

VERSLAG

Datum	16 juli 2024	
Betreft	Overleg verenigingen, gemeente en ontwikkelaar	
Project	Ontwikkeling Schapenlandje	Oude Wetering
Plaats	Weteringlaan 22	MCA
Tijd	19:00 -20:30	
Aanwezig	Vertegenwoordiger MCA Secretaris MCA Technisch ondersteuner MCA Vertegenwoordiger Diamant Vink Vertegenwoordiger Diamant Vink Vertegenwoordiger 't Farm Vertegenwoordiger de Witkop Projectleider Gemeente Wethouder Gemeente Directeur NU Ontwikkeling	Yvonne Peters Michel Zaadhof
Afwezig	Vertegenwoordiger MCA	

1. Opening en welkom

Wethouder Peters opent de vergadering. Er volgt een kort voorstelronde. Het college wil na het reces de concept nota van uitgangspunten incl diverse scenario's voor de verenigingen met de raad bespreken. Het college hecht eraan de verenigingen niet te verrassen: de mening van de verenigingen wordt meegenomen in het voorstel en het voorstel wordt met de verenigingen gedeeld voorafgaand aan openbare publicatie. Het college heeft veel respect voor de inzet en betrokkenheid van de vele vrijwilligers bij de 4 verenigingen.

2. Uitkomsten participatie n.a.v ingediend principeverzoek

Michel geeft door middel van presentatie wat is gebeurd afgelopen tijd aan participatie. En geeft hierover een terugkoppeling. Na de participatiebijeenkomst is er binnen de studie extra aandacht gegeven aan het optimaliseren van de massa (minder hoogte aan de Weteringlaan), parkeren, ontsluiting, park, beschikbare maatschappelijke ruimte e.d.)

3. Verkorte samenvatting van gehouden overleggen van 15 mei en 7 november 2023

Michel geeft een korte samenvatting van hetgeen besproken in de vorige overleggen.

Vanuit verenigingen wordt gegeven aan dat niet alle punten kloppen. Het betreft een tweetal punten; 1. 't Farm geeft aan dat niet al hun muziekactiviteiten 1 op 1 over kunnen naar Splotz. Daar zou te weinig (agenda) ruimte voor zijn binnen Splotz 2; Er staat in het verslag genoemd dat MCA met een ruimte minder af zou kunnen. Dit is alleen mogelijk indien MCA en Farm meer gaan samenwerken en activiteiten op elkaar afstemmen. In dat geval zou het mogelijk kunnen zijn om met minder vierkante meters dezelfde activiteiten te huisvesten.

4. Huidige stand van zaken en alternatieve locaties.

Michel laat zien hoe het gewijzigde plan eruit ziet. Hierbij wordt ook aangegeven dat het plan nog in ontwikkeling is en er nog diverse zaken uitgezocht en beoordeeld moeten worden. Er wordt door (vertegenwoordiger 't Farm) gezegd dat het aantal parkeerplaatsen tekort zal zijn. De gemeente zegt dat hiervoor een nota parkeernormen is waaraan voldaan moet worden, mocht er afwijking hierop wenselijk zijn dat zal dit goed onderbouwd moeten worden en zal uiteindelijk de raad hierover moeten besluiten.

Genoemde alternatieve locaties

- Achter Sotaweg / De Baan, voormalig evenementen terrein
- Parkeerplaats bij Splotz
- Kerkweg
- Voormalig sportterrein Haarlemmermeer

Vanuit de MCA is er een locatie aan de Ripselaan genoemd.

De bovengenoemde locaties zijn om diverse redenen niet geschikt of haalbaar.

Vanuit de gemeente wordt het Pastor Onelplein als te onderzoeken optie genoemd.

De verenigingen reageren met het nodige voorbehoud positief op deze locatie. Een aandachtspunt is wellicht de bereikbaarheid met een vrachtwagen (duiventransport) maar kennelijk wordt er tegenwoordig met een kleinere (kiep) wagen gereden en wellicht is bereikbaarheid via het naastgelegen bouwbedrijf ook een goede optie. De afstand tot de dorpskern wordt als belangrijk positief genoemd.

5. Welke toekomstscenario's zijn ervoor de verenigingen?

Michel ligt de tot nu toe verkennende scenario's toe.

Er is in de laatste planopzet ca. 345 m² beschikbaar voor maatschappelijke functies. Hierbij is het voorlopige uitgangspunt dat de woningbouwcorporatie eigenaar wordt van dit maatschappelijke vastgoed. De corporatie wordt dan ook de verhuurder. In het geval dat de verenigingen (of een deel van de verenigingen) huurder zouden worden dan zal hiervoor (na een eventuele ingroeiperiode) een maatschappelijke huur moeten worden betaald.

In dit scenario worden de verenigingen geen eigenaar van de nieuwbouwlocatie. In dit scenario ontvangen de verenigingen een vergoeding voor hun opstallocatie.

De verenigingen benadrukken diverse keren het liefst te behouden wat er nu is en hechten veel waarde aan het eigendom van de opstallen. Dat wenst men terug te zien in het voorstel aan de raad. Er wordt vanuit MCA geopperd om de huidige bebouwing te laten staan een weg voor langs te leggen en alleen op het schapenlandje te bouwen.

Michel geeft aan dat deze optie, gezien de wenselijkheid om veel betaalbare woningen voor het dorp te realiseren en het project financieel en ruimtelijk haalbaar te krijgen, eerder is afgefallen.

Huren is voor met name 't Farm en MCA geen optie, de vogelvereniging zien dat als een minder grootbezwaar als de kosten maar gelijk blijven echter hun echte voorkeur gaat uit naar eigendom ook zij zijn graag 'eigen baas'. Een eigen gebouw geeft verbinding en betrokkenheid van vrijwilligers en met een eigen gebouw kan men de kosten voor contributie en onder verhuur laag houden. Er ligt ook een stukje sentiment. De verenigingen vrezen dat huur uiteindelijk het einde van hun bestaan betekent. Dit omdat een hogere / marktconforme huur op een gegeven moment wellicht niet meer is op te brengen.

Lage lasten lijken het zwaarst te wegen. Dat zou bij een huursituatie ook kunnen ontstaan indien er een garantie op een lage huur is.

De algemene mening is dat het Onelplein een mooie kans zou kunnen zijn. Of er dan sprake zou zijn van eigendom of huur kan nu nog niet worden gezegd. Eerst zal er een haalbaarheidsonderzoek naar deze locatie moeten plaatsvinden. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er nog meer initiatieven zijn die mogelijk geïnteresseerd zijn in deze locatie. Het is nog allesbehalve zeker dat de verenigingen hier terecht kunnen. Nog los van de financiële en eigendomsaspecten.

6. Welke toekomstscenario's zijn ervoor de verenigingen?

De wethouder legt uit dat de gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk een nota van uitgangspunten wil vast laten stellen door de Raad, waarbij verschillende scenario's voor de verenigen / maatschappelijke ruimte worden voorgelegd. Hierbij wordt op dit moment gedacht aan de volgende scenario's;

1. Verenigingen keren volledig terug in de nieuwbouw
2. Ca. 50% keert terug in de nieuwbouw
3. Verenigingen keren niet terug in de nieuwbouw. De maatschappelijke ruimte wordt ingevuld met maatschappelijke functies bijv huisarts, tandarts of apotheek
4. Maximaal inzetten op woningen. Geen maatschappelijke ruimten.

De mogelijke afwegingen per scenario worden toegelicht. Er zijn uiteraard veel varianten op deze hoofdscenario's denkbaar.

De verenigingen kunnen zich in de opties 1 en 2 niet vinden en willen op andere plekken minimaal gelijkwaardige ruimten onder de huidige condities terug krijgen. Indien voldaan wordt aan de wensen van de verenigingen (op andere plekken minimaal gelijkwaardige ruimten onder de huidige condities) hebben zij geen problemen met de opties 3 en 4.

De reactie van de verenigingen op dit voorstel dient aan de Raadsleden gecommuniceerd te worden en door de projectontwikkelaar met het college in de commissie vergaderingen en het raadsvoorstel aangegeven te worden.

Na dit overleg gaat de gemeente met de ontwikkelaar beoordelen of de Nota van uitgangspunten nog aangepast moet worden. Dit lijkt voor de hand te liggen vanwege de locatie Onelplein. Nadat deze is vastgesteld door het college wordt dit voorgelegd aan de raad met als doel een voorkeursscenario te kiezen. Voor de verenigingen is mogelijkheid tot het aanvragen van spreekrecht bij behandeling in de Visie en Advies

avond van de gemeenteraad. De gemeente zal ervoor zorgen dat de verenigingen tijdig worden geïnformeerd over de datum van deze avond.

Afhankelijk van de besluiten zal er een vervolg worden gegeven in de vorm van wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gevraagd naar en tijdsplanning. Als alles mee zit dan duurt het waarschijnlijk nog ruim 2,5 jaar.

7. Afsluiting en afspraken

Er wordt afgesproken om een verslag te maken van dit overleg. Bij geen bezwaar de verslagen en notulen van eerdere overleggen toe te voegen als bijlage bij het voorstel aan de Raad.

Er wordt ook afgesproken dat de gemeente om de +/- 2 maanden een update geeft ook als er niets te melden valt. De eerstvolgende update kunnen de verenigingen begin september verwachten. De MCA stuurt de notulen van 15 maart en 7 november 2023 nog op.