

Verlag participatiebijeenkomst (online) 27 januari 2021
Burgemeester de Geusplein – Linschoten

datum: 9 februari 2021
projectmedewerkers: [REDACTED]
initiatiefnemer: Gemeente Montfoort

De bijeenkomst vond online plaats via zoom

Aanwezig vanuit gemeente: [REDACTED]

Aanwezig Buro SRO: [REDACTED]

Aanwezige participanten: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dit verslag is op 5 februari in concept toegestuurd aan de participatiegroep. Hierop zijn enkele opmerkingen binnengekomen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in dit definitieve verslag onder de punten "1 euro-optie", "spoor 3", "financieel realistische scenario's" en "multifunctionaliteit".

1. Opening door projectleider [REDACTED]

- [REDACTED] opent de bespreking en vermeldt dat er helaas nog geen concreet stedenbouwkundig plan klaar is dat financieel haalbaar is. Hiervoor zijn diverse oorzaken. De afgelopen dagen / week zijn er enkele nieuwe opties als oplossing aangedragen. Daarover praten we jullie vanavond bij.
- [REDACTED] vraagt tijdens de opening of [REDACTED] terugkomt op het gesprek dat zij hebben gehad. [REDACTED] legt uit dat ze met SBML en SBR naar de plannen voor vitale sportparken kijken en onderzoeken of er raakvlakken zijn met het Burgemeester de Geusplein. Eerst zijn hierover ambtelijke gesprekken gevoerd, daarna ook met de wethouders. In februari krijgen deze gesprekken een vervolg. Hier komen we ook op terug tijdens de presentatie dadelijk.
- [REDACTED] geeft aan dat dit klopt en dat zij uitgaan van het eerste scenario uit vorige avonden; dus met grote zaal en kleine zalen op het Burgemeester de Geusplein. Dat ze kijken naar de financiering en zoveel mogelijk maatschappelijk programma willen realiseren. Ze willen een stichting oprichten voor het beheer van alle openbare gebouwen en komen in februari met plannen voor de financiering. Verder verzoekt [REDACTED] om inzicht te krijgen in de berekeningen bij de vorige varianten en geeft aan dat dit al eerder is gevraagd. Dat geeft het gevoel dat iets aan de hand is. [REDACTED] geeft aan dat wantrouwen niet op zijn plaats is, dat

hij erop terug zal komen en later helderheid verschaft. [REDACTED] heeft ook toegezegd de financiële onderbouwing van de scenario's te delen met de leden van de participatiegroep.

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. Het 10 stappenplan stukt momenteel. Er blijkt nog geen stedenbouwkundig plan haalbaar. Daarom bevinden we ons nog tussen stap 5 en 6 en zullen volgende stappen mogelijk anders verlopen. Er volgt een terugblik op de vorige modellen en de conclusie waar toen mee is geëindigd. De projectgroep van de gemeente Montfoort is, net als de participatiegroep, teleurgesteld dat niet alle wensen financieel haalbaar blijken. We hebben afgesproken een aantal sporen te verkennen om dit op te lossen. Dat is nu gedaan.
- Spoor 1 is het loskoppelen van de zaal en de woningen om zo kosten te besparen. Eerst is onderzocht of dit kan door een grote zaal in de Brede Vaart te realiseren en de functies in de Brede Vaart te verschuiven. Dat blijkt niet het geval. Daarom is ook onderzocht of de pleinzijde en parkzijde beide benut kunnen worden. Hiervan is een eerste schets gemaakt met zaal en horeca aan de parkzijde en wonen aan de pleinzijde. [REDACTED] vult aan dat hier nog steeds een tekort van ruim 1,5mln bij ontstaat. En dat daarnaast de gemeente onder toezicht is komen te staan, wat de financiële armslag nog kleiner maakt. [REDACTED] legt uit dat als de grote zaal niet gemaakt wordt het tekort aanzienlijk minder is, maar dat we die kant nog niet op willen. Dat we ons daarom hebben afgevraagd welke financiële verbeteropties er zijn om toch een zaal te kunnen realiseren binnen dit spoor. Dat zijn vooralsnog
 - a) volwaardige, commerciële horeca i.p.v. dorps huis, maatschappelijke functie;
 - b) minder starters/sociale woningen en meer duurdere woningen;
 - c) de locatie als ontwikkeling in de markt zetten. Gemeente is geen vastgoedondernemer, heeft niet het netwerk, kan niet het risico dragen en heeft geen middelen. Een marktpartij mogelijk wel, wat een betere exploitatie op kan leveren. In dat geval maken we geen concreet plan, maar geven randvoorwaarden mee met flexibiliteit voor een creatieve partij;
 - d) verder studeren op combinatie van maatschappelijk (inclusief zaal) en wonen aan plein (gescheiden) en aanvullende woningen aan parkzijde.
- Spoor 2 is het plan van de vitale sportparken zoals hiervoor uiteengezet. Nu is nog niet duidelijk hoe dit financieel in elkaar zit, maar als vanuit de initiatiefnemers hiervoor een sluitende oplossing wordt aangedragen is dat voor de gemeente ook een realistisch spoor.
- Spoor 3 is het model dat eigenlijk niemand wil, maar tot nu toe als enige optie die financieel wél haalbaar lijkt naar voren is gekomen. Namelijk alleen woningen en een klein deel maatschappelijke voorzieningen (kleedkamers, dorps huis/horeca) waarbij voor grotere evenementen de sporthal als zaal ingezet kan worden.
- Financieel realistische scenario's die overbleven zijn dus:

- Een ontwikkeling mét een gescheiden multifunctionele zaal met randvoorwaarden door de markt op laten pakken of met eventuele andere financiële verbetermogelijkheden waar we naar blijven zoeken;
- Het plan van de vitale sportparken;
- Een plan zonder grote multifunctionele zaal waarbij de sporthal voor grotere evenementen gebruikt kan worden. Wat dus, hoewel financieel realistisch, geen wenselijk scenario is.

3. **Vragen/actieronde**

- 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:

Volwaardig café: Hier is veel behoefte aan. De horeca hoeft niet tot een dorps huis beperkt te blijven. Maar een combinatie zou mooi zijn: een commerciële partij die de ruimte ook openstelt voor combinaties met de maatschappelijke functies. Er is ook aangegeven dat het nu eigenlijk ook al een volwaardig café is.

Woningtype: Er is over het algemeen bereidheid om hier minder starterswoningen en sociale huurwoningen te bouwen als daarmee meer maatschappelijke functies haalbaar worden. Er wordt wel aangegeven dat deze woningtypen dan elders moeten landen want het dorp heeft er behoefte aan. Daarnaast moeten die woningen zoveel mogelijk voor Linschotenaren beschikbaar komen. Later wordt vanuit woningbouwvereniging aangegeven dat hier opties voor zijn. Ten slotte is aangegeven dat de locatie echt kansrijk is voor senioren en dat binnen deze groep ook wel behoefte is aan woningen in een wat hoger segment.

Park en pleinzijde: Vrijwel iedereen geeft aan dat het maatschappelijke programma en de horeca beter aan de pleinzijde kunnen komen. Een enkeling ziet dit anders en kan zich horeca aan parkzijde wel voorstellen. Voorwaarde is dan wel dat plein en park verbonden worden. Dat zou in alle plannen een meerwaarde zijn overigens. Voor het eventueel benutten van de parkzijde voor (aanvullende) woningbouw bestaat wel draagvlak indien hiermee meer maatschappelijke functies haalbaar worden.

1 euro optie: de vraag wordt gesteld of het nog een optie is om het gebouw voor 1 euro aan het dorp te geven. ██████ antwoordt dat als wij met planeconomen niet tot een haalbaar plan komen en een groot tekort hebben hij niet inziet hoe dit vanuit dorp zelf wel tot een haalbaar plan gemaakt kan worden. ██████ geeft als nagekomen opmerking op het conceptverslag aan dat hij denkt dat dit wel haalbaar is met zelfwerkzaamheid, crowdfunding en het aanboren van fondsen en dat dit een onderzoek waard is.

Stap 3 de doodsteek voor het dorp. Meerder participanten geven aan dat het spoor zonder een grote zaal de doodsteek voor het dorp zal zijn. Horeca en zaal horen bij elkaar! Tegelijk wordt ook aangegeven dat het nu wel duidelijk mag zijn dat er niet én alle maatschappelijke functies kunnen komen, én maar weinig woningen, én alleen maar goedkope woningen. Ergens zal op ingeleverd moeten worden.

Multifunctionaliteit: Aangegeven wordt dat de multifunctionaliteit van de zaal belangrijk wordt. Dit bepaalt in welke mate er door de verschillende verenigingen gebruik van gemaakt

kan worden. Als hij echt multifunctioneel ingezet kan worden is het wellicht acceptabel dat er geen overige ruimten/zalen gebouwd worden. Slim combinatiegebruik. Hierbij blijft gelden dat er ook behoefte is aan ruimtes voor het Doe Mee Huis, de SWOM, de VOL en opslag voor diverse verenigingen, wat nogmaals is aangegeven in deze sessie.

Vitale sportparken: Een aantal leden geeft ook het spoor met 'vitale sportparken' te zien zitten. Tegelijkertijd is meerdere malen aangegeven dat het belangrijk is om de sporthal in het centrum te houden.

Inbreng scholen: De inbreng van de scholen wordt gemist, terwijl dit wel belangrijke belanghebbenden zijn. [REDACTED] geeft aan dat hij met de scholen in gesprek gaat.

Overig zaken dan wonen en voorzieningen: Door de focus op de woningen en de functies die er moeten zijn de zaken als verkeersveiligheid, pleininrichting, groen, parkeren nog onderbelicht. Het moet uiteraard eerst duidelijk zijn welke functies er komen voordat dit uitgetekend kan worden. Wel is er vanuit de gemeente nu specifiek een verkeerskundige naar de Jacob van Barneveldstraat aan het kijken.

Trefpunt: De vraag wordt gesteld of het Trefpunt ontwikkelen nog een optie is. [REDACTED] geeft aan dat dat zeker zo is, maar dat dat niet zodanig veel op zal leveren dat de haalbaarheid er ineens anders uit gaat zien.

4. Afsluiting

De avond wordt afgesloten en [REDACTED] geeft aan dat hij de groep op de hoogte houdt van de ontwikkelingen zodra daar aanleiding voor is.

Burgemeester de Geusplein



Participatiebijeenkomst 27 januari 2021

Opening

- Welkom
- Agenda van deze avond
 - 19.30: Opening door Reinier de Graauw
 - 19.40: Presentatie door Reinier de Graauw & Krijn Lodewijks
 - Terugkoppeling 18 november
 - Bijpraten werkzaamheden afgelopen maand en stand van zaken
 - 20.10: Gericht rondje voor reactie / vragen per persoon
 - 21.00: Samenvatten en afsluiting door Reinier de Graauw

Terugkoppeling - stappenplan

Stedenbouwkundig plan

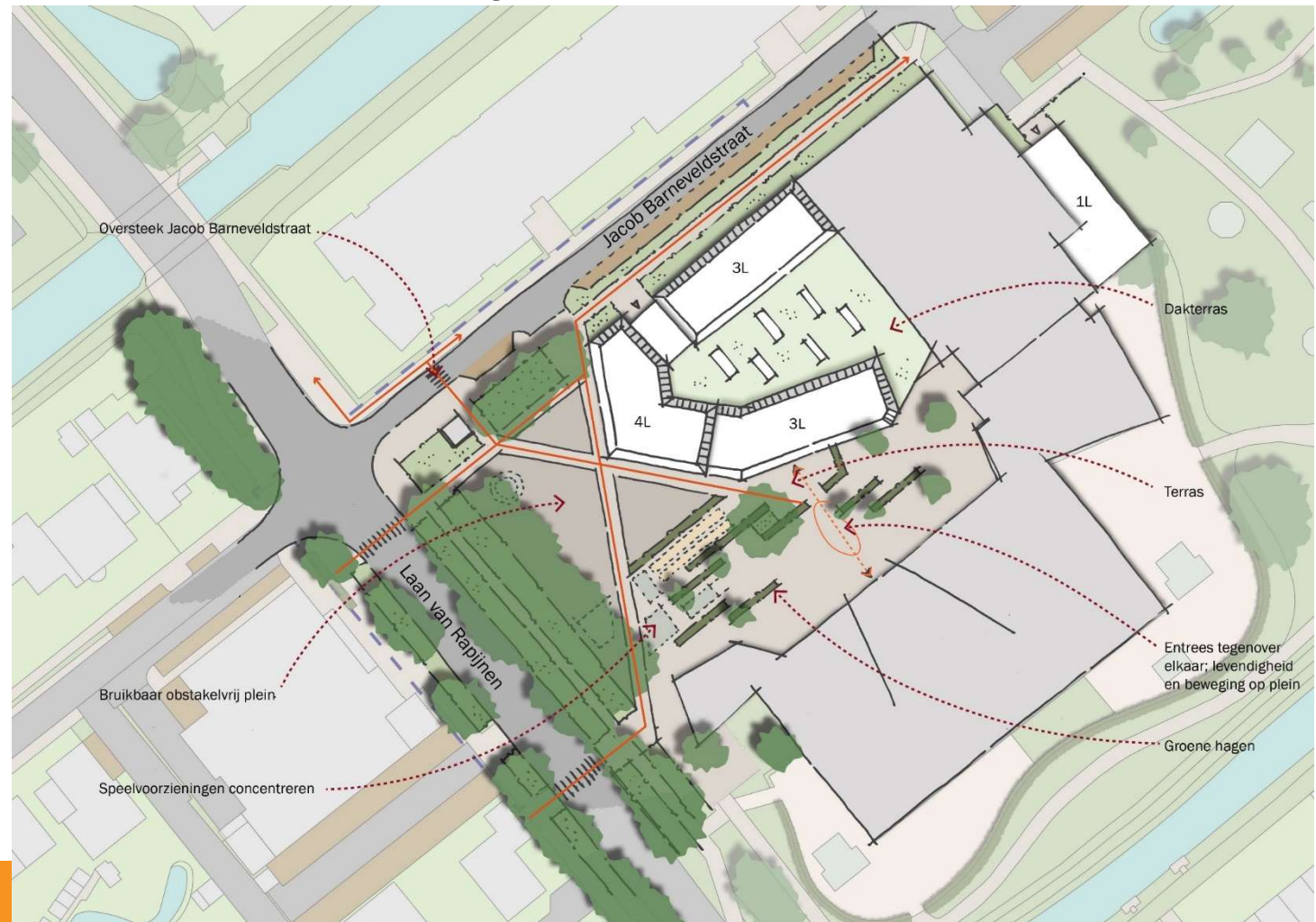
- Stap 1) Kennismaking participatiegroep (1) (15 juli 2020)
- Stap 2) Verkenning (juli – aug 2020)
- Stap 3) Bijeenkomst participatiegroep (2) (2^e week sept 2020)
- Stap 4) Uitwerking schetsmodellen (sept 2020)
-  Stap 5) Bijeenkomst participatiegroep (3) (okt 2020)
- Stap 6) Raadplegen heel Linschoten (4) (okt 2020)
- 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)

extra bijeenkomst

mogelijk anders?

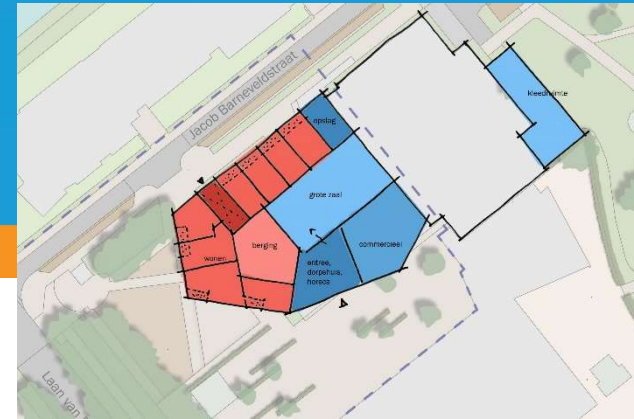
Terugkoppeling – 18 november

- Eén schetsmodel, verschillend programma



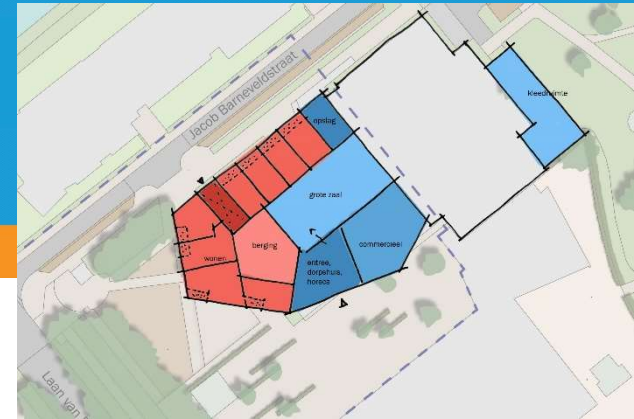
Terugkoppeling – 18 november

- Eén schetsmodel, verschillend programma
 - Alle modellen hadden financieel tekort
 - Groep: begrip en teleurstelling maar toch alles proberen te doen voor zoveel mogelijk voorzieningen!
 - Ideeën vanuit groep: Trefpunt, Vitale Sportparken, SBML
 - Woningaantal + hoogte - meningen verdeeld
 - Verkeersveiligheid – bredere weg
 - Bebouwingswand JvBstraat



Terugkoppeling – 18 november

- 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, ook voorwaarden gemeente



Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Spoor 1a): Grote zaal niet combineren met woningen
 - Kosten i.v.m. bouwhoogte + isolatie
 - Bruikbaarheid Brede Vaart door te schuiven met functies?
 - Conclusie: het doel heiligt niet de middelen

Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Spoor 1(b): Grote zaal niet combineren met woningen
 - Loslaten voorwaarde plein
 - Scheiden park (voorz.) en plein (woningen)
 - Vice versa lijken mogelijkheden minder
 - Antiperen toekomstige verbinding naar sport

Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Conclusie: financieel niet voldoende verbetering
 - Toch poging financiële verbetermogelijkheden
 - Verbetermogelijkheid: dorpshuis versus volwaardige horeca
 - Verbetermogelijkheid: woningtype (minder starters/sociaal?)
 - Graag straks reactie



Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Verbetermogelijkheid: in de markt zetten met randvoorwaarden
 - Risico, gemeente heeft niet de rol, het netwerk, middelen
 - Creatieve oplossing lokale partij
 - Geen SP maar voorwaarden



Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Blijven zoeken naar andere oplossingen
 - BV: Plein benutten voor gescheiden combinatie wonen / zaal, aanvullende woningbouw aan parkzijde.
 - Is dat schuiven programma of zijn meer woningen mogelijk?
 - Andere oplossingen

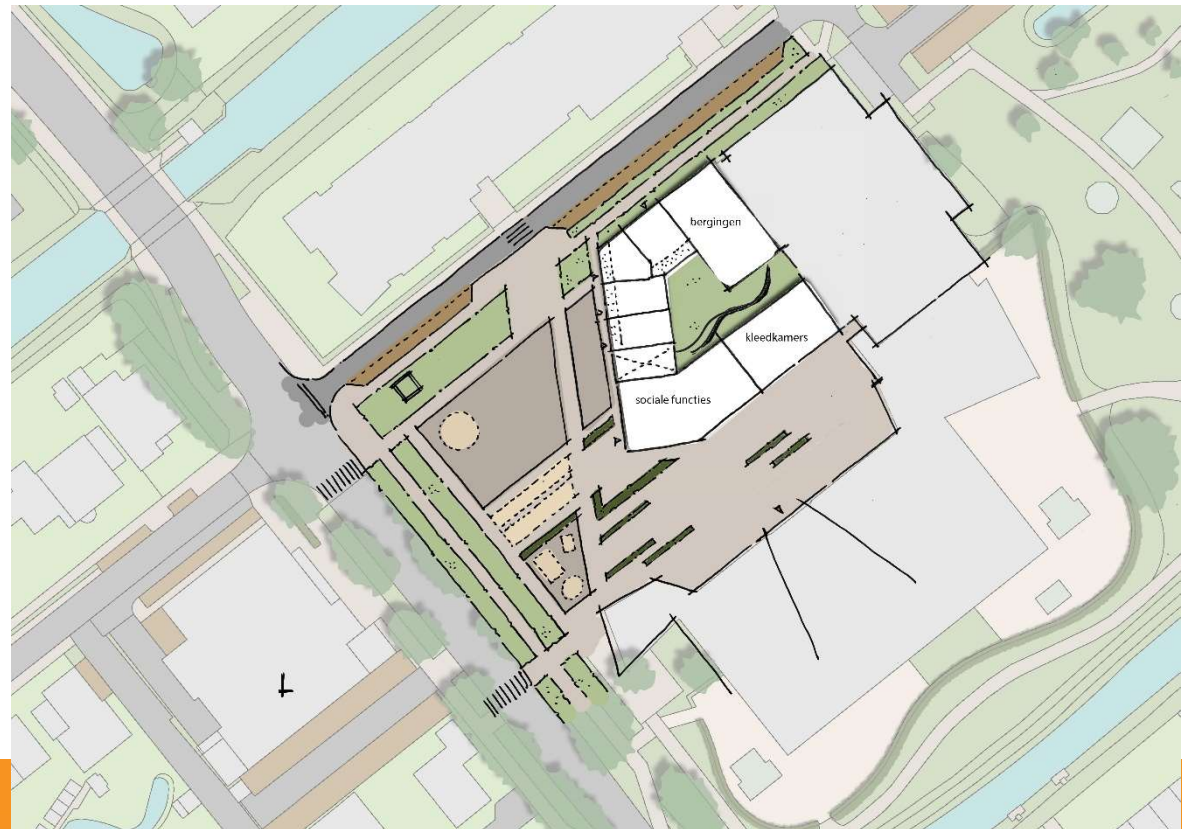


Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Spoor 2: Verkennen Vitale Sportparken & SBML
 - Combineren sport en cultuur bij sportvelden
 - Realiseren 'stand alone' multifunctionele zaal
 - Gesprekken gevoerd
 - (Nog) geen zicht op financiële haalbaarheid
 - NB Inmiddels gemeente onder toezicht (!)

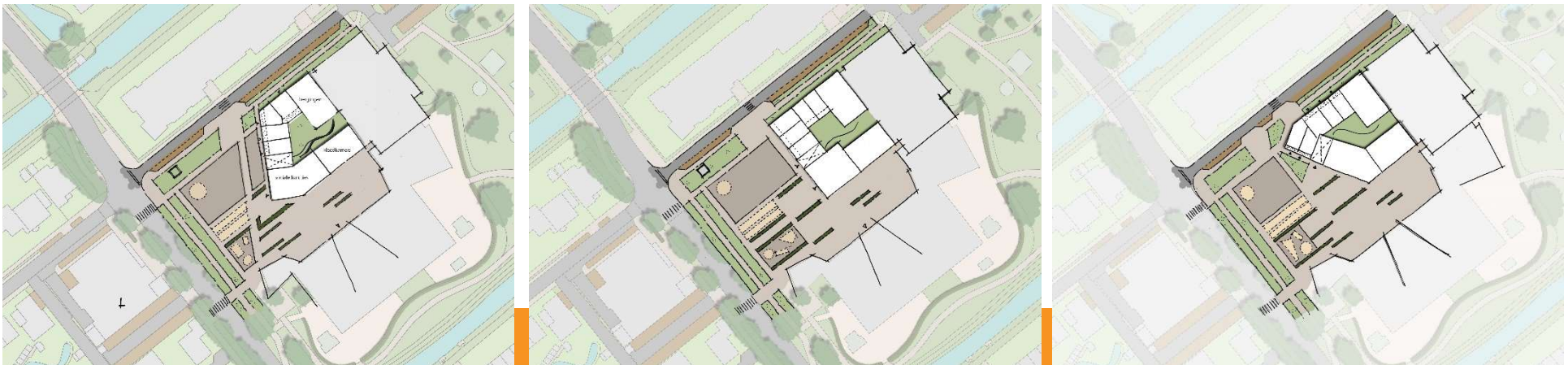
Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Spoor 3: Geen grote zaal
 - Wonen en voorzieningen aan plein
 - Grote evenementen & uitvoeringen in sporthal
 - Meerdere ruimtelijke opties



Werkzaamheden afgelopen maanden

- Aantal sporen verkend om tot betere financiële haalbaarheid te komen
 - Spoor 3: Geen grote zaal
 - Wonen en voorzieningen aan plein
 - Grote evenementen & uitvoeringen in sporthal
 - Meerdere ruimtelijke opties



Werkzaamheden afgelopen maanden

- Realistische scenario's die overblijven
 - Plan met (gescheiden) multifunctionele zaal in de markt zetten met bijbehorende voorwaarden + wellicht toch nog andere oplossingen
 - Plan vitale sportparken / SBML indien financiële zekerheid
 - Plan zonder multifunctionele zaal, met gebruik sporthal

Discussie

- Reacties per persoon / discussie
 - Neem het voorgaande in acht
 - Wensen zijn duidelijk, geen herhaling
 - Algemene reactie
 - Reactie dorpshuis of volwaardige horecafunctie
 - Reactie minder starters / sociaal