

Onderwerp	Uitwerkingskrediet gebiedsontwikkeling Kasteellaan Oudheusden
Portefeuillehouder	De heer P.L.S. van Steen
Datum raadsvergadering	2 april 2024
Aantal bijlagen	4

Samenvatting

Dit voorstel gaat over een uitwerkingskrediet om te komen tot een gebiedsontwikkeling aan de Kasteellaan in Oudheusden, inclusief een nieuw te bouwen Multifunctionele Accommodatie (MFA). Vanuit de voorbereidende fase is er een definitief schetsontwerp van de buitenruimte opgesteld en een definitieve huisvestingsopgave inclusief een vlekkenplan van het nieuwe gebouw. Deze ontwerpen zijn tot stand gekomen met en door de inwoners uit Oudheusden en de partijen die we in de nieuwe MFA willen gaan huisvesten. Het voorstel is om in te stemmen met de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling en hiervoor een uitwerkingskrediet van € 535.000 beschikbaar te stellen.

Aanleiding

In Oudheusden is zowel op korte als ook op lange termijn sprake van verschillende ontwikkelingen die zich richten op het toekomstbestendig vergroten van de leefbaarheid in deze kern. In de zomer van 2021 is besloten om de ontwikkeling van de Kasteellaan in Oudheusden verder te gaan verkennen. Eerder heeft u o.a. besluiten genomen over de [nieuwbouw van het scholencomplex](#) en de [verduurzaming van sportzaal De Kubus](#). Daarnaast stelde u op 27 juni 2023 een [voorbereidingskrediet](#) beschikbaar om tot de gebiedsontwikkeling van de Kasteellaan te komen. Met de [raadsinformatiebrief](#) van 14 november 2023 hebben we u meegenomen in het proces van de eerste fase.

Feitelijke informatie

Participatieproces

Spoor 1 huisvestingsopgave

Op 12 juli, 4 en 25 oktober van 2023 en op 16 januari 2024 hebben we werksessies georganiseerd met de gebruikers die wij willen gaan huisvesten in de nieuwe MFA. Daarnaast hebben we met alle partijen individuele gesprekken gevoerd over hun wensen, uitgangspunten en het multifunctioneel gebruik in de nieuwe MFA.

De prioriteit bij de huisvesting ligt bij de maatschappelijke functies. Daarnaast is er in de prioritering ruimte voor instellingen uit het 'voorliggend veld'. Op basis van deze prioritering willen wij ruimte maken voor Contour de Twern (breed), Jongerenwerk, Jeugd & Gezinsteam, Bibliotheek, GGD, Senioren Heusden, Woonveste, MIKZ, het Pieck, Huisartsenpraktijk Heusden, Hapslikzeg kinderlogopedie, bloedprikpost en (kinder)fysiotherapie Heusden-Veen.

Aan de Kasteellaan in Oudheusden liggen diverse voorzieningen, waaronder twee basisscholen, de bibliotheek, een ouderensociëteit, een consultatiebureau en sportzaal De Kubus. De Kasteellaan vervult hiermee een centrumfunctie voor de kern Oudheusden.

Het algemene beeld is dat veel inwoners uit Oudheusden de Kasteellaan nu niet als een aangename, levendige, centrale ontmoetingsplek ervaren en daar is wel behoefte aan. Om die reden wordt al enkele jaren met bewoners en betrokken organisaties gesproken over de mogelijkheden voor herontwikkeling aan de Kasteellaan.

Spoor 2 buitenruimte

In de fase van het voorbereidingskrediet is er in 2023 een actief participatieproces voor de buitenruimte opgezet met en door de inwoners van Oudheusden. Dat is gestart in juni op het Pleinfestijn en daarna zijn er in het najaar bijeenkomsten georganiseerd met jongeren, aanwonenden en vervolgens voor alle inwoners uit Oudheusden. Tijdens deze bijeenkomsten kon men input geven op de schetsontwerpen. Vervolgens hebben we bij supermarkt COOP gedurende twee weken een enquête gehouden. Verder is een ontwerpatelier georganiseerd met de groepen 7 en 8 van basisschool De Dromenvanger.

Op 7 februari jl. hebben we aan de inwoners tijdens een druk bezochte inloopbijeenkomst terugkoppeling gegeven van spoor 1 huisvestingsopgave en spoor 2 de buitenruimte vertaald in het definitieve schetsontwerp van het vlekkenplan van de nieuwe MFA en de buitenruimte Kasteellaan. U treft de betrokken documenten bij dit voorstel aan.

Uitwerking huisvestingsopgave

Tijdens een gezamenlijke werksessie hebben de verschillende participanten in de toekomstige MFA zich uitgesproken voor een gebouw dat verder gaat dan een multifunctionele accommodatie. Dit gebouw dat in het hart van de gemeenschap wordt geplaatst, moet een echt ontmoetingscentrum, de huiskamer, worden voor de inwoners van Oudheusden en de directe omgeving. De MFA zal zowel letterlijk als figuurlijk centraal staan binnen de kern van Oudheusden en vervult op onderdelen ook een brede functie voor de omliggende dorpen.

De MFA vormt dan het kloppende hart van waaruit de verschillende activiteiten op het gebied van cultuur, ontwikkeling, welzijn, zorg en ontmoeting met elkaar worden verbonden. De connectie met de scholen aan de Kasteellaan wordt als bijzonder belangrijk ervaren. Met de scholen moet een verbinding ontstaan die leidt tot een 'verlengde schooldag' met een breed cultureel en creatief aanbod voor de jeugd van Oudheusden en omliggende dorpen.

De MFA moet een open, gastvrije en laagdrempelige accommodatie worden waar iedereen welkom is en waar voor iedereen wat te doen is. De MFA zorgt voor verbinding en faciliteert ontmoetingen.

Er is dus ruimte voor iedereen binnen de MFA. Het eigen karakter en identiteit mag er zijn en de organisatie is duidelijk zichtbaar. Ontmoeten en verbinden staan centraal in de huiskamer! Het is belangrijk dat de MFA laagdrempelig is, zoals de huidige locaties dat ook zijn, dat iedereen makkelijk naar binnen loopt en hier terecht kan met zijn of haar vragen. Er wordt gewone taal gesproken en er wordt geluisterd.

Kortom een prettige, open, sfeervolle en gastvrije plek die ruimte biedt aan alle inwoners, de huiskamer van Oudheusden.

Uitwerking Buitenruimte

Voor het uitwerken van de herinrichting van de buitenruimte aan de Kasteellaan is er een aantal ruimtelijke uitgangspunten zoals:

- het creëren van aangename verblijfsplekken;
- sport & spel;
- behoud en versterken van wandelroutes;
- (nieuwe) bebouwing die zich richt op de openbare ruimte.

Zo is er een samenhangend ontwerp van Steenstraat tot aan Herptseweg ontstaan. Een continue parkachtige sfeer met ruimte voor verschillende zones, met verschillend gebruik, verschillende sfeer en verschillende doelgroepen.

Tijdens de diverse bijeenkomsten met de inwoners hebben we expliciet ingezoomd op deze uitgangspunten. Daarnaast hebben ruim 200 inwoners gereageerd op onze enquête. De conclusie die wij hieruit hebben getrokken is dat "de Kasteellaan en omgeving vooral een groen, veilig en

aantrekkelijk karakter moet krijgen. In een parkachtige sfeer, met kleur en fleur waar ruimte is voor sport, spel en ontmoeten voor alle leeftijden”.

Rondom sporthal De Kubus is het leidende thema sport en spel. Met het thema ‘Sport en bewegen’ en het daarbij behorende activiteitenplan wordt de omgeving van sporthal De Kubus getransformeerd naar een actieve sport-, beweeg- en ontmoetingsplek met een diversiteit aan mogelijkheden zoals calisthenics, basketbal of gewoon een plek om lekker te kunnen ‘chillen’.

Rondom de nieuwe MFA is ingestoken op verblijven en ontmoeten en hier is ruimte gezocht om de verbinding van de MFA met de scholen te kunnen realiseren. Vanuit de Kasteellaan worden mensen straks ‘meegezogen’ door de groene oase naar het centrale plein waarbij het open karakter van de MFA wordt geaccentueerd. Het centrale plein en het voorliggende plantsoen bieden ruimte voor ontmoeting en evenementen zoals het jaarlijkse Pleinfestijn. Aan het centrale plein komt er ook ruimte voor een terrasfunctie en worden jeu de boules-banen en bijvoorbeeld een moestuin aangelegd.

Om een open en groene oase te kunnen realiseren is het belangrijk om het parkeren aan de voorzijde van de MFA zoveel als mogelijk te beperken. We willen inwoners stimuleren te voet of met de fiets te komen en hiervoor stallingsruimte maken. Parkeren voor de MFA en de scholen gebeurt vooral aan de noordzijde van de MFA. Het parkeren wordt nog verder uitgewerkt en op passende wijze in het hoofdontwerp opgenomen.

Participatie in de MFA door inwoners

Naast het bouwen van de MFA is het ook belangrijk dat de inwoners van Oudheusden zich betrokken voelen en initiatieven gaan nemen. Immers het succes van de MFA zal vooral vanuit de initiatieven van de inwoners moeten gaan ontstaan. In de verdere uitwerking van het project zullen we dit onderwerp nog verder vorm geven.

Kaders (beleid en wettelijk)

Het leidende thema voor dit proces is ‘gezond en levendig wonen in Oudheusden’, zoals beschreven in de vastgestelde [Omgevingsvisie Heusden](#) (Deel 3 Visie blz 58 e.v.) waarbij in dit project twee kaders gelden, namelijk het realiseren van:

- de MFA;
- een ‘dorpsplein’ in een open en toegankelijk openbaar gebied aan de Kasteellaan.

Huisvesting

In de nieuwe MFA willen we een aantal maatschappelijke partijen gaan huisvesten en enkele (commerciële) partijen die in de dienstverlening richting de inwoners belangrijke samenwerkingspartners zijn. Op basis van het nieuwe en nog vast te stellen vastgoedbeleid worden kostendekkende huren doorberekend. Aan commerciële partijen zal een commerciële prijs worden doorbelast. In de vervolgfase van het project worden er samenwerkingsovereenkomsten gesloten met alle deelnemende partijen. Dit gebeurt voordat er wordt gestart met de uitwerking van de MFA. Hierdoor ontstaat er een duidelijk beeld van de exploitatie van het nieuwe gebouw en is de bezetting gewaarborgd.

Afweging

De wens en de verwachtingen over het realiseren van de MFA en het ‘dorpsplein’ leven al sinds zeer lange tijd in Oudheusden. Daarnaast sluit deze gebiedsontwikkeling aan op de ontwikkelingen in de omgeving met de nieuwbouw van de scholen en het verduurzamen van De Kubus.

Binnen het thema ‘[Gezond en levendig Wonen](#)’ uit de Omgevingsvisie Heusden zijn ‘ontmoetingsplekken binnen en buiten’ als speerpunt benoemd.

Daarnaast is deze gebiedsontwikkeling onderdeel van het coalitieprogramma 'Heusden Nu en Straks'. In dit programma staat dat we concreet aan de slag gaan met de realisatie van een MFA in Oudheusden.

Om verder te kunnen gaan met de hiervoor beschreven en gewenste gebiedsontwikkeling voor de Kasteellaan in Oudheusden is een uitwerkingskrediet van € 535.000 noodzakelijk (zie hierna onder Inzet van middelen) en wij stellen u voor om dit krediet beschikbaar te stellen.

Inzet van middelen

Om het definitieve schetsontwerp, van zowel de MFA als de buitenruimte, verder uit te werken naar een definitief ontwerp worden de kosten geraamd op € 535.000. Daarbij is naast kosten voor een architect rekening gehouden met kosten voor andere adviseurs, een post onvoorzien en interne uren. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar in de begroting.

De voorbereidingskosten zullen, als hierna nog wordt besloten een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen, uiteindelijk samen met de bouwkosten in 40 jaar worden afgeschreven.

Dit leidt tot kapitaallasten van € 17.655 vanaf 2026. Deze lasten zullen een nadelig effect veroorzaken op het begrotingsresultaat vanaf 2026. Mocht er uiteindelijk niet worden besloten om over te gaan tot realisatie van een MFA, dan zullen de kosten ineens worden afgeschreven.

Bij de integrale afweging van de voorjaarsnota 2024 zullen de totale kosten voor de voorbereiding en de uitvoering, voor zover nu bekend ca. € 10.500.000 inclusief btw voor de MFA en ca. € 1.700.000 excl. btw voor de buitenruimte, worden betrokken. Deze bedragen zijn ter indicatie. Er is nog geen definitieve raming gemaakt, deze is ook afhankelijk van de uiteindelijk deelnemende partijen/ruimtebehoefte.

Subsidies

Momenteel zijn er geen externe subsidiemogelijkheden. Natuurlijk blijven wij zoeken naar externe medefinanciering.

Risico's

Voor het realiseren van een MFA is medewerking en ondersteuning van betrokken partijen essentieel. Het 'wensenlijstje' is omgezet naar een realistische invulling voor de nieuwe MFA.

Met de deelnemende partijen worden samenwerkingsovereenkomsten gesloten voordat we verder gaan met de uitwerking van de definitieve ontwerpen. Hierdoor krijgen we vooraf een helder beeld van welke partijen zich zullen gaan huisvesten in de nieuwe MFA en bouwen we hiervoor zekerheden in.

Er kunnen nog kostenstijgingen plaatsvinden tot en met de definitieve aanbesteding. In de huidige markt zijn veel prijsontwikkelingen waarvan het momenteel onbekend is of deze van invloed zullen zijn op dit project.

Er zijn meerdere vergelijkbare initiatieven in de gemeente voor maatschappelijke functies. Deze initiatieven worden geprioriteerd bij de behandeling van de voorjaarsnota 2024.

Procedure / vervolgstappen

Met het uitwerkingskrediet wordt het project verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO) dat kan worden aanbesteed. Het verdere verloop is allereerst afhankelijk van de besluitvorming bij de voorjaarsnota. Uitgaande van de huidige planning zou de daadwerkelijke uitvoering medio 2025 kunnen starten.

De globale planning ziet er nu als volgt uit:

Fase 1 Huisvestingsprogramma	December 2023 <u>V</u>
Fase 2 Gebouw en inrichtingsplan	Maart 2024 <u>V</u>
Fase 3 Afronding voorbereidende realisatiefase	Voorjaar 2025
Fase 4 Start realisatiefase	Medio 2025

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Data enquête najaar 2023 Kasteellaan
- Ontwerpatelier BS De Dromenvanger
- Programma van Eisen Huisvestingsopgave en bijlagenboek MFA Kasteellaan
- Schetsontwerpen buitenruimte

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 2 april 2024;
gezien het voorstel van het college van 20 februari 2024;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Kasteellaan in Oudheusden, met daarin een MFA en een multifunctionele buitenruimte, een uitwerkingskrediet van € 535.000 beschikbaar te stellen;
- de hieruit voortvloeiende kapitaalslasten van € 17.655 op te nemen in de meerjarenbegroting vanaf 2026.

de griffier,

de voorzitter,

mr. A.P.M.A.F. Bergmans

drs. W. van Hees