



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 1216494
Onderwerp: Herontwikkeling Burgemeester de
Geusplein en De Vaart

Montfoort: 22 maart 2022

24 MAART 2022

Geachte raadsleden,

Al sinds jaar en dag wordt er gesproken over het al dan niet slopen van zalencentrum De Vaart. We hebben in 2019 dit onderwerp weer voorzichtig opgepakt. Daarbij wilden we samen met gebruikers en bewoners bedenken hoe, na sloop van De Vaart (exclusief de sporthal), dit belangrijke gebied in Linschoten nieuw leven in te blazen en toekomstgericht te maken.

Grote participatiegroep

Samen met vertegenwoordigers van verenigingen en stichtingen (die De Vaart sinds jaar en dag gebruiken) hebben we (tot begin 2021) in een vijftal bijeenkomsten geprobeerd een plan te bedenken waarin iedereen zich kon vinden. Voorwaarde was dat een plan zichzelf financieel moest kunnen bedruipen (waarbij woningbouw mogelijk voor extra inkomsten kon zorgen). Er zijn verschillende scenario's bedacht en doorgerekend, variërend van alle huidige vierkante meters aan maatschappelijke functies terug bouwen, tot slechts minder dan de helft. Uiteindelijk bleek geen van de scenario's financieel haalbaar. De combinatie van maatschappelijke functies, die zeer weinig opbrengen én de wens veel sociale huurwoningen op deze plek te realiseren, maakten een sluitende exploitatie niet haalbaar. Er lijken ook geen mogelijkheden om extra inkomsten uit zaalverhuur te krijgen.

Toch is al dit werk niet voor niks geweest. Als het erop aan komt, is het belangrijkste om een multifunctionele ruimte te hebben met een ondersteunende horecafunctie.

Kleiner comité

Dorpshuisvoorzieningen

Zoals in de inleiding gezegd wordt er té lang over dit onderwerp gesproken om het vinden van mogelijkheden zomaar op te geven. Vandaar dat wij met de resultaten van de participatie in kleiner comité verder zijn gaan denken. Afgelopen driekwart jaar is de projectgroep in gesprek geweest met SBML en Libel. We hebben een architect ingehuurd om ons hierin te begeleiden en het project te verbeelden. Ook woningcorporatie Groenwest (inmiddels Cazes Wonen) sloot aan, om te onderzoeken of het naast het realiseren van woningen, ook mogelijk was een bijdrage te leveren aan de dorpshuisvoorzieningen. Dit is achteraf geen haalbare optie gebleken.

Deze gesprekken leverden wel nog een belangrijk inzicht op, namelijk het idealiter verbinden van het Burgemeester de Geusplein met het parkje ('t Uilenbosje). Dit sluit goed aan op het sociale element van het op te waarderen plein zelf. Bijkomende aanleiding hiervoor is dat ook het sportpark Rapijnen op deze nieuwe verbindingroute kan worden aangesloten, waardoor de sport een duidelijker plek in de dorpskern kan krijgen. Bovendien een groot voordeel van deze verbinding is, is dat het gebouw-ensemble van woningen, sporthal en sociale voorzieningen van alle kanten te benaderen en te betreden is. Hierdoor zal het een grotere activatie van het gebied brengen.



Eind 2021 kwamen wij gezamenlijk tot een plan waar alle betrokkenen ruimtelijk en programmatisch enthousiast van werden. Dit plan (plan A) treft u bijgaand aan. Het plan is vervolgens door een extern bureau doorgerekend en het resultaat viel tegen. Het resultaat op hoofdlijnen treft u aan in de bijlage. De gemeente, noch betrokkene partijen, hebben op dit moment de middelen om een dergelijke financiering te dragen.

Woningbouw

Voor de sloop van het huidige zalencentrum, de bouw van circa 30 sociale- en middenhuur appartementen op het Burgemeester de Geusplein zelf, het opwaarderen van het plein en het verbeteren van de infrastructuur lijkt op dit moment wel toegewerkt te kunnen worden naar een (nagenoeg) sluitende grondexploitatie. Cazas Wonen en gemeente hebben een intentieovereenkomst uitgewerkt welke ter instemming aan het volgende college zal worden voorgelegd.

Wat kan er wél (als het gaat om dorpshuisvoorzieningen)

We zijn samen constructief verder blijven zoeken naar wat er wel mogelijk is. Duidelijk was en is dat er keuzes gemaakt moeten worden uit de verschillende beoogde ingrepen.

Daarbij kan het uitgangspunt zijn dat de gemeentelijke lasten in de begroting niet zullen toenemen ten opzichte van de huidige begroting. Dit betekent dat de financiële middelen die vrij komen doordat het huidige zalencentrum wordt gesloopt, opnieuw kunnen worden geïnvesteerd. Dit bood ons de ruimte om verder te kijken naar wat wél kan. Plan **B**, te weten;

- het kinderdagverblijf (de functie) verplaatsen naar een ander deel van De Brede Vaart (efficiënter gebruik van De Brede Vaart). Het kinderdagverblijf is bereid om hierin mee te denken;
- de bebouwing waar het kinderdagverblijf nu in gehuisvest is wordt deels gesloopt om de waardevolle en verbindende doorgang tussen plein en Uilenbosje mogelijk te maken. Het resterende deel wordt omgebouwd en vergroot naar één multifunctioneel pand, wat kan functioneren als:
 - 'grote' zaal;
 - kleinere ruimtes;
 - ondersteunende horeca ten behoeve van zowel sporthal als buurthuis.Een en ander zou zowel samen als separaat gebruikt moeten kunnen worden.

Het bovenstaande is een beschrijving op hoofdlijnen. Dit wordt verder uitgewerkt en getoetst op haalbaarheid. Bijgaand treft u plan **B** alvast op hoofdlijnen aan.

Alle opties hebben voor- en nadelen. Het zou een heel mooie uitkomst zijn als wij naast het invulling geven aan een deel van onze woningbouwopgave óók een nieuwe dorpshuisvoorziening kunnen realiseren die de belangrijkste elementen in zich heeft en tevens een waardevolle opening biedt (letterlijk) tussen de sociale functie van het plein én 'Uilenbosje' als nieuwe sociaal-maatschappelijke functie richting Sportpark Rapijnen.

Tot slot bij hierbij nog het volgende. Plan **B**. lijkt nu op hoofdlijnen financieel haalbaar (anders dan plan A). De komende tijd zal plan **B**. verder worden uitgewerkt. Tevens willen wij bij dit plan planologisch ruimte reserveren voor toekomstige mogelijke uitbreidingen, al dan niet in combinatie met een opwaardering (en multi-inzetbaarheid) van de sporthal.

Let op: de genoemde resultaten in de bijlagen zijn indicatief op hoofdlijnen en behoeven verdere uitleg en uitwerking. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Pas in de uitwerkingsfase kunnen bedragen geconcretiseerd worden.



Tot slot

Het afgelopen 1,5 jaar is er intensief gewerkt aan de herontwikkeling van het burgemeester De Geusplein en nieuwe dorpshuisvoorzieningen. Deze brief, deze update, is een beknopte weergave van het totale proces en de gepleegde inzet.

Tijdens de inwerkperiode van de nieuwe raad willen wij met een presentatie uiteenzetten wat wij hebben gedaan, wie er betrokken zijn (geweest), wat de (on)mogelijkheden zijn en hoe wij een verdere uitwerking voor ons zien, zowel ten aanzien van de woningbouw met Cazas Wonen (voorheen GroenWest) als de nieuwe dorpshuisvoorzieningen.

Voor nu hopen wij u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris de burgemeester



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong

Bijlage(n)

BIJLAGE I – Plan A op hoofdlijnen

BIJLAGE II – Plan **B** op hoofdlijnen, verder uit te werken.