

PLAN DE GEUSPLEIN EN DE VAART, OVERZICHT VERSCHILLEN IN DE PLANNEN

behoefden: woningen	per jaar 15 woningen nodig. Met name jongeren, alleen en starters (ca 10). En senioren die door moeten of willen schuiven (ca 5). Hof van voorliet 2017. beperkte invulling hier aan. stand 2027: ca 100 woningen benodigd voor deze doelgroepen. Park Rapijnen goed voor ca 30 st, 70 te kort. Plan de Goederen 2032 ca 30 st, dan al 115 tekort!!!! tekort loopt op!!! en de jongeren 20-30 zijn essentieel voor actief en florerend hart van Linschoten en de sportverenigingen. Melding begin maart vanuit De Goederen: plan is niet zeker. Verkoopprijs zou voor jongeren moeten liggen rond 200.000 euro (bereikbaar voor alleenstaande 30 jarige). Dit is fors lager dan de 300.000 en 355.000 die vergelijkbare woningen voor starters in Park Rapijnen gaan kosten
zalen	Conform nota culturele en maatschappelijke ontwikkelingen kern Linschoten. Zaalruimte nodig op basis inventarisatie: - dorps huis: minimaal 200 m2, liefst 300 m2 (met afscheiding ivm kleine clubjes of vergaderingen) - grote zaal: minimaal 300 m2 hoog 6 m, liefst 400 m2 (250 man) - kleine zalen: minimaal 75 + 150 m2 - sport/bewegen: ruimte sportschool 400 m2 (200 m2 vast en 200 m2 flex). Beweegbox ca 300 m2 Schema's bezetting gebaseerd op alle wensen van huidige en toekomstige gebruikers én de geplande maatschappelijke en culturele activiteiten
opslag facilitair	- opslag 100 m2 + - ruimte voor fietsen - ruimte horeca facilitair 100 m2-200 m2 - kleedruimten 100-150 m2 - entree voor afzonderlijke groepen
overig	- financieel gedekt, nu en toekomst. Zelfs als gemeente niet wil of kan bijdragen. - risico gemeente nihil (mede op basis exploitbaarheid) - onderhoud en vervanging gedekt. Minimaal kosten neutraal in toekomst, liefst 'vet op de botten'

item	Plan gemeente: gemeente gaat zelf bouwen en explo	plan SDNV: kern aanpak - SDNV bouwt én exploiteert het geheel op maatschappelijke wijze met een voor de gemeente risicoloze gedekte exploitatie. SDNV pacht van de gemeente de opstallen. Gemeente eigenaar grond en via pachtregels direct zeggenschap over gebruik. Maatschappelijke stichting die in feite nu al de dekkende exploitatie doet van Dorps huis	opmerking
woningbouw	niet, vorig jaar nog wel. Terwijl gemeente steeds roept dat er woningen moeten komen. Gemeente is bang dat het overlast geeft en dan hebben ze gedaan als het hun eigendom blijft.!	26-32 woningen, waarvan 10 sociale huur en rest voor jonge starters en ouderen die graag willen verhuizen	SDNV verkoopprijs a ca 4.000/m2.. Elders (park rapijnen) 5.000 tot 6.000. PdG zal nog hoger worden gelet uitspraken De Goederen. Enquetes en bewonersavonden circa 100 mensen voor woningbouw en geïnteresseerd. De Goederen als woningbouw ontwikkeling is nog niet zeker. De Goederen geeft aan dat het financieel lastig ligt. Mag de gemeente niet naar verwijzen en ook als het wel doorgaat geen woningen voor lage koopprijzen.!!
dorps huis	ca 200 a 220 m2 en aan het plein. Geen extra ruimte voor opslag, keuken etc	circa 220 m2 en aan het plein. Gekoppeld aan bibliotheek (op verzoek Bibliotheek !) en winkel en met gang naar grote zaal zodat bezoekers makkelijk naar dorps huis kunnen gaan. In plan ook aanvullend facilitaire ruimten voor opslag, horecavoorzieningen etc.	
winkel	niet	zit in de circa 100 m2 extra tbv bibliotheek en winkel. Winkel en Bibliotheek willen graag hierin mee. Semi-maatschappelijke voorzieningen.	
sportschool	niet	ca 250-300 m2 permanent en 250m2 deel gebruik van beweegbox. Formeel commercieel, maar te beschouwen als maatschappelijk noodzakelijke voorziening gelet noodzaak tot bewegen en de ouderen en ook jongeren die er lid zijn. Met sportschool ook maatschappelijke activiteiten te doen in kader van SWOM en Vitaliteit.	gemeente zegt te zoeken naar eventuele locatie, maar dat is gelet omgevingsplan en beschikbare ruimte niet mogelijk. Zeker niet tegen maatschappelijk aanvaardbare prijs.
beweegbox	niet	265 m2 6m hoog, met interactieve wanden, diverse speeltoestellen en speciale voorzieningen. Voor het nieuwe bewegen zoals dat nodig is om de jeugd maar ook ouderen goed te leren omgaan met hun lichaam en vitaler te blijven.. Is maatschappelijke voorziening, mede voor gebruik door scholen en SWOM. niet-commercieel	gemeente zegt te zoeken naar eventuele locatie, maar dat is gelet omgevingsplan en beschikbare ruimte niet mogelijk. Zeker niet tegen maatschappelijk aanvaardbare prijs.
grote zaal	300 m2, 6 m hoog, taps toelopend. Onduidelijk hoe entree is en hoe het samenhangt emt geheel. En mogelijk probleem met donker krijgen van de zaal.	300 m2, 6 m hoog met extra faciliteiten tbv professionele voorstellingen. Gekoppeld aan dorps huis. Recht hoekig om meer te kunnen doen voor voorstellingen en in te kunnen spelen op de maatschappelijke behoeften van de kern Linschoten.	
kleine zaal	zaal 150 m2	zaal 150 m2, deelbaar, met kleine zaal 50 m2	
facilitaire ruimte	niet	ca 100 tot 200 m2, bovengronds en overig deel ondergronds.	
kleedruimten	200 m2	180 m2 gecombineerd met entree	
opslag	50 m2	100 m2 met extra opslag in de ondergrondse kelder. Oa voor VOL, SWOM en Lindescote	
parkeervoorz of parkeergarage	geen	parkeren in de parkeergarage 36-40 pl.	
plein	nieuwe indeling	nieuwe indeling met meer verbinding met deel van Boon. Netto zelfde oppervlak als gemeentelijk plan. Omdat daar veel gras in zit en wadi's. wij trekken het ook beter bij de rest	
sporthal	zelfde plek en gerenoveerd	opnieuw gebouwd ivm toe kunnen passen van duurzame ventilatie en klimaatbeheersing, met zonnepanelen en bodemwarmte. Daardoor ook energieneutraal en qua energiekosten neutraal.	
totaal	ca 700 m2 maatschappelijk	ca 1.500 m2 maatschappelijk + 26 a 32 woningen	
horeca	?? Semi para commercieel, gedogen gebruik als dorps huis	maatschappelijke commercieel gebruik incl gebruik tijdens voorstellingen en andere maatschappelijke en culturele activiteiten.	
bouwkosten	ca 4-5 miljoen. Met opslag 25% aan ontwerp en begeleiding. Door externe adviseurs. Risico opslag onbekend en dat is vorige keer met Brede Vaart misgegaan	14-15 miljoen. Met betere besteding maatschappelijke gelden met maar 15% opslag en betere kostenbeheersing. Verder inzet van deskundige professionele bouw- en contractadviseurs vanuit linschoten, met ervaren financiers ewn constructieve partijen.	
exploitatie	negatief: min 200.000. dus drukt jaren op de begroting	positief: 50.000 tot 400.000 positief. Dus ook geschikt om eventueel de leningen snel af te kunnen lossen. Met zekerheid dus voldoende zekerheid. Risicoprofiel en afdekking risico's voor gemeente verzorgd.	
risico's	groot. Plan is nog niet ontwikkeld, geen beeld van exploitatie, geen exploitant, geen overzicht bezetting	voor gemeente geen risico. Alle risico's zijn afgedekt. Garantstellingen niet nodig. Gerekend met grote risicodekkingen. Omvallen Stichting niet aan de orde, opvolging gegarandeerd. Verzekering tegen schade. Resultaten met zekerheid positief. Effect voor gemeente: geen garantie en risicodekking nodig. En verzekering zodanig dat bij calamiteit geheel zonder kosten aan gemeente vervalt.	
eigendom	volledig gemeente	grond gemeente, opstallen recht van opstal SDNV ivm de hypotheek van ca 4,5 miljoen. Onderliggend eigendom dus altijd bij gemeente. SDNV gegarandeerd voor maatschappelijk gebruik van de opstallen.	
juridisch	in strijd met de wet markt en overheid als gemeente met lage tarieven gaat werken.	correct gebruik volgens de wet. Staatsteun geen issue ivm maatschappelijk karakter en maatschappelijke inzet. Geen concurrentieproblemen met andere partijen. Binnen kaders van de jurisprudentie met betrekking van dergelijk gebruik en inzet voor maatschappelijke activiteiten en culturele evenementen en activiteiten. Feitelijk gebruik als Dorps huis in de meest brede zin vanb het woord.	
duurzaamheid	onbekend. Als gemeente herbouw doet zouden ze mogelijk formeel niet aan de eis hoeven te voldoen van energieneutraal in 2030 !. Zonnepanelen kunnen nu niet op dak sporthal, dit is daarvoor onvoldoende sterk.	alles met duurzaamheidsdoel. Energie en emmissie neutraal. Ook bouwen emmissiebeperking. Energie opwekking en opslag verzorgd. Voldoet in ruimte mate aan de ambities van de gemeente en volledig aan Energieneutraal 2030..	
procedures	binnen bestemmingsplan. Wel allerlei vergunningen nodig zoals omgevingsvergunning. En daar kan bezwaar op worden gemaakt. Zeker omdat aan de eis van participatie niet wordt voldaan als ze niet naar bewoners luisteren. Participatie niet conform Omgevingwet. Geen analyse van alle belangen en ruimtelijke thema's.	alleen wonen is niet binnen bestemmingsplan. Dus nieuw omgevingsplan maken en ook omgevingsvergunning aan te vragen. Omdat we kunnen aantonen dat we naar bewoners luisteren moet dat snel en goed kunnen. Plan is uitgewerkt en qua participatie uitgevoerd conform Omgevingswet, met ook totale analyse op alle belangen en ruimtelijke thema's.	