeften aan huisvesting van onze gemeentelijke organisatie kan vertalen aan de hand van de ontwikkelingen.

Dat kan dat ook niet, want het is bij de beide ontwikkelingen nog niet, of onvoldoend duidelijk welke kant de besluitvorming op zal gaan, en dus is het erg moeilijk om een inschatting te maken over de afloop daarvan.

Anderzijds zal er op korte termijn weer gesproken moeten worden met de VOF Bruisend Dorpshart over de verder voortgang het project en het is van het grootste belang dat tijdens deze gesprekken wij een duiding kunnen geven over het wel of niet bouwen van het gemeentekantoor.

Feitelijk is er geen aanleiding om het standpunt te verlaten dat onze gemeente een gemeentekantoor wil realiseren op de plaats waar het voormalige gemeentehuis heeft gestaan. Deze discussie vormt wel aanleiding kleine wijzigingen aan te brengen aan planonderdelen binnen de OROK. Voor de oplossingsrichting verwijzen wij naar de conclusie.

Zeker nu onze berekeningen er op wijzen dat het niet realiseren van een gemeentekantoor op jaarbasis "slechts" ongeveer €100.000 oplevert. Een groot bedrag, maar het staat in geen verhouding tot de rest van de toch nog steeds noodzakelijke en reeds gedane investeringen. Het scenario geen MFC te realiseren en wel een gemeentehuis (met MFC-functies) blijkt technisch/financieel geen haalbare oplossing te zijn.