

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	296770	Datum Raadsvergadering	8 juli 2024
Onderwerp	Burgemeester de Geusplein Dorpshuis De Vaart	Datum commissievergadering	17 juni 2024
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. In stemmen met het bijgevoegde structuurontwerp voor het Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart;
2. het planproces te vervolgen zoals in dit voorstel beschreven;
3. voor het te doorlopen traject een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,- en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Kernboodschap

Het slopen en nieuw bouwen van het Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart. Het dorps-huis is zwaar verouderd en het plein is niet efficiënt bruikbaar. Beiden worden vernieuwd om het soci-aal-maatschappelijke hart van Linschoten de komende decennia levendig te houden.

Bijlage(n)

- structuurontwerp Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart;
- financiële opzet plan Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart (Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2b van de Wet open overheid: geheim)

Aanleiding

De aanleiding van dit raadsvoorstel is gelegen in de wens zo snel mogelijk een nieuw plein en een nieuw dorps-huis te kunnen bouwen en daarvoor te komen tot afronding van het gemeentelijke structuurontwerp.

Gewenst resultaat

Instemming met dit raadsvoorstel zodat de vervolgstappen in dit planproces zo snel als mogelijk gezet kunnen worden. Het gaat hierbij op hoofdlijnen om de uiteindelijke planologische procedures én het aanbestedingsproces.

Argumenten / Toelichting

1. *in te stemmen met deze planontwikkeling voor het Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart*

Zoals bekend wordt er al jaren gesproken over de herontwikkeling van het Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart (hierna: het/dit plan). Op dit punt wordt ook verwezen naar eerdere raadsinformatiebrieven en 'bijpraatsessies' met uw raad de afgelopen jaren. Laatstelijk nog op 13 mei.

Met dit voorstel vragen wij u om in te stemmen met het meest recente structuurontwerp en de daarbij horende financiële opzet, welke u beiden bijgaand aantreft.

Concreet gaat het met dit plan om:

- een nieuw dorpshuis als sociaal maatschappelijk hart van Linschoten, bestaande uit;
 - o een grote zaal met een voldoende hoogte;
 - o een kleine zaal;
 - o een "dorpscafé" (met onder voorwaarden mogelijkheden voor commerciële horeca).
- een nieuw plein ten behoeve van het sociaal maatschappelijke hart van Linschoten;
- een upgrade van de sporthal, zodat deze de komende 20 jaar weer mee kan, waaronder nieuwe kleedkamers (gesitueerd in de nieuwbouw, verbonden met de sporthal);
- een planologische reservering achter de sporthal ten behoeve van eventuele/toekomstige aanpalende/commerciële functies (zoals een sportschool, een zogenoemde beweegbox of anderszins).

Daarnaast zal onderzocht worden of de niet gebruikte ruimte in De Brede Vaart ingevuld kan worden.

Dit plan rust op een degelijke juridische en financiële fundering, waar bovenop op Linschotense schaal ruimte is voor een dorpshuis dat mogelijkheden biedt aan alle *sociaal maatschappelijke functies* die het huidige dorpshuis ook biedt. Daarbij zal er een plein gerealiseerd worden dat veel beter en efficiënter bruikbaar is, zowel voor het dorpshuis zelf, maar ook voor de scholen, de markt en andere activiteiten en evenementen.

Overigens is renovatie van het Dorpshuis in het verleden al eens bekeken door een aannemer en negatief beoordeeld. Ook recentelijk heeft een andere aannemer dezelfde conclusie getrokken. Renoveren zal duurder uitvallen dan nieuwbouw. De redenen daarvoor zijn onder andere de eisen waaraan voldaan moet worden uit het Bouwbesluit en duurzaamheidseisen. Die zijn bij renovatie veel lastiger te realiseren.

Daarnaast kan nieuwbouw van het Dorpshuis beter worden afgestemd op de wensen en eisen van gebruikers. Renovatie gaat in dat opzicht beperkingen opleveren. In dat verband wijzen op het aantal m2 gebruiksooppervlakte van het huidige Dorpshuis dat kleiner is dan opgenomen aantal m2 in het nieuwbouwontwerp van het Dorpshuis. Ook heeft het consequenties voor de pleininrichting die bij nieuwbouw veel efficiënter kan worden ingericht dan bij renovatie. De sporthal krijgt sowieso een upgrade.

Zowel ten behoeve van de renovatie van de Sporthal als voor de bouw van het nieuwe Dorpshuis (zoals bij alle nieuwbouwplannen) wordt er een subsidiescan gedaan. Daarbij kijken we naar alle subsidiestromen die er voor renovatie en nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen in kleine kernen zoals een Dorpshuis beschikbaar zijn.

2. het planproces te vervolgen zoals in dit voorstel beschreven

Inmiddels zijn alle ingrediënten op basis waarvan de raad een beslissing kan nemen over dit plan helder en gereed. Het structuurontwerp met de verschillende ruimtes, functies en vierkante meters. De financiën met daaronder de investering en de begrotingskant zijn ook duidelijk. Voor beide zaken wordt verwezen naar de bijlagen.

Ondertussen bereiden wij het vervolgproces voor. Het is de bedoeling om in 2025 zowel de planologische als de aanbestedingsprocedures te doorlopen. Dat bereiden wij in de tweede helft van dit jaar voor. We bekijken welke omgevingsprocedure van toepassing is op dit plan en welke onderzoeken daarvoor moeten plaatsvinden en we onderzoeken op welke wijze de opdracht dan wel de aanbesteding voor het ontwerp respectievelijk de bouw gegeven/doorlopen kan worden. Het



huidige/bijgaande plan betreft namelijk een zogenoemd structuurontwerp (SO).

In het vervolg wordt een voorontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) gemaakt. Hiervoor is een meer uitgewerkt programma van eisen nodig dat door de opdrachtnemer (ontwerpde en bouwende partijen) "geklankbord" wordt met de opdrachtgever en enkele Linschotenaren. Hoewel de wensen van de verschillende verenigingen die gebruikmaken van het dorpshuis ons genoeglijk bekend zijn, willen wij toch de meest actuele wensen en inzichten meenemen in de volgende ontwerpfasen. Hiertoe hebben wij in april en mei jongsteden al gesproken met een aantal Linschotenaren die goed weten wat er speelt in het dorpshuis.

3. en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,-

Het doorlopen van dit proces kost tijd en dus geld. Hoewel de finish van het ontwerp in zicht lijkt, moet er nog wel het nodige gebeuren (zoals hierboven beschreven). Voor deze inzet vragen wij de raad om €200.000,- beschikbaar te stellen tot aan de realisatiefase. Dit zijn de uren, voor bijvoorbeeld verdere advieskosten en ontwerpkosten, die besteed gaan worden tot aan de daadwerkelijke realisatiefase.

Kantttekeningen en alternatieven

Zoals openlijk bekend hebben enkele Linschotenaren de handschoen opgepakt om zelf een plan te bedenken. Namelijk het plan van Stichting De Nieuwe Vaart. In dit onderdeel van dit voorstel wordt zo feitelijk mogelijk weergegeven hoe beide plannen zich zowel inhoudelijk als procesmatig tot elkaar verhouden, waarbij wij participatie- en samenwerkingsmomenten in verschillende vormen van vóór 2023 buiten beschouwing laten. Dit om een en ander overzichtelijk te houden.

In de eerste helft van 2023 heeft een aantal overleggen plaatsgevonden met de werkgroep Burgemeester de Geusplein (onder de vlag van het Dorpsplatform). Deze gingen o.a. over het wel of niet betrekken van 't Trefpunt, het al dan niet ongemoeid laten van de sporthal, wel of geen doorbraak naar het 'Uilenbosje', wat te doen met De Brede Vaart, wel of geen woningen en zo verder. In het tweede kwartaal bleken de inzichten van elkaar te verschillen, vooral in termen van omvang en functies. Kort gezegd voorzag (dan inmiddels Stichting De Nieuwe Vaart (hierna: SDNV)) meer ruimte voor commerciële activiteiten en de realisatie van woningbouw op het Burgemeester de Geusplein e.o.. De gemeente wilde juist terug naar waar het allemaal om begonnen is, een nieuw dorpshuis. Uiteraard beiden plannen tegen compleet verschillende financiële achtergronden. Dit alles was terug te zien op de laatste gezamenlijke informatieavond in juni afgelopen jaar (voor deze en meer informatie zie ook:

https://www.montfoort.nl/Alle Onderwerpen/Bouwen_en_verbouwen/Projecten/Herontwikkeling_Burgemeester_de_Geusplein_De_Vaart).

Niet veel later heeft SDNV aangegeven geen heil meer te zien in verdere samenwerking met de gemeente én zelf een plan te gaan ontwikkelen. Ondanks dat de gemeente dit jammer vond, heeft de gemeente de door SDNV opgepakte handschoen niet willen afpakken en gezegd het plan tegemoet te zien. De gemeente is gelijktijdig verder gegaan met de vergevorderde eigen planontwikkeling, hetgeen bij SDNV ook bekend was.

Het afgelopen najaar, doorlopend tot in dit jaar, hebben SDNV, projectteam gemeente en betrokken wethouders een aantal keren met elkaar om tafel gezeten. SDNV heeft het door hen vervaardigde plan toegelicht en de gemeente heeft ook de eigen doorontwikkeling toegelicht. De gemeente heeft het plan van SDNV stedenbouwkundig, financieel en juridisch beschouwd en op basis van de uitkomst daarvan vastgesteld niet mee te gaan in het plan. Zowel mondeling als schriftelijk is aangegeven waarom er niet meegegaan kan worden in het plan van SDNV. Het college heeft dat ook als zodanig besloten. Gebleken is dat SDNV zich hierin niet kan vinden. De bezwaren van de gemeente op het plan van SDNV zijn samengevat, maar zeker niet uitsluitend, de volgende:

- de gemeente wil een sociaal maatschappelijk nieuw hart van Linschoten, niet vermengd met commerciële functies;
- de gemeente ziet te veel risico's en onzekerheden/onvolledigheden en onjuistheden in het plan van SDNV. Dit heeft te maken met garantstellingen, geen realistische kosten en opbrengsten van de woningen, niet op geld gezette kosten voor rekening gemeente (plankosten, afboeken kinderdagverblijf, evt. aanpassing De Brede Vaart e.d.) ;
- risico's waarvoor de gemeente ultimo aansprakelijk zou zijn;
- onwenselijk en ingewikkelde eigendomsconstructies, risico op ongeoorloofde staatssteun;
- ontwerptechnisch en stedenbouwkundig is een flink aantal opmerkingen gemaakt, zoals het voor deze locatie erg grote volume en bijbehorende hoogte, de onwenselijkheid van woningbouw én een parkeergarage met in- en uitrit, maar ook ten aanzien van het hergebruiken van de fundering van de sporthal en dus het draaien van de sporthal enz. Al deze opmerkingen raken óók aan de financiën.

Het voorgaande is een korte uiteenzetting van procesmatige en inhoudelijke verschillen van inzicht en wensen. Echter heeft de gemeente ook steeds benoemd dat er met name één, wat de gemeente betreft, doorslaggevende overeenkomst is, namelijk het dorps huis. Het dorps huis kent namelijk in beide plannen ongeveer dezelfde omvang. Een omvang die notabene, afgezien van de tijdelijke gebruiksruimte van de sportschool, sterk overeenkomt met de huidige situatie met een grote hogere zaal, een kleinere zaal en een horecadeel (met biljarttafels e.d.). Hierbij is gekeken en geluisterd naar het plan van SDNV en naar de Linschotenaren. Dit blijkt ook uit onderstaand overzicht.

Overeenkomsten en verschillen:

	Plan '23	SDNV	Plan '24
• Kleedkamers	200 m ²	200m ²	200m ²
• Grote zaal	300 m ²	300 m ²	300 m ²
• (Para commerciële) horeca	150 m ²	200 m ²	200 m ²
• Opslag en installaties	50 m ²	50 m ²	50 m ²
• Kleine zaal	0 m ²	150 m ²	150 m ²
• Woningen	niet	wel	elders
• Parkeergarage	niet nodig	wel	niet nodig
• Beweegbox (commercieel)	niet	wel	ruimtelijk reserveren
• Sportschool (commercieel)	Niet	wel	ruimtelijk reserveren

De gemeente heeft aan SDNV haar waardering uitgesproken voor de inzet van SDNV.

- Al met al menen wij, dit voorstel en deze uitgebreide kanttekening in ogenschouw nemende, dat ;
- vanuit meerdere invalshoeken beargumenteerd is waarom woningbouw op deze locatie niet wenselijk en niet nodig is;
 - aangeven is dat wij als gemeentelijke overheid ons geld alleen kunnen en mogen inzetten voor (in dit geval) dorps huisfuncties en dat wij vinden dat commerciële functies hier niet passen (maar mee willen denken over andere locaties);

- én dat het gemeentelijke plan de focus heeft gelegd op waar de focus op moe(s)t liggen, namelijk een doelmatig en toekomstbestendig dorps huis (dat goeddeels overeenkomt met zowel de huidige situatie als met het alternatieve plan van SDNV).

Financiën

Om dit plan verder te brengen tot aan de realisatiefase vragen wij de raad om een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen. Dit zijn kosten voor bijvoorbeeld verdere adviesuren en onderzoekskosten en ontwerpkosten, die nodig zijn om tot daadwerkelijke realisatie te komen. De jaarlijkse kapitaallasten van dit krediet worden te zijner tijd opgenomen in het totale project en de totale investering. Conform de financiële wetgeving wordt dit voorbereidingskrediet, voor een maximale periode van 5 jaar, opgenomen op de balans. Zodra daadwerkelijke realisatie gaat plaatsvinden, wordt dit krediet ingebracht in de totale investering. In de begroting is deels rekening gehouden met deze kosten (zie hiervoor de bijlage: financiële opzet).

Juridische gevolgen

N.v.t.

Planning en aanpak

- Definitieve besluitvorming structuurontwerp Burgemeester de Geusplein en Dorps huis De Vaart raad vóór de zomer van 2024;
- tweede helft van 2024 voorbereiding omgevingsprocedure (onderzoeken) en opdrachten/aanbesteding;
- tweede helft 2024 uitwerking VO en DO, doorloop in 2025 voor technisch ontwerp (TO);
- in (eerste helft van) 2025 daadwerkelijk doorlopen van voorgaande procedures (aanbesteding en omgevingsprocedure).
- vervolgens (2026) realisatiefase.

Communicatie / Participatie

Tot nu toe

Dit structuurontwerp is mede tot stand gekomen door de input van vele Linschotenaren. Zeker de afgelopen drie jaar is in verschillende samenstellingen geparticipeerd. Eerst met de gebruikers van het dorps huis en vervolgens in een kleiner comité met SBML en Libel. Uiteindelijk is nog een aantal keren gesproken met dezelfde betrokkenen, maar dan onder de vlag van SDNV.

Vele varianten passeerden de revue. Hoewel in die gremia geen haalbaar plan kon worden gerealiseerd, leverde het wel degelijk zeer nuttige input op. In combinatie met de gemeentelijke (ingehuurde) expertise is het structuurplan gerealiseerd zoals dat nu voor ligt.

Meest recent is Linschoten hierover geïnformeerd in maart jongstleden. Een specifiek aantal onderwerpen leefden en leven nog nadrukkelijk (wonen, sportschool e.v.). Daarom informeren wij de Linschotenaren vanaf mei dit jaar via nieuwsbrieven.

In het vervolg van dit planproces zal ook 'geklankbord' worden. De ontwikkelende partij zal, behalve met het gemeentelijke projectteam, ook moeten sparren met de personen die dit voorjaar aangaven mee te willen denken over de precieze invulling van de ruimtes en het gebruik ervan.

Nu

In onze communicatieaanpak willen we transparant, toegankelijk en duidelijk zijn over de herontwikkeling, de kaders, voortgang en de fasering. Dit doen we door belanghebbenden, met name inwoners en gebruikers te:

1. informeren;
2. de mogelijkheid te bieden om vragen te stellen;



3. in gesprek te gaan over de herontwikkeling van het Burgemeester de Geusplein en het dorpshuis de Vaart en renovatie van de sporthal.

ad. 1) Informeren van inwoners en gebruikers

We streven ernaar om transparante communicatiekanalen te gebruiken om ervoor te zorgen dat alle betrokkenen op de hoogte zijn van de voortgang van de herontwikkeling. Dit doen we via nieuwsbrieven, sociale media, de gemeentelijke website en het wekelijkse Gemeentenieuws in het Kontakt.

Ad. 2) Vragen stellen

Via het speciale e-mailadres degeusplein@montfoort.nl kunnen betrokkenen vragen stellen en beantwoord krijgen.

Ad. 3) In gesprek gaan

Voor de volgende stap in uitwerking van het ontwerpplan zijn en gaan we één op één in gesprek met een aantal gebruikers om kennis en ervaring uit te wisselen.

Op deze manier willen we ervoor zorgen dat inwoners, gebruikers en overige geïnteresseerden de mogelijkheid krijgen om betrokken te zijn bij het proces en hun stem laten horen.

Vervolg - fase na aanbesteding:

Tijdens/na de aanbesteding werken we aan een open en interactieve participatieaanpak waarin de input van de betrokkenen centraal staat. Een voorstel voor klankborden en inzet van communicatiemiddelen maakt onderdeel uit van de aanbestedingsopdracht.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

N.v.t.

Toets inclusiviteit

N.v.t.

Montfoort, 14 mei 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris,

de burgemeester,

M.H. van der Veer

3/1
mr. P.J. van Hartkamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. In stemmen met het bijgevoegde structuurontwerp voor het Burgemeester de Geusplein en Dorpshuis De Vaart;
2. het planproces te vervolgen zoals in dit voorstel beschreven;
3. voor het te doorlopen traject een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,- en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong