gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 5 juli 2021	Zaaknummer : 969802
Datum commissievergadering	: 21 juni 2021	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouders	: I.A.M. ten Hagen en H. van Wiggen	
Onderwerp	: herontwikkeling Burgemeester de Geusplein / zalencentrum De Vaart	

Voorstel
- In te stemmen met het niet slopen van zalencentrum De Vaart, totdat een wijzigingsplan/bestemmingsplan voor het Burgemeester de Geusplein is vastgesteld (2022).

Kernboodschap
Om duidelijkheid in Linschoten te creëren wordt de raad gevraagd in te stemmen met de keuze om duidelijk te maken wanneer het gebouw verwijderd wordt. Totdat het wijzigingsplan of het bestemmingsplan ten behoeve van sociale en middenhuur woningen is vastgesteld, kan (in samenspraak met SBML en Libel) het zalencentrum nog een functie hebben en zal het niet gesloopt worden.

Daarnaast wordt er samen met SBML en Libel invulling gegeven aan een plan voor verantwoorde en toekomstbestendige sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen.

Bijlage(n)
- bijlage A - scenario's t.t.v. de participatie (4de kwarttaal 2020);
- bijlage B - plan Vitale Sportparken (1e kwartaal 2021);
- bijlage C - het 'opgeknipte scenario' (1e kwartaal 2021);

Aanleiding
Aangezien de raad is altijd zeer betrokken geweest bij De Vaart én omdat er over dit onderwerp zoveel is gezegd, is het logisch de raad op dit punt te vragen in te stemmen met het voorgenomen traject.

Daarnaast is dit ook een update van het project tot nu toe en geeft het de richting aan voor het vervolg.

Er is grote noodzaak om in Linschoten betaalbare woningen te bouwen. Het burgemeester De Geusplein is hiervoor een uitstekende locatie. Vele jaren is al gesproken over herontwikkeling van zalencentrum De Vaart. Door samen met SBML en Libel nu uit te werken hoe de sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen gewaarborgd kunnen worden en door daarnaast samen met GroenWest de zo gewenste sociale en middenhuur woningen te realiseren, worden er échte stappen gezet.

Het zalendeel van De Vaart is van onvoldoende kwaliteit om grote investeringen te rechtvaardigen om het weer toekomstbestendig te maken. Daarom ligt het voor de hand om op deze plaats woningen te

bouwen. Het plein moet een ontmoetingsplaats worden voor Linschotenaren, daarom wordt het plein gezamenlijk met de woningbouw ontworpen zodat deze beide functies op elkaar afgestemd kunnen worden.

Door nu een duidelijk besluit te nemen, ontstaat er de rust om aan de plannen voor de toekomst te werken. Slopen voordat de woningen gebouwd worden levert een kale lege plek op en zal voor veel van onze inwoners in Linschoten eerder als een provocatie dan als een oplossing gezien worden.

Vanzelfsprekend moeten er nog stappen gezet worden om tot dat (sloop-nieuwbouw) punt te komen. Naast de verdere uitwerking van plannen, moeten er procedures worden voorbereid en doorlopen, moet er uitgebreide communicatie plaatsvinden en moeten er besluiten worden genomen door college dan wel gemeenteraad.

Naast het voorgaande zijn wij intensief met SBML en Libel in gesprek om te komen tot een plan voor de sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen. Daarbij wordt gekeken naar meer efficiënte inzet/indeling van De Brede Vaart, multifunctioneel gebruik van de sporthal en eventuele nieuwbouw.

Gewenst resultaat
Het gewenste resultaat is het verkrijgen van duidelijkheid en commitment.
Daarnaast geeft dit voorstel een overzicht van alles wat er omtrent dit dossier gespeeld heeft en speel op het gebied van woningbouw, de sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen, de tijdelijke situatie tot sloop en eventuele ondersteunende horeca.

Argumenten / Toelichting
Voor betrokken partijen is het al dan niet slopen van het zalencentrum een onzekere factor. Dit belemmert het ontwerp- en denkproces voor de nieuwe ideeën en werkt remmend op de planvorming. Planvorming die geheel en al in het teken staat van wat gemeente en raad namens zo veel Linschotenaren willen, namelijk betaalbare woningen én toekomstbestendige sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen.
In dit voorstel staat achtereenvolgens:

- wat is er tot op heden allemaal gedaan?;
- plan vitale sportparken;
- wat speelt er nu?;
    - woningbouw;
    - dorpshuis;
- tijdelijk gebruik van De Vaart;
- horeca.

Wat is er tot op heden allemaal gedaan?

Sinds juli 2020 zijn wij gestart met een participatief traject. Daarbij golden een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

- het behouden c.q. terugbrengen van de sociaal-maatschappelijke functie van het centrum;
- realisatie woningbouw (in lijn met de vastgestelde Woonvisie);
- het plan moet financieel haalbaar zijn (de gemeente heeft geen middelen om 'bij te leggen').

De participatiegroep bestond grotendeels uit mensen die actief zijn in het verenigingsleven, plus nog een aantal inwoners en vertegenwoordigers van organisaties/stichtingen. Deze groep is vooral tot

stand gekomen op basis van de huidige situatie en dus niet perse een afspiegeling van het gehele dorp.

In totaal zijn er 5 bijeenkomsten geweest. Veelal werd er constructief meegedacht. In eerste instantie zijn de wensen geïnventariseerd, welke vooral bestonden uit het zoveel mogelijk (liefst helemaal) terugbrengen van het huidige aantal vierkante meters aan sociale functies, zo'n 1200 m^2.

Na een aantal teken- en rekensessies bleek dat een dergelijk aantal m^2 aan sociaal-maatschappelijke functies te veel drukte op de financiële haalbaarheid. Dergelijke cultureel-maatschappelijke functies leveren zo weinig op, dat zelfs bij een woonprogramma van circa 40 eenheden er geen haalbare business case ontstond. Zelfs een scenario waarbij 'slechts' een grote/multifunctionele zaal met ondersteunende horeca/dorpshuisfunctie werd voorzien, liet nog een tekort zien. Bovendien kon een dergelijk scenario, gelet op de uitgangspunten en wensen, niet rekenen op draagvlak, althans niet van het gros van de participatiegroep.

Het participatietraject heeft wel ideeën en aanknopingspunten opgeleverd waarop wij met verschillende partijen zijn gaan voortborduren.

Kort gezegd bleken de wensen/het draagvlak en financiële haalbaarheid te werken als communicerende vaten. Hoe meer m^2 aan sociaal-maatschappelijke functies, hoe meer draagvlak en hoe minder financieel haalbaar en vice versa. Dit houdt ook in dat er zonder sociaal-cultureel programma, met alleen een (sociaal) woonprogramma wel een haalbaar plan ontstaat. Echter, dit paste niet binnen de gestelde uitgangspunten van het project tot op heden. Hierover later meer.

Overigens zijn van alle bijeenkomsten alle presentaties en verslagen terug te vinden op de projectpagina www.montfoort.nl/devaart. Het voorgaande betreft daarmee een samenvatting.

Dan nog het volgende; bijgaand de presentatie van de laatste bijeenkomst met de participatiegroep (bijlage A). Als gezegd is er geen scenario ontwikkeld dat én financieel haalbaar leek én op voldoende draagvlak zou kunnen rekenen (in de participatiegroep), echter de verschillende varianten geven op hoofdlijnen wel een beeld van de (on)mogelijkheden. Bovendien illustreert deze presentatie het beste het doorlopen traject.

Tot slot bij dit onderdeel. Door sommigen is geopperd dat de gemeente De Vaart voor een symbolisch bedrag van de hand zou kunnen doen en dat 'men' dan zelf gaat renoveren, zodat De Vaart weer jaren mee kan. Ten eerste is dit gelet op de financiële situatie van de gemeente geen (toegestane) optie. Ten tweede verkeert het gebouw in een dermate slechte staat dat bij serieus renoveren het nieuwe bouwbesluit van kracht zou zijn, wat tot gevolg zou hebben dat alleen sloop → nieuwbouw realistisch gezien een optie zou zijn.

De verkenning van het plan Vitale Sportparken.

In de loop van voorgaand traject hebben SBML (nam ook deel aan die participatiegroep) en SBSR te kennen gegeven zelf een plan te willen ontwikkelen en gevraagd of de gemeente open stond voor een verkenning daarvan. Dit hebben wij gedaan en begin dit jaar hebben partijen hun plan Vitale Sportparken gepresenteerd. Het plan Vitale Sportparken gaat niet over de herontwikkeling van het Burgemeester de Geusplein. Het Burgemeester de Geusplein is hier slechts een onderdeel van. Vitale Sportparken gaat over de verbinding tussen dit plein en sportpark Rapijnen, de dorpshuisvoorzieningen op het sportpark en verschillende mogelijke ontwikkellocaties in Linschoten. In februari heeft men de financiële onderbouwing toegelicht.

De gemeente heeft niet alleen waardering voor het getoonde commitment, maar ziet ook inhoudelijk een aantal mooie ideeën. Het plan ontbeert echter een projectgedragen financiering. Het is veelal

gebaseerd op revenuen van andere locaties, locaties van derden zelfs, welke niet ten bate kunnen worden gebracht van dit plan, bijvoorbeeld de opbrengsten van woningbouw in Linschoten Zuid. Daarmee vervalt de financiële basis van dit plan en daarom kan de gemeente dit plan niet steunen.

Deze conclusie hebben wij op 29 maart (en in kleiner comité nogmaals op 8 april) met de initiatiefnemers besproken. Het college heeft dit ook besloten.

Ook hebben wij aangegeven ten aanzien van verbinding tussen sport en wonen enerzijds en gebruik en beheer van zalen anderzijds, graag met de twee partijen in gesprek te blijven. Dit is actueel het geval.

Wat speelt er nu?

Op dit momenten worden twee componenten verder uitgewerkt, te weten:

a. realisatie van sociale en middenhuur woningen door GroenWest;

De vooraf gestelde uitgangspunten, zoals hierboven verwoord, hebben niet geleid tot een financieel haalbaar plan. Zo was de sociaal-maatschappelijke component (veel) te groot. De insteek was namelijk om alle m^2 die nu in De Vaart beschikbaar zijn, terug te laten komen in een nieuw plan. Dat bleek al snel een onmogelijkheid. Te meer de gemeente deze planontwikkeling zelf oppakte en geen bijdrage kan leveren om een dergelijk programma te ondersteunen.

Dit leidde tot de vraag of het niet noodzakelijk en verstandig is om voornoemde uitgangspunten (gedeeltelijk) los te laten.

Argumenten hiervoor zijn:

- er kan een plan ontwikkeld worden dat voorziet in een andere belangrijke ambitie, namelijk de realisatie van (sociale en middenhuur) woningbouw;
- voornoemd punt wordt vooraf gegaan door sloop van De Vaart. Een afgeschreven gebouw dat de gemeente op dit moment zo'n 150.000 euro per jaar kost (oplopend);
- er staan in Linschoten ruimtes leeg, net als dat in De Vaart veelal aantoonbaar (uit gecombineerde gegevens van SBML en gemeente) het geval is. Zelfs in De Brede Vaart, een gebouw dat bedoeld was ter vervanging van De Vaart. Maar ook 't Trefpunt en/of 't Kruispunt en/of De Tol zijn beschikbaar;

Argumenten tegen:

- vooral stichtingen en verenigingen betrokken in het participatieproces zien de huidige leegstand anders. Men wijst externe factoren aan die gebruik van De Vaart in het verleden onmogelijk maakten. Bovendien geeft men aan niet voldoende kwalitatieve ruimte te hebben op voornoemde alternatieve locaties. Oftewel, draagvlak zal bij déze doelgroep wellicht ontbreken.

Hieronder wordt GroenWest genoemd als partner in het project. Met GroenWest is een prestatieovereenkomst gesloten. Daarin staat dat zij onze partner zijn in het aanbieden van sociale huurwoningen. GroenWest is echter geen projectontwikkelaar/bouwer, dus die zullen zij moeten inschakelen voor de realisatie van de woningen. Een andere aanbieder voor sociale woningen zal zich altijd ook moeten houden aan de huisvestingsverordening.

GroenWest heeft als één van de ongeveer dertig leden deelgenomen aan de participatiegroep. In dat traject hadden zij, net als de anderen een 'meedenkende' (in dit geval bescheiden) rol. Indien, zoals onder hiervoor gesuggereerd, de oorspronkelijk uitgangspunten en kaders (gedeeltelijk) losgelaten worden ontstaat er een andere situatie, zeker als GroenWest gevraagd wordt een actieve trekkende rol als mogelijke ontwikkelaar te pakken in dit project.

Sinds half februari van dit jaar is er één op één gesproken met GroenWest en is verkend of zij wél een haalbare business case kunnen ontwikkelen. De voortekenen zijn gunstig. Zij hebben onderzocht of zij het uit de participatiegroep gedestilleerde scenario (zie bijgaand, bijlage C) kunnen ontwikkelen, daar waar het gaat om sociale en middenhuur woningen aan het Burgemeester de Geusplein, onder andere ter plaatse van De Vaart. GroenWest heeft aangegeven deze ontwikkeling te willen oppakken en ongeveer 39 sociale en middenhuur woningen te kunnen realiseren.

Hiermee wordt invulling gegeven aan één van de ambities in de Woonvisie, namelijk het realiseren van sociale en middenhuur woningen. Bovendien is de verwachting dat uit de grondopbrengsten zowel het plein, als de kleedkamers bij de sporthal vernieuwd kunnen worden. Het plein is nu niet erg uitnodigend voor verschillende sociaal-culturele activiteiten en de kleedkamers bij de sporthal zijn verouderd.

De komende tijd wordt het voorgaande verder onderzocht op haalbaarheid en wordt toegewerkt naar een intentieovereenkomst. De rol van de gemeente is belangrijk, alsmede de afstemming met de provincie (gelet op de actuele 'toezichtsituatie'). Zowel ruimtelijk als programmatisch kunnen er nog veranderingen doorgevoerd worden. Uiteindelijk zal er een nieuw wijzigingsplan/bestemmingsplan gemaakt moeten worden die het voorgaande faciliteert. Dit plan wordt ter vaststelling aan college dan wel raad aangeboden.

b. sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen in samenspraak met SBML/Libel;

Naast de behoefte aan sociale en middenhuur woningen blijft er ook een zekere behoefte aan sociaal-culturele dorpshuisvoorzieningen in Linschoten en specifiek ook op deze locatie. Hoewel het terugbrengen van de huidige vierkante meters van De Vaart niet nodig, maar vooral ook niet mogelijk is, is er wel degelijk vraag naar accommodaties voor allerlei verschillende sociaal-culturele activiteiten.

Wij zijn hierover dan ook verder in gesprek gegaan met onze contractpartners SBML en Libel. Allereerst wordt er gekeken naar een efficiëntere inzet van De Brede Vaart. Verschuivingen en/of verbouwingen worden op voorhand niet uitgesloten.

Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre de sporthal multifunctioneel inzetbaar gemaakt kan worden.

Ook verbouw of geringe nieuwbouw behoort nog steeds tot de mogelijkheden, waarbij de behoefte aan een grote zaal, maar ook een ondersteunende horecafunctie uitgesproken is.

Het laatste scenario, dat eerder ook met de participatiegroep besproken is, gaat uit van een ruimtelijke knip tussen de woningbouw en de eventuele nieuwbouw voor de sociaal-culturele activiteiten. Om precies te zijn de woningbouw aan het Burgemeester de Geusplein en de 'buurthuisfuncties' aan de parkzijde. Het niet fysiek combineren van deze twee onderdelen levert financieel een significante besparing op. Woningbouw aan de parkzijde is, gelet op verschillende omgevingsfactoren, niet haalbaar.

De eventuele buurthuisfuncties realiseren aan de parkzijde heeft als voordeel dat de huidige achterkantsituatie opgewaardeerd wordt en dat er een duidelijke connectie komt met de sportverenigingen. Door partijen is ook uitgesproken dat een verbinding met het Burgemeester de

Geusplein wenselijk is. Ook dit maakt onderdeel uit van de actuele gesprekken met SMBL en Libel. Onderzocht wordt of, en zo ja hoe, dit mogelijk is en/of dat in de toekomst alsnog mogelijk gemaakt kan worden.

In alle gevallen zal ook dit onderdeel, evenals het onderdeel woningbouw, zichzelf financieel moeten kunnen bedruipen. De gemeente wil zich inspannen om voor verenigingen en Linschotenaren toereikende dorpshuisvoorzieningen te creëren (waarbij de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor het vinden van (ideale) gebruiksruimte overigens des verenigings is). Dit betekent dat de behoefte aan deze activiteiten in voldoende mate moet zijn onderbouwd, teneinde een sluitende exploitatie te hebben en/of dat er in voldoende mate bespaart wordt op de gemeentelijke begroting. In alle gevallen zal de provincie goedkeuring moeten verlenen.

Tijdelijke gebruik van De Vaart tot aan sloop.

Het in stand houden van het gebouw in de huidige staat kost de gemeente grofweg 150.000 euro per jaar. Toch willen wij dat De Vaart gebruikt kan worden totdat het nieuwe wijzigingsplan/bestemmingsplan voor de woningbouw is vastgesteld. Dit om te voorkomen dat er langdurig sprake is van een bouwput. In geval van overname van beheer door SBML / Libel kan tot dat moment ook een para commerciële horecafunctie worden uitgebaat.

In dit verband worden er alleen nog kosten gemaakt die vanuit gezondheids- en/of veiligheidsoverwegingen noodzakelijk zijn, alleen voor activiteiten waarvan volstrekt helder is dat deze niet elders kunnen plaatsvinden.

Samen met SBML en Libel komen wij tot een nieuwe overeenkomst hieromtrent.

Horeca

Bij dorpshuisvoorzieningen hoort ondersteunende horeca. Dit is bedoeld voor sporters en gebruikers van de dorpshuisvoorzieningen. Afspraken over de horeca worden in voorkomende gevallen met de beheerders van de dorpshuisvoorzieningen gemaakt

Dat is wat anders dan commerciële horeca. Hoewel mensen bij ons geweest zijn die "de bar" wilden exploiteren, is er nog geen partij geweest die in dit centrum commerciële horeca wil ondernemen. Dus met een eigen vergunning, de juiste bestemming en een eigen of commercieel gehuurde ruimte.

Kanttekeningen en alternatieven
Het college kan besluiten tot sloop, echter dit is gelet op de historie en het belang van dit onderwerp nooit een optie geweest, vandaar dit raadsvoorstel.

Financiën
Dit besluit op zichzelf heeft geen financiële consequenties.

Juridische gevolgen
Dit besluit op zichzelf heeft geen juridische consequenties.

Planning en aanpak
Om een compleet beeld te krijgen van het al doorlopen proces, wordt nadrukkelijk verwezen naar de bijlagen.

Ten aanzien van de woningbouw zal er de komende tijd gewerkt gaan worden aan een stedenbouwkundig plan. Dit zal worden vastgesteld voor het college en ter instemming aan de raad voorgelegd worden (eind 2021 / 1e kwartaal 2022). Vervolgens wordt het wijzigingsplan/bestemmingsplan vervaardigd die ter vaststelling wordt voorgelegd aan college/gemeenteraad (2e helft 2022).

Een plan voor de sociaal-culturele activiteiten c.q. de buurthuisfuncties zal de komende tijd worden uitgewerkt. Afhankelijk van die uitwerking kan een indicatie gegeven worden (halverwege dit jaar) ten aanzien van uitvoering, planning en proces. Wij zullen de raad hierover per brief informeren.

Communicatie / Participatie
Over participatie is in dit voorstel al het nodige gezegd. Het resultaat en een verslaglegging daarvan zijn te vinden op de projectwebsite.

Gelet op de complexiteit en de daardoor benodigde tijd voor ideeën- en planvorming, heeft het college op 11 mei jongstleden besloten tussentijds te communiceren naar zowel de participatiegroep, het gehele dorp Linschoten (via de (sociale) media) en de gemeenteraad (middels een raadsinformatiebrief).

Wij zullen deze bredere communicatie voortzetten zolang de twee plannen/onderdelen lopen. Inwoners en geïnteresseerden kunnen binnenkort ook informatie inwinnen via het (ten tijde van het schrijven van dit voorstel) nog op te zetten Q&A-deel van de projectwebsite: www.montfoort.nl/devaart.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
Niet van toepassing.

Montfoort, 1 juni 2021,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van heeft de gemeenteraad besloten:

- In te stemmen met het niet slopen van zalencentrum De Vaart, totdat een wijzigingsplan/bestemmingsplan voor het Burgemeester de Geusplein is vastgesteld (2022).

de griffier, de voorzitter,

drs. M. Lucassen mr. P.J. van Hartskamp-de Jong