

Verslag participatiebijeenkomst (online) 18 november 2020
Burgemeester de Geusplein – Linschoten

datum: 4 december 2020
projectmedewerkers: [REDACTED]
initiatiefnemer: Gemeente Montfoort

De bijeenkomst vond online plaats via zoom

Aanwezig vanuit gemeente: [REDACTED]

Aanwezig Buro SRO: [REDACTED]

Aanwezige participanten: [REDACTED]

Dit verslag is op 26 november in concept toegestuurd aan de participatiegroep. Hierop zijn enkele opmerkingen binnengekomen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in dit definitieve verslag onder het punt hoeveelheid voorzieningen / bezettingsgraad.

1. Opening door projectleider [REDACTED]

- De projectleider heet iedereen welkom. De vorige digitale avond verliep goed. Vanavond hebben we een andere inhoud te bespreken. Laten we ook dat weer constructief doen en na elkaar het woord nemen. Deze bijeenkomst is een tussenstap die gezien de uitdagingen waar we voor staan nodig is voordat we heel Linschoten kunnen informeren. De projectleider geeft het woord aan SRO.

2. Presentatie door [REDACTED]

- [REDACTED] begint met de inhoud van de presentatie. Doel is iedereen bijpraten over wat er sinds vorige bijeenkomst is gedaan. Daarnaast het terugkoppelen van de vorige sessie en net als in de vorige sessie is er weer het verzoek tot individuele reacties per persoon.
- Dan volgt de terugkoppeling van de vorige sessie. Tijdens de vorige sessie hebben we drie modellen gepresenteerd en daar van iedereen individueel feedback op gekregen. In die feedback was er veel overeenkomst. Voorkeur ging duidelijk uit naar speelse opzet, één groot plein, woningen rond daktuin en zoveel mogelijk voorzieningen. Zie hiervoor ook het vorige verslag.
- We zijn met die feedback aan de slag gegaan. Daarbij hebben we ook een planeconoom betrokken voor de financiële haalbaarheid. De resultaten vallen tegen. We hadden gehoopt dat de opbrengsten van de woningen die we maken de kosten van de voorzieningen meer zouden kunnen dragen. Mede daardoor deze extra bijeenkomst om dit terug te koppelen

en over van gedachten te wisselen. Dit is nodig als we uiteindelijk een gerichter ontwerp aan heel Linschoten willen laten zien.

- We hebben de voorkeuren uit de sessie van 7 oktober vertaald naar één ruimtelijk model. Dat gaat uit van de speelse opzet, één groot plein, drie bouwlagen met op de kop een accent van vier bouwlagen. De gedachte is om in het nieuwe gebouw een entreerimte te maken van waaruit sporthal, grote zaal en kleine zalen toegankelijk zijn en deze entree ruimte zelf als dorpshuis/horeca in te vullen. De entree komt dan aan het plein tegenover de entree van de Brede Vaart. Vanuit planeconomie kwam al gauw de opmerking dat er voor een financieel goed resultaat zeer waarschijnlijk minder voorzieningen moeten worden gebouwd. We hebben binnen dat ene ruimtelijke model daarom drie varianten qua programma gemaakt met als doel een financieel gunstiger beeld te bereiken.
- Variant 1 gaat uit van de 1200 m² aan nieuw te bouwen voorzieningen. Vanuit de entree/horeca/dorpshuis zijn de sporthal, de grote zaal en de kleine zalen te bereiken. In deze variant plaatsen we de kleedkamers naar achteren. Zo ontstaat aan de voorzijde meer ruimte voor wonen/commercieel. Desondanks laat de doorrekening een negatief resultaat van circa € 2,4 miljoen zien.
- Variant 2 gaat daarom uit van het schrappen van de nieuwe kleine zalen. De gemeente heeft een verkenning naar de bezettingsgraad van de Brede Vaart gedaan. Conclusie is dat er in de avonden veel zaalruimte vrij is. Door deze te benutten kunnen nieuwe zalen komen te vervallen wat tot minder kosten en meer ruimte voor wonen/commercieel leidt. De doorrekening laat voor deze variant een tekort van € 1,75 miljoen zien.
- Variant 3 gaat daarom uit van ook het schrappen van de grote zaal. Als nieuw te bouwen voorzieningen komen er dan alleen de dorpshuis/horeca ruimte en de kleedkamers. Voor de paar grote uitvoeringen per jaar kan dan de sporthal gebruikt worden. Op deze wijze ontstaat weer meer ruimte voor wonen/commercieel. De doorrekening laat voor deze variant een tekort van € 0,4 miljoen zien.
- Deze drie varianten laten de gedachtenstappen van de afgelopen weken zien om te komen tot een financieel haalbaar plan. De voorlopige conclusie luidt dat bij de huidige meegegeven kaders (woonbeleid, financieel neutraal) het aantal woningen niet voldoende is om de gewenste voorzieningen te bekostigen. Er is dus een spanningsveld tussen de wensen en de haalbaarheid. Om het wensbeeld toch te bereiken zijn andere middelen nodig. Ofwel kaders aan voorkant bijstellen (gemeente), ofwel wensbeeld bijstellen, ofwel naar andere financiële oplossingen zoeken. Daarover deze avond graag van gedachten wisselen. Hiervoor dus graag aandacht bij jullie individuele reacties. Daarnaast graag aandacht voor verkeersveiligheid en wel of niet een vierde laag als accent.

3. Vragen/reactieronde

- Na de presentatie volgt een ronde waarin ieder één voor één de gelegenheid krijgt tot vragen en reactie. Veel reacties overlappen elkaar. Hieronder volgt een opsomming, gegroepeerd in een aantal aspecten:

Hoeveelheid voorzieningen / bezettingsgraad

- Een algemene reactie is dat de hoeveelheid voorzieningen die in variant 3 terugkomt erg tegenvalt en dat variant 1 qua aantal voorzieningen de voorkeur blijft. Variant 3 is voor velen geen optie. Ook in relatie tot het bij elkaar proberen te houden van de verenigingen. Sommige participanten veronderstelden dat variant 3 al de variant is waarvoor wordt gekozen. Daarop hebben we aangegeven dat dit helemaal nog niet zo is. Ook wij zijn teleurgesteld in het feit dat de woningen de voorziening blijkbaar niet kunnen bekostigen. Met de varianten hebben we als tussenstap de verkenning naar de haalbaarheid teruggekoppeld en inzichtelijk gemaakt. We hebben zeker nog geen keuze gemaakt. Vanavond willen we juist kijken wat we kunnen doen om toch dicht bij het wensbeeld te komen met een haalbaar plan.
- Een aantal keer hebben participanten ook aangegeven dat, ondanks de teleurstelling over het aantal voorzieningen, het realistisch is om iets aan de wensenlijst bij te stellen. Niet alles wat we zouden willen is mogelijk, maar laten we wel proberen alles op alles te zetten om het wensbeeld te benaderen is daarbij de toon. Bestaande ruimtes zo goed mogelijk gebruiken biedt ook kansen. Men snapt dat variant 1 wellicht te veel is en het zou ook mooi zijn als we wat betreft aantal voorzieningen variant 2 haalbaar weten te maken is een aantal keer aangegeven. Een enkele keer is variant 3 als realistisch aangemerkt, waarbij sporthal ingezet wordt als grote zaal voor uitvoeringen.
- Enkele participanten geven aan dat de conclusie niet helemaal klopt dat er in de Brede Vaart in de avonden zalen vrij zijn en dat een grote zaal slechts een aantal keer in het jaar gebruikt wordt. Als VOL, SWOM en Bibliotheek ruimte in de Brede Vaart gebruiken en dit permanent is dan geeft dat druk op de grote zaal. Deze niet alleen voor uitvoeringen. Ook voor oefenen nodig. Hierop hebben een aantal participanten een aanvullend overzicht opgesteld en toegestuurd waaruit de behoefte aan ruimtes blijkt. Hierbij hebben ze aangegeven dat op basis daarvan mogelijk subsidiebronnen aangesproken kunnen worden.
- De VOL geeft aan dat ze het liefst permanent één van de ruimtes exclusief voor zichzelf willen gebruiken voor exposities en informatievoorziening.
- Ten slotte is er vanuit de groep aangegeven dat er tot nu toe vooral gekeken is naar de wensen vanuit de huidige gebruikers. Opgeroepen wordt om bij het raadplegen van het dorp ook vanuit het mogelijke toekomstige gebruik te kijken. Zo zou er bijvoorbeeld wel eens behoefte aan flexplekken voor zzp'ers kunnen bestaan.

Aangedragen opties voor een beter resultaat

- Een aantal aanwezigen vraagt/geeft aan of de locatie van 't Trefpunt ingezet kan worden voor woningbouw voor een financieel beter resultaat. Antwoord: die optie staat ook nog open. Er is ook met 't Trefpunt gesproken. Tegelijkertijd moeten we ons hiermee niet rijk rekenen. Alleen woningen op die locatie zullen niet ineens variant 1 haalbaar maken. Het is wellicht één van de knoppen om aan te draaien.
- Bij een positief resultaat kan het ten goede komen aan het project. Maar bij een negatief resultaat, kan gemeente dan geld inbrengen? Antwoord: de financiële situatie is niet goed. Uitgangspunt is vooralsnog dus financieel neutraal. Ook dat is een knop waaraan gedraaid

zou kunnen worden als er geen andere oplossing is, maar ook daarmee moeten we ons niet rijk rekenen.

- Initiatiefnemers van het project 'Vitaal Sportpark' opperen de mogelijkheid om hun plannen in samenhang met dit project te bekijken. Het zou gunstig kunnen zijn om zaken met elkaar te combineren. Antwoord: Dat lijkt inderdaad zinvol. Voorstel is om komende weken met enkele partijen (SBML, Initiatiefnemers Vitaal Sportpark) deze kant te verkennen.
- Enkele participanten noemen als alternatief om De Vaart voor € 1,- teruggeven aan de bewoners. Zij knappen het pand dan op voor hun rekening. Antwoord: Het pand kost nu ook veel geld. En helemaal als het ook toekomstbestendig/energieneutraal moet worden. Gevaar bestaat dat we over 5 jaar dan weer hetzelfde gesprek voeren. Reactie participant: dit alternatief zou voor gemeente kostenneutraal zijn.
- SBML stelt dat gebouw niet toekomstbestendig is en dat nieuwbouw nodig is. Zij willen vernieuwen en denken dat ze dit ook zelf kunnen ondernemen op een haalbare manier. De combinatie met woningen is daarbij niet wenselijk in verband met overlast. Ze zijn benieuwd hoe groot het tekort wordt als er helemaal geen woningen komen. Mogelijk kunnen zij als ondernemer het toch voor elkaar krijgen.

Woningaantal

- Er is een aantal keer bezwaar tegen het hoge aantal woningen dat bovendien niet eens de gewenste voorzieningen kan bekostigen. Ook is een enkele keer aangegeven dat de combinatie met woningen sowieso niet wenselijk is.
- Er is ook een aantal keer aangegeven dat het juist zonde is om op deze locatie, nabijvoorzieningen, geen woningen te maken. De behoefte is er en deze locatie leent zich ervoor.
- Bij woningen aan de straatzijde: aandacht voor bredere woningen i.v.m. lichtinval. Sommige woningen zijn nu circa 60m². Dat is al fors. Woningtypen van circa 45m² zijn ook goed denkbaar.

Verkeer, veiligheid, inrichting

- De Jacob van Barneveldstraat is nu onveilig. Meer woningen leidt tot nog meer verkeer en maakt het nog minder veilig. Alleen een oversteek is dan niet voldoende. Weg moet juist breder gemaakt worden. Deze opvatting wordt een aantal keer ondersteund. Anderen geven juist aan ze zich niet zo'n zorgen maken over de veiligheid en een bredere straat juist onveiliger maakt.
- Loopafstanden vanaf De Lindescote naar voorziening zo kort mogelijk houden.
- Bij de uitwerking aandacht voor ambulante handel, mogelijkheid kerstboom op het plein, gebruik plein voor kinderen.

Ruimtelijke opzet

- De wand die ontstaat aan de Jacob van Barneveldstraat is niet wenselijk vanuit tegenoverliggende woningen. Deze zou meer terug moeten liggen.

- Horeca ligt nu tegen schoolplein. Kan beter op de kop van het gebouw. NB: in de vorige presentatie lag de horeca ook op de kop van het plein. Toen is aangegeven dat hij juist beter achter het gebouw kon komen ivm overlast.
- Uitstraling van het gebouw blijft belangrijk. Ondanks financiële uitdaging moet daarop niet bespaard gaan worden.

Burgemeester de Geusplein



Participatiebijeenkomst 18 november 2020

1

Opening

- Welkom
- Agenda van deze avond
 - 19.00: Opening door Reinier de Graauw
 - 19.10: Presentatie door Krijn Lodewijks
 - Terugkoppeling 7 oktober
 - Toelichting model met varianten, financiële haalbaarheid
 - 19.45: Gericht rondje voor reactie / vragen per persoon
 - 20.30: Samenvatten en afsluiting door Reinier de Graauw

2

Terugkoppeling - stappenplan

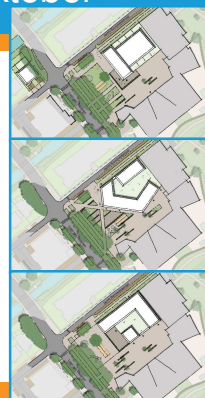
Stedenbouwkundig plan

- Stap 1) Kennismaking participatiegroep (1) (15 juli 2020)
- Stap 2) Verkenning (juli – aug 2020)
- Stap 3) Bijeenkomst participatiegroep (2) (2^e week sept 2020)
- Stap 4) Uitwerking schetsmodellen (sept 2020)
- Stap 5) Bijeenkomst participatiegroep (3) (okt 2020)
-  Stap 6) Raadplegen heel Linschoten (4) (okt 2020) extra bijeenkomst
- Stap 7) 1^e concept SP (okt + nov 2020)
- Stap 8) Bijeenkomst participatiegroep (5) (nov 2020)
- Stap 9) Raadplegen heel Linschoten (6) (dec 2020)
- Stap 10) Definitief SP (begin 2021)

3

Terugkoppeling – 7 oktober

- Eerdere sessies ruimtelijk vertaald in 3 modellen (nog niet financieel)
- Gezamenlijke uitgangspunten
 - Eén gebouw, tegen sporthal, parkeren daarachter
 - Eén plein, locatie café / terras
 - Woningtypen: sociaal / starters / senioren
 - Anticiperen op idee vitaal sportpark
- Variëren
 - Hoeveelheid voorzieningen + woningen
 - Vorm en omvang van het gebouw
 - Inrichtingsconcept plein



4

Terugkoppeling – 7 oktober

- Reactie per persoon
- Voorkeur zoveel mogelijk voorzieningen
- Hoogte grote zaal – 5m
- Bouwhoogte 3 lagen / 4 lagen
- Speelse vorm gebouw
- Eén groot plein
- Plein: gebruik gaat voor groen
- Horeca afschermen, overlast
- Wonen meerwaarde versus ongunstige combinatie met voorzieningen
- Daktuin



5

Terugkoppeling – 7 oktober


- Afsluiting 7 oktober:
- Met reactie aan de slag
- Nu meenemen: financiële haalbaarheid



6


Toelichting schetsmodel

- Ruimtelijk: 1 model
- Programmatisch variëren want financieel tegenvallend
- Programmafase >> ontwerp
- Speels gebouw
- Wonen rond daktuin
- Eén groot plein
- Entree t.o. Brede Vaart
- Bruikbaar plein
- Groene randen
- Looplijnen en oversteken
- Spelen, kiosk, dorpsboom



7


Toelichting schetsmodel



8

Toelichting schetsmodel


- Startvariant: alle voorzieningen
 - Grote zaal + 2 kleine zalen
 - Entree / dorps huis / horeca
 - Opslag (gezamenlijk)
 - Kleedkamers
- Planeconomisch advies: minder sociaal programma
- Kleedkamers achter sporthal
- Meer ruimte voor wonen en commercieel (!) aan voorzijde
- Negatief resultaat: ca 2,4mln



9

Toelichting schetsmodel


- Variant: minder voorzieningen
- Bezettingsgraad Brede Vaart – avonden vrij
- Nieuw gebouw:
 - 1 Multifunctionele zaal
 - Entree / dorps huis / horeca
 - Opslag (gezamenlijk)
 - Kleedkamers
- Andere ruimtes in Brede Vaart / t Trefpunt / ...
- Kleedkamers achter sporthal
- BG: meer wonen / commercieel (!)
- Negatief resultaat (1,75mln)



10

Toelichting schetsmodel

- Variant: dorps huis + wonen
- Bezettingsgraad Brede Vaart – avonden vrij
- Nieuw gebouw:
 - Entree / dorps huis / horeca
 - Kleedkamers voorzijde
- Andere ruimtes in vrije zalen Brede Vaart / t Trefpunt / ...
- Aanpassingen sporthal voor grote uitvoering paar per jaar
- BG meer ruimte voor wonen
- Negatief resultaat, met perspectief (0,4mln)



11

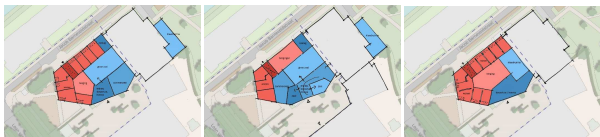
Toelichting schetsmodel

- Voorlopige conclusie
- Bij huidige kaders woonbeleid, financieel neutraal:
 - Woningen niet voldoende om kosten alle voorzieningen te compenseren
 - Perspectief bij hergebruik Brede Vaart / Sporthal en minder nieuw te bouwen voorzieningen
- Spanningsveld wensen – haalbaarheid
- Om wensbeeld te bereiken zijn dus andere middelen nodig
- Opties bespreken

12

Gerichte reactie per persoon

- Graag aandacht voor:
- Woningbouw met accent vier lagen
- Pleinconcept + verkeersveiligheid
- Wensenlijst versus bezettingsgraad, vrije ruimten & financiële haalbaarheid
- Opties andere middelen om wensbeeld toch te benaderen



13

Toelichting schetsmodellen

- Vervolg
- Opties afwegen mede op basis input vandaag
- Programmafase afronden!
- Dan: raadplegen heel Linschoten
- Dan: uitwerking stedenbouwkundig plan

14