

DE NIEUWE VAAART, *een plan dat kan/kon!*

6 maart: presentatie stand van zaken

Stichting De Nieuwe Vaart

Voorheen WG De Geusplein en Vitaal Sportpark/Linschoten-Oost,

initiatief van SBML, SBSR, STL

Wat komt er aan de orde

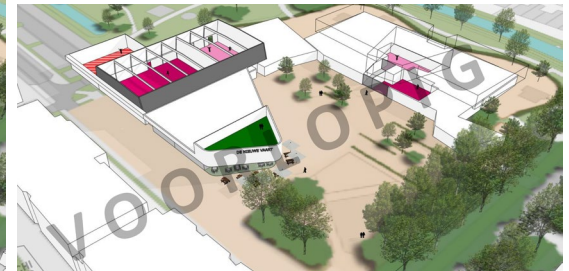
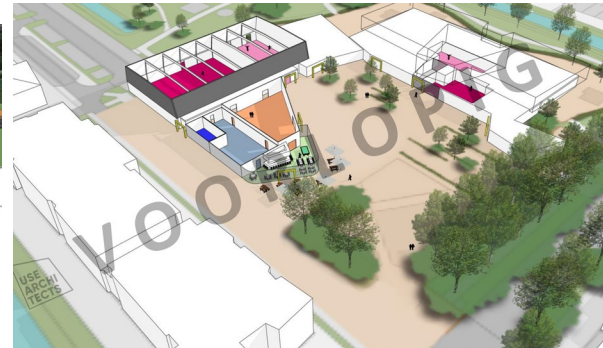
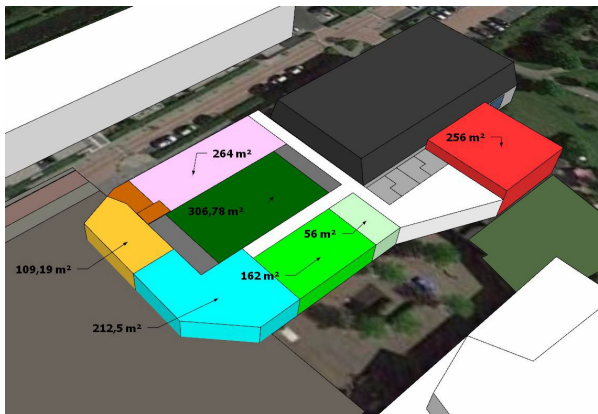
- Wat is was insteek
- Wat is laatste versie SDNV
- Wat zijn de hoofdpunten afwijzing
- Wat is er gebeurt
- Wat is plan gemeente i.o.
- Waar zitten de verschillen
- Wat zijn de effecten nu en straks
- Vervolg?

Hoe groot moet de ruimte qua m2 minimaal zijn?

Toneelvereniging Jan Claussen	Grote zaal 300 m2, oefenruimte 60 m2
Attitude	100 m2
Sterk Spul	125 m2
Tafeltennisvereniging De Vaart	Minimaal 10 tot 20 man
Bridgeclub Linschoten	80 m2
Linfano	325 m2 (speelruimte muzikanten) 120 m2 wekelijks voor fanfare
Timotheusschool	300 m2
Zangkoor Sterk Spul	300 m2
Koersbal	120 m2
Knooppunt	6 tafels, 4 personen per tafel
SWOM (doe mee huis)	25 m2
Unicum	Voldoende om 6 teams van 8 personen onder te brengen

Organisatie	Dagdelen / week	Weken	Totaal dagdelen/ jaar
Toos	3	43	129
Attitude	1	40	40
Linfano repetitie	1	40	40
Linfano concert	1	40	40
VOL			
Jan Clausen			12 Inrichting + concert
Clausschool	1	10	10
Bridge			16 Inrichting + uitvoering
Ontvangst Sint			2 Inrichting + uitvoering
Linschotenloop			4
Nieuwjaarsreceptie			2 Inrichting + uitvoering
LIBel Cultureel			3 Inrichting + uitvoering
LIBel Bingo	2	6	1
LIBelPubQuiz	1	6	12
Sterk Spul repetitie	1	6	6
Sterk Spul uitvoering	1	40	6
Koersbal			40
Knooppunt	1	40	2
Filmavond			40
Sambadrumgroep			20
Bridge toernooi	1	40	10
EHBO en AED	2	2	40
Verkiezingsdebat			4
Ondernemers			5
Festiviteiten			1
Lindewaerd			10
Beurzen / evenementen			--

Ruim 130 inwoners van Linschoten hebben laten weten wat hun woonwensen zijn. Zij hebben gereageerd op een enquête van het Dorpsplatform Linschoten. Daaruit blijkt dat veel inwoners op zoek zijn naar een andere woning. 60% van hen geeft aan te willen verhuizen, daarvan heeft 36% behoefte aan een appartement en 37% heeft de voorkeur voor een seniorenwoning of kleine(re) woning in een hofje. In Linschoten is al lang sprake van een dringende en grote behoefte aan kleine woningen voor starters en 'passende doorschuifwoningen' voor ouderen en gezinnen waar de kinderen uit huis zijn.



Uitgangspunten? plan De Nieuwe Vaart

- Rob Jonkers vroeg werkgroep in oktober 2022 om alternatief plan omdat de ‘polsstok’ van de gemeente niet lang genoeg was
- Graag twee plannen ontwikkelen om de bewoners te laten kiezen
- Uitgangspunten
 - Alle inventarisaties van 2015-2023
 - Zalencentrum De Vaart is aan einde technische levensduur
 - De Brede Vaart momenteel niet optimaal/efficiënt gebruikt
 - Dorpshuisfunctie en ondersteunende horeca zijn belangrijk
 - Beheer en exploitatie in één hand, effectief en efficiënt
 - Gemeente draagt € 1,6 miljoen bij aan bouw
 - Gemeente draag € 100.000 bij aan de exploitatie
 - Moet juridisch, financieel en stedenbouwkundig voldoen
 - *NB. De Vaart leidt nu ca € 150.000- €200.000 verlies per jaar, dak sporthal ongeschikt voor zonnepanelen etc.*

Hoe groot moet de ruimte qua m2 minimaal zijn?

Toneelvereniging Jan Claussen	Grote zaal 300 m2, oefenruimte 60 m2
Attitude	100 m2
Sterk Spul	125 m2
Tafeltennisvereniging De Vaart	Minimaal 10 tot 20 man
Bridgeclub Linschoten	80 m2
Linfano	325 m2 (speelruimte muzikanten) 120 m2 wekelijks voor fanfare
Timotheusschool	300 m2
Zangkoor Sterk Spul	300 m2
Koersbal	120 m2
Knooppunt	6 tafels, 4 personen per tafel
SWOM (doe mee huis)	25 m2
Unicum	Voldoende om 6 teams van 8 personen onder te brengen

Ook in lijn met collegeprogramma!

☰ 2.1. Bestuur en organisatie

Ambitie

Samen verder bouwen aan de toekomstbestendigheid van de gemeenschap, dat kenmerkt dit college in deze collegeperiode. Samenwerken met de gemeenschap waarbij respect voor ieders rol en verantwoordelijkheden is. Participatie, openstaan voor maatschappelijke initiatieven en co-creatie zijn kernwoorden die hierbij passen. Als gemeentebestuur zijn we benaderbaar, hebben een luisterend oor en zijn transparant in ons handelen. De ambtelijke organisatie is wendbaar en handelt passend bij de voorliggende situatie.

Trends en ontwikkelingen

- Gemeenten worden steeds meer uitvoeringsorganisaties van rijk en provincie, waardoor minder ruimte voor specifiek lokaal beleid is. Het biedt daarentegen kansen om lokaal in het hoe voor de gemeenschap het verschil te maken.

- Werken aan vertrouwen tussen gemeenschap en overheid vraagt (meer) inspanning om de vertrouwenskloof te verkleinen. Dit vraagt om een werkwijze die aansluit bij de belevingswereld van de gemeenschap (leefwereld) en om een benaderbare overheid.
- De vitaliteit van de gemeenschap staat onder druk door demografische ontwikkelingen en toenemende pluriformiteit. Dit vraagt om een bestuurscultuur die aandacht voor de geluiden uit de gemeenschap en, een luisterend oor heeft en om oog voor het behoud en versterken van de bestaande sociale cohesie.

Ook in lijn met collegeprogramma!

☰ 2.1. Bestuur en organisatie

Ambitie

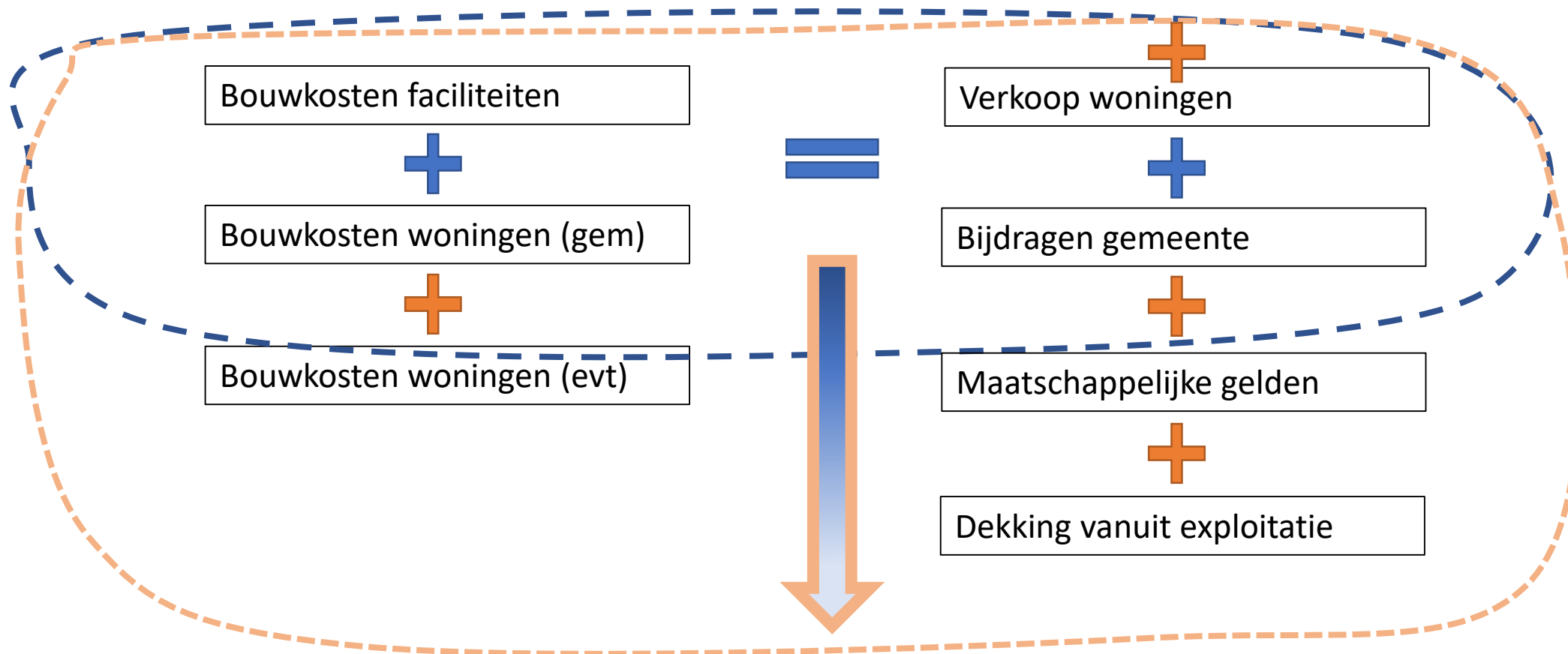
Samen verder bouwen aan de toekomstbestendigheid van de gemeenschap, dat kenmerkt dit college in deze collegeperiode. Samenwerken met de gemeenschap waarbij respect voor ieders rol en verantwoordelijkheden is. Participatie, openstaan voor maatschappelijke initiatieven en co-creatie zijn kernwoorden die hierbij passen. Als gemeentebestuur zijn we benaderbaar, hebben een luisterend oor en zijn transparant in ons handelen. De ambtelijke organisatie is wendbaar en handelt passend bij de voorliggende situatie.

Trends en ontwikkelingen

- Gemeenten worden steeds meer uitvoeringsorganisaties van rijk en provincie, waardoor minder ruimte voor specifiek lokaal beleid is. Het biedt daarentegen kansen om lokaal in het hoe voor de gemeenschap het verschil te maken.

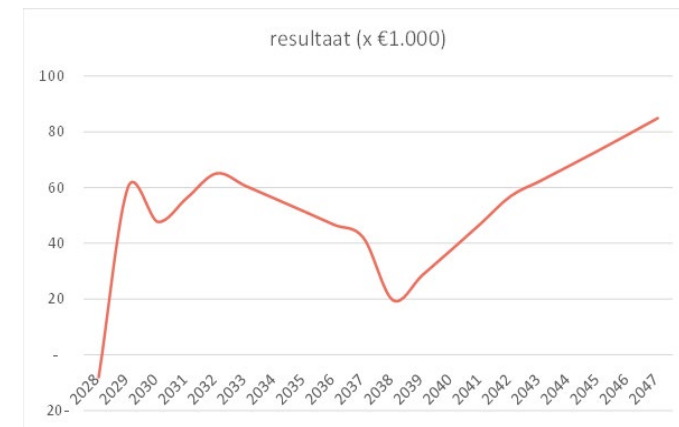
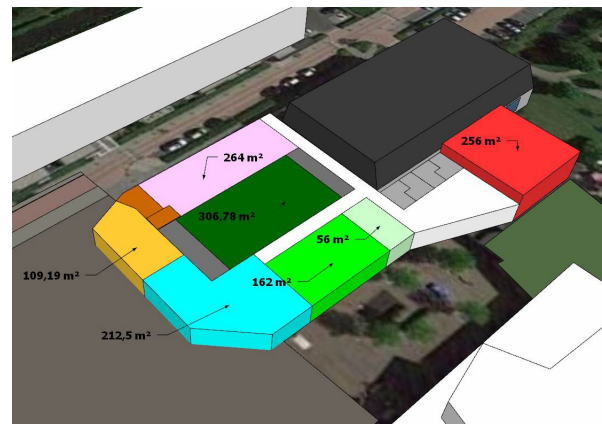
- Werken aan vertrouwen tussen gemeenschap en overheid vraagt (meer) inspanning om de vertrouwenskloof te verkleinen. Dit vraagt om een werkwijze die aansluit bij de belevingswereld van de gemeenschap (leefwereld) en om een benaderbare overheid.
- De vitaliteit van de gemeenschap staat onder druk door demografische ontwikkelingen en toenemende pluriformiteit. Dit vraagt om een bestuurscultuur die aandacht voor de geluiden uit de gemeenschap en, een luisterend oor heeft en om oog voor het behoud en versterken van de bestaande sociale cohesie.

Onze 'polsstok' / insteek voor de dekking

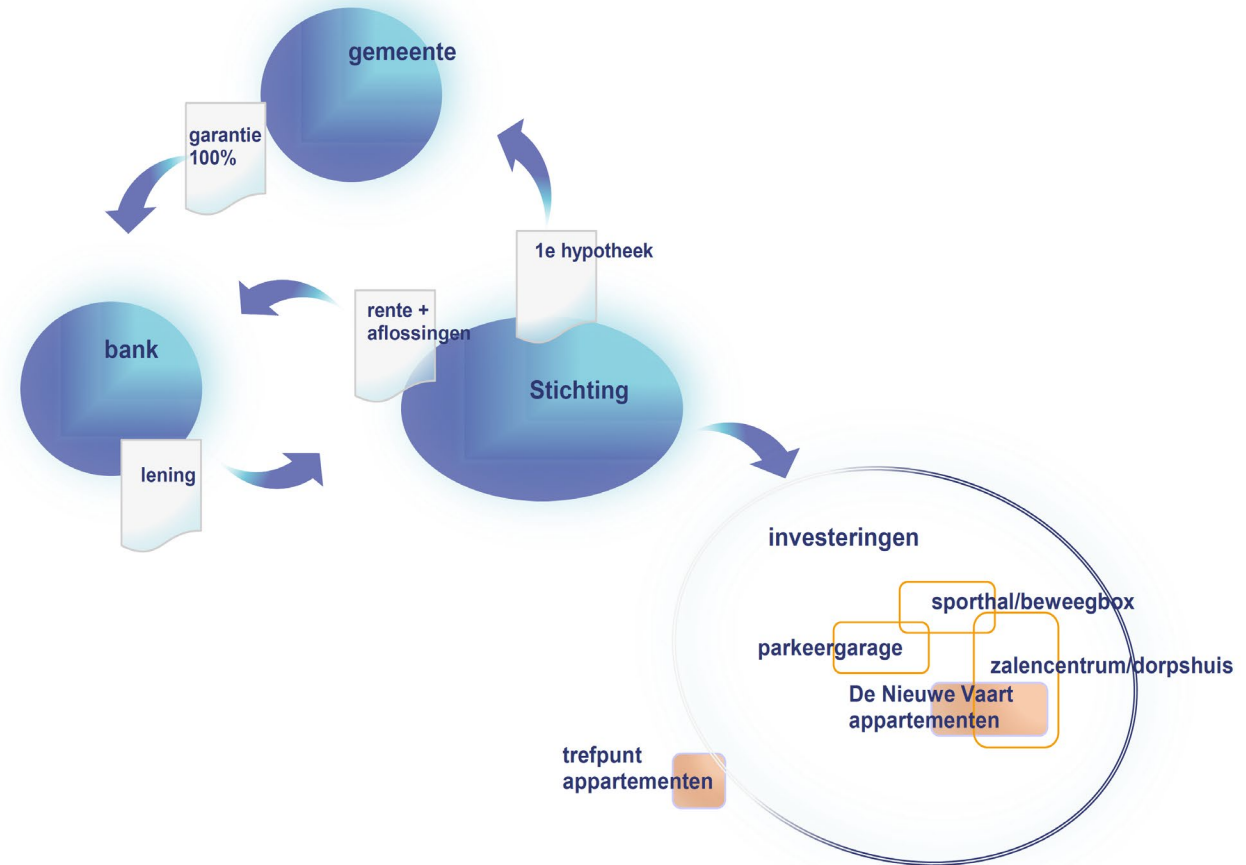
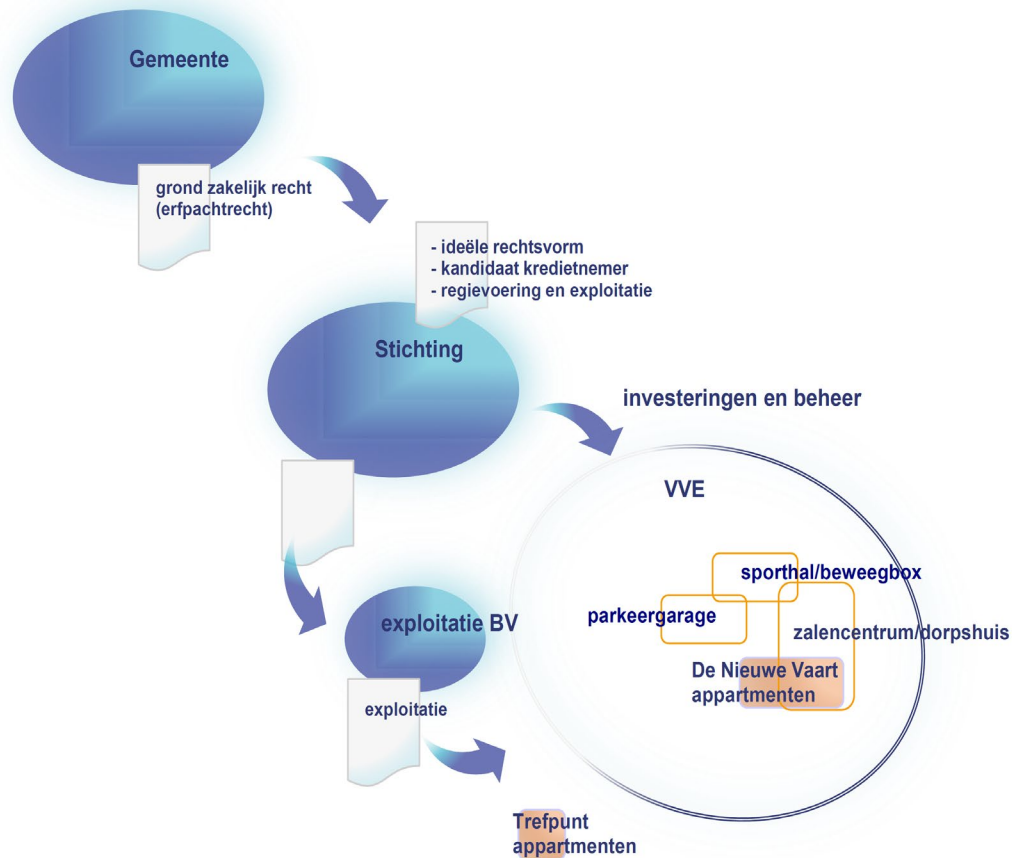


Volume studie van wat zou kunnen

- grote zaal 300 m² (6m hoog) + Beweegbox 250 m² (6 m hoog) + zaal 150 m²
- ‘maatschappelijk-commercieel’ Dorpshuis 210 m², Sportschool 250-350 m², opslag >100 m²
- door zalencombinatie 1560 m² (nu 1950) heeft iedereen voldoende gebruikruimte
- Alle bestaande activiteiten/gebruikers + wat nu niet meer kon + wat gebruikers meer willen
- 26-32 woningen, parkeergarage onder zalencentrum 36-40 plaatsen
- Duurzame sporthal nieuw en gedraaid, alles binnen kaders bestemmingsplan
- Optie: KDV naar Brede Vaart, en Bibliotheek naar De Nieuwe Vaart samen met Wereldwinkel
- Bouwkosten ca 15 miljoen (incl. goede risicodekking), exploitatie positief, zelfs zonder gemeentebijdrage



Eigendom en financiering, keep it simple



Organisatie

- Stichting De Nieuwe Vaart (SDNV) is totaal beheerder
 - Bestuur bestaande uit WG leden en aantal nieuwe leden (totaal ca 7)
 - Gebruikersraad vanuit Linschoten, later aangevuld met bestuur VVE
 - Vaste staf voor beheer en (commerciële) exploitatie
 - Personeel passend bij de omzet
- Verantwoording
 - Jaarlijks via openbaar jaarverslag
 - Jaarlijks met gebruikersraad
 - Jaarlijks naar investeerders
 - Jaarlijks met gemeente, eerste 5 jaar per kwartaal (exploitatie en liquiditeit)

Begroting, getoetst

Defensief begroot + 10% onvoorzien (ca 1 mln)

Insteek sober en doelmatig

Verkoop woningen lage verkoopprijs

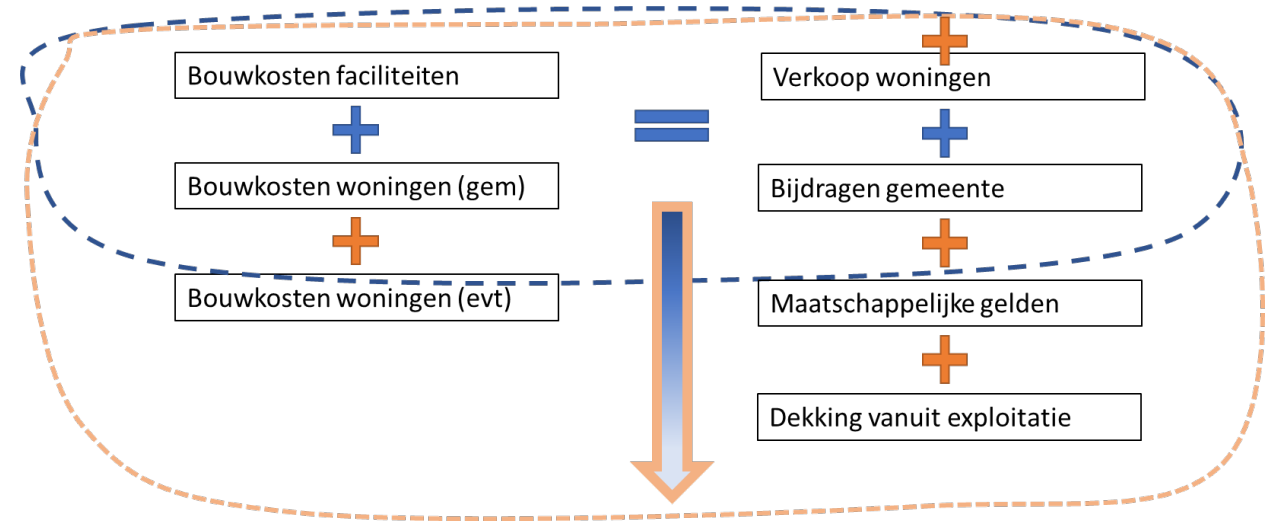
Rekening houden met magere markt

Inclusief commerciële erfpacht en afkoop lopende zaken

Potentiele opzet gereduceerd meegenomen

Subsidies gereduceerd meegenomen

Wel slim faseren en kosten beheersen, inclusief faseringskosten



Prijzen excl BTW, prijspeil maart 2023

op basis vormgegeven en kentallen publicaties

grond is en blijft eigendom gemeente, gebruikers 'huren' grond tegen rentetarieff/'canon' ivm met name maatschappelijke doeleinden

passende, goed afgestemde faciliteiten leiden tot dekkende exploitatie

financiering realisatie te dekken uit resultaat goede exploitatie

Onvoorzien gedekt door terughoudend te begroten qua opbrengsten

dekking over periode van 30 jaar gezien terwijl afschrijving gebouw en woningen 50 jaar is

Wonen boven Dorpshuis gebeurt al



Check

- ✓ Zalencentrum De Nieuwe Vaart aangepast aan de wensen gebruikers
 - ✓ Grote 6m hoge zaal van meer dan 300 m² + Ruime tweede zaal van meer dan 150 m²
 - ✓ Beweegbox voor gym, sporten, fitness, etc +Extra ruimte voor winkel en bibliotheek
- ✓ Voldoende groot Dorpshuis van meer dan 220 m² aan het plein
- ✓ Facilitaire ruimten en flexibele delen om verder te kunnen optimaliseren
- ✓ 26 tot 32 betaalbare woningen (ca 8 sociaal, 8-10 starters studio's, 10-14 grotere woningen)
- ✓ Optimalisatie en verbeteren functioneren Brede Vaart
- ✓ Combinatie van zalen, dorpshuis, faciliteit en wonen en toch 'eenvoudig'
- ✓ Dekkende realisatiekosten met dekking onvoorzien en marktontwikkeling
- ✓ Gezonde exploitatie met voldoende dekking
- ✓ Juridisch geen onoverkomelijk probleem (qua bestemmingsplan, rechtsvormen, financiering, overeenkomsten, e.d.)
- ✓ Risico gemeente nihil

Hoofdpunten afwijzing

- Principieel
 - Gemeente wil huidige sporthal behouden en upgraden
 - Gemeente wil efficiënt gebruik gebouwen
 - Gemeente wil geen woningen boven/op het plein
 - Gemeente wil plein en gebouwen tot sociaal maatschappelijk hart maken
 - Gemeente wil eigendom en zeggenschap houden
 - Gemeente wil geen vermenging met commerciële activiteiten en functies
 - Gemeente wil huidige wijze van beheer voortzetten
- Inhoudelijk
 - Gemeente vindt bouwkosten te laag en verkoop woningen te hoog ingeschat
 - Gemeente vindt zaken juridisch te ingewikkeld en risico op staatsteun
 - Stedenbouwkundig: volumestudie – nog uitwerking nodig, 22 juni andere uitkomsten
- Dank: Ideeën van SDNV worden wel meegenomen. kosten????

Hoe is het gelopen

- Oktober 2022: Rob Jonkers vraagt 2 partijen voor 2^e plan als extra keuze voor bewoners. En geeft de uitgangspunten. Zijn doel: juni 2024 besluit zodat in collegeperiode startsein wordt gegeven
- December 2022: overleg met Jonkers en deze vraagt om formeel verzoek aan college
- 23 februari 2023: overleg 3 partijen, 1 partij trekt zich terug
- 9 mei 2023: overleg Rob over voortgang en insteek
- 10 mei 2023: overleg met gemeente. Afstemming 2 plannen maken en samen optrekken
- 31 mei 2023: afspraken over bewonersavond op 22 juni en vervolg. Doorpakken
- 22 juni 2023: bewonersavond. Loopt anders dan afgesproken. Architect wil met 1 plan
- Juli/aug: pl gemeente stelt eerst zelf te willen kijken. WG geeft aan door te gaan
- Oktober 2023: presentatie aan gemeente en bewoners met de bekende insteek
- Nov + dec: presentaties aan gemeente en bewoners. Gemeente toont eigen plan obv 22 juni
- December indiening totale plan met externe toetsingen
- Februari 2024: gemeente wijst plan op principiële gronden en publiceert voortijdig standpunt
- Maart 2024: plan presentatie

Insteek gemeente op 22 november 2023

Proces (van twee sporen)

- gemeente informeert werkgroep over conceptplan;
- gemeente toetst het integrale plan van de werkgroep in december (aanlevering uiterlijk 27 november a.s. / contactpersoon i.g.v. vragen Niels van Amstel);

Beide plannen hebben een eigen invalshoek en daarmee hun eigen kwaliteiten

- afstemming college én terugkoppeling toets in de loop van januari, mogelijke uitkomsten:
 - Plan werkgroep in z'n geheel positief beoordeeld;
 - Plan niet in z'n geheel positief beoordeeld → wat wél kan nemen we mee/over in het gemeentelijke plan (**duidelijk is dat er sprake is van overlap, dus afwegen welke combinaties we kunnen maken**).
- binnen twee weken na terugkoppeling informatieavond Linschoten;
- definitief besluit college (maart);
- besluit project/krediet raad (juni).

Wat zijn uitgangspunten

Hoe groot moet de ruimte qua m2 minimaal zijn?

Toneelvereniging Jan Claussen	Grote zaal 300 m2, oefenruimte 60 m2
Attitude	100 m2
Sterk Spul	125 m2
Tafeltennisvereniging De Vaart	Minimaal 10 tot 20 man
Bridgeclub Linschoten	80 m2
Linfano	325 m2 (speelruimte muzikanten) 120 m2 wekelijks voor fanfare
Timotheusschool	300 m2
Zangkoor Sterk Spul	300 m2
Koersbal	120 m2
Knooppunt	6 tafels, 4 personen per tafel
SWOM (doe mee huis)	25 m2
Unicum	Voldoende om 6 teams van 8 personen onder te brengen

Organisatie	Dagdelen / week	Weken	Totaal dagdelen/ jaar
Toos			
Attitude	3	43	129
Linfano repetitie	1	40	40
Linfano concert	1	40	40
VOL			
Jan Clausen	1	10	12 Inrichting + concert
Clausschool			10
Bridge			16 Inrichting + uitvoering
Ontvangst Sint			2 Inrichting + uitvoering
Linchotenloop			4
Nieuwjaarsreceptie			2 Inrichting + uitvoering
LiBel Cultureel			3 Inrichting + uitvoering
LiBel Bingo	2	6	1
LiBelPubQuiz	1	6	12
Sterk Spul repetitie	1	6	6
Sterk Spul uitvoering	1	40	6
Koersbal			40
Knooppunt	1	40	2
Filmavond			40
Sambadrumgroep			20
Bridge toernooi	1	40	10
HBO en AED	2	2	40
Verkiezingsdebat			4
Ondernemers			5
Festiviteiten			1
Lindewaerd			10
Beurzen / evenementen			10
Totaal dagdelen			465
Totaal uren (4 / dagdeel)			1860

Zangkoor Ludiek en BC Linschoten zitten nu ook 40 avonden in de Brede Vaart

Optredens als voorheen in de Wildeman, e.d.

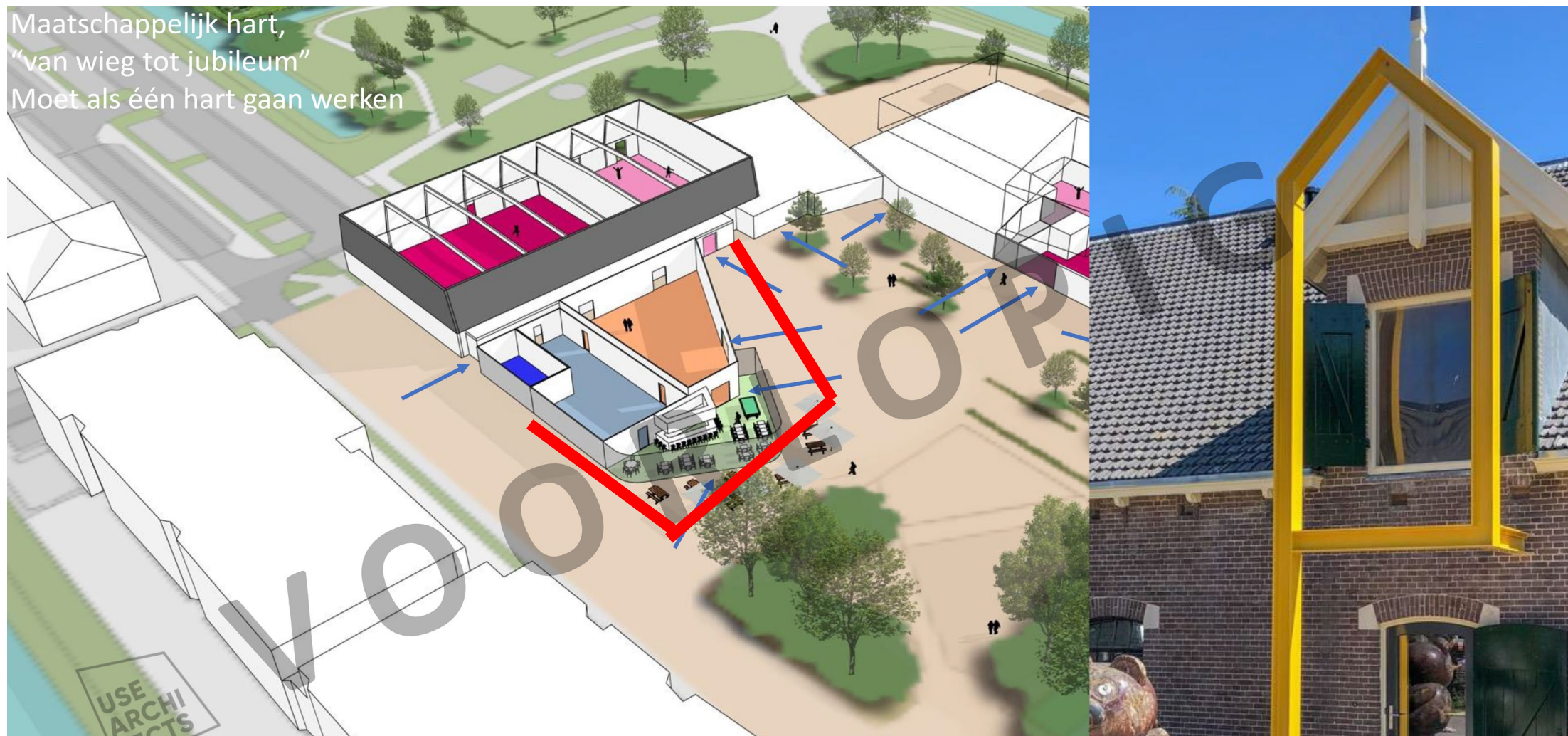
Ruim 130 inwoners van Linschoten hebben laten weten wat hun woonwensen zijn. Zij hebben gereageerd op een enquête van het Dorpsplatform Linschoten. Daaruit blijkt dat veel inwoners op zoek zijn naar een andere woning. 60% van hen geeft aan te willen verhuizen, daarvan heeft 36% behoefte aan een appartement en 37% heeft de voorkeur voor een seniorenwoning of kleine(re) woning in een hofje. In Linschoten is al lang sprake van een dringende en grote behoefte aan kleine woningen voor starters en 'passende doorschuifwoningen' voor ouderen en gezinnen waar de kinderen uit huis zijn.

Woningen	
Seniorenwoningen	2
Maximaal 3 woonlagen	4
Betaalbare huur ook voor ouderen	1
Geen hoogbouw	1
Woningbouw etc. conform werkgroep De Geusplein. Wel een exploitatie organisatie met een innovatieve inslag	1
woningen ipv Trempunt en boven de Boon's is prima plan	2
geen woningen boven Dorpshuis, horeca!	1
plan woningen op plaats Trempunt goed idee	1
vooral sociale woningbouw jongeren/starters maar wel mooi !! Aangezicht	1
Woningen hoeven niet op het De Geusplein.	1
Plan woningen boven Boon realiseren en doorberekenen	1
woningen boven de Boons goed idee	1
Geen woningen boven de horeca	1
boven op KDV ook appartementen bouwen	1
Vooral appartementen voor starters	1
Aandachtspunt vooral om bij nieuwbouw de noostalgische sfeer niet uit het oog te verliezen. Dit maakt Linschoten stuk	1
Woningen boven zalen / horeca en supermarkt lever veel problemen op	1
plan van het trempunt (woningen) goed idee	1
doelgroep ouderen (evt. starters) goedkoop en middelduur	1

Dorpshuis / functies - deel 1	
Volwaardig Dorpshuis (geen dorpsfunctie) (is nodig voor dorpsgemeenschap) met volwaardige horeca aan de kant van het De Geusplein	10
Betaalbare grotere feestruimte. Niet incidenteel, maar structureel	1
Voor toneelvoorstellingen en commercieel gebruik +/- 250 zitplaatsen (met verschillende huurprijzen)	2
We willen een grote zaal voor 250 mensen	2
Dorpshuis voor de jeugd. Verenigingen en bewoners van de Lindewaerd	1
Dorpshuis toegankelijk voor bewoners Lindewaerd en hun bezoek	3
We willen een Dorpshuis met horeca + terras (commercieel)	3
Eten en grote zaal voor bruiloften	1
Een Dorpshuis met aanzicht naar het plein met vergunning terras	2
Opslag en oefenruimte (voor Linfano en Jan Claussen)	2
Ouderen willen dorpsdorpshuis. Kunnen niet op de fiets of auto naar een andere dorpsstad. (koersballen, bridgen, breiclub, klaverjassen, bijlarten, sociale functie)	2
Bar gedeelte en Terras moet blijven	2
Grote zaal op kunnen delen in 2 of 3 kleinere ruimtes	1
Filmavond, bijeenkomsten VOL, bruiloften en andere feesten	1
Feestzaal is nodig (ook voor grote evenementen, concerten - sinterklaas etc.)	2
Dorpshuis toegankelijk voor iedereen	1
ruimte voor De Vol en Wereldwinkel	1
Houd een open kern met hierin een volwaardig Dorpshuis sociaal leven	1

Plan gemeente i.o., (700 m² ipv 1950 / 1560)

Maatschappelijk hart,
"van wieg tot jubileum"
Moet als één hart gaan werken



Plan gemeente i.o., opties



Beweegbox is wel hoger dan gemeente tekent en zit buiten kaders bestemmingsplan
Waar sportschool moet komen is de vraag... (al zit hij nu wel in pand van de gemeente....)

Plan gemeente i.o., financieel

- Bouwkosten:
 - Gemeente proces is traditioneel: ca 20 tot 25% opslag ipv 15%
 - Renovatie sporthal: 50% van duurzame nieuwbouw (valt altijd tegen): 1.5 mio
 - Grote zaal: $300 \text{ m}^2 * 3.300 = 1 \text{ mio}$
 - Dorpshuis en zalen en kleedruimte en opslag: $600 \text{ m}^2 * 2.900 = 1.8 \text{ mio}$
 - Subsidie mogelijk 1 miljoen uit fonds maatschappelijke voorzieningen?
 - Faseringskosten? Ca 5 ton?
 - Totaal netto: 3.8 mio. Te dekken uit exploitatie (vergelijk SDNV ca 6 mio)
- Exploitatie
 - Beheer gelijk als nu, niet veel duurzamer
 - 50% van zalen: 150.000 minder zaalhuur, 300.000 minder horeca
 - Kosten nu al - € 200.000 per jaar. Met nieuwe investering zal dat hoger zijn. En:
 - Tarieven zelfde blijven, in strijd met de wet
 - Vergelijk SDNV + € 50.000 tot € 250.000 per jaar

Welke vragen leven dan nog:

- Als wethouder Jonkers vraagt om 2 plannen te presenteren en voor te leggen aan bewoners, waarom dan maar 1 plan op 13 maart?
- Waar gaan de gebruikers heen tijdens de sloop en bouw, kosten meegerekend?
- Waar moeten de groepen heen die straks geen plaats meer hebben?
- Welke verenigingen moeten inperken of stoppen?
- Uitbreidingen in de toekomst? Hoe in omgevingsplan? En dan kosten 2*
 - Beweegbox nu circa 6-8 ton, nieuwbouw los of extra is 1,5-2 mio
- Als dorp wordt uitgebreid, waarom dan niet bouwen voor die toekomst?
- Woningbouw loopt al fors achter. Nu ook nog goedkoop <4.000 /m² (Rapijnen al 5.000 + /m². De Goederen ook pas toekomst als alles verplaatst is
- Waarom alleen baseren op 22 juni met meer dan 8 mensen voor woningbouw en tegen 3 of met vragen. In later sessies met ca 100 mensen nagenoeg allemaal voor. Wat is democratisch gehalte? Ruimte mix is aandachtspunt maar elders ook geen probleem

Welke vragen leven dan nog:

- Is het belangrijker om als college de lijst met lopende project af te handelen i.p.v. dan ook snel de goede projecten te doen en de bewoners in te zetten?
- Waarom op laatste moment groep laten denken en rekenen en kosten laten maken, alleen om idee te kunnen gebruiken?
- Waarom langjarig gebruik maken van projectleider uit Ommen terwijl expertise gratis in Linschoten zit?
- Waarom kiezen voor zekere negatieve begroting voor de toekomst? Die in feite in strijd is met de wet. Ook is risico dan drukkend op weerstandsvermogen.
- Waarom mogen in Montfoort wel woningen aan/op het plein waar commerciële horeca zit?
- Nederland moet duurzamer en energieneutraal. Dak van de sporthal kan geen zonnepanelen dragen. Dit scheelt energiemisbruik en baten. Waarom? Omdat alleen nieuwbouw aan die eis moet voldoen?
- Gemeente wilde eerst doorgang maken. Wijst dan nu opeens af. En KDV en BSO nu al te klein, terwijl er in aantal jaar 300 gezinnen bijkomen. Wat is de visie?