

## **OPLEGNOTITIE** 28 juni 2024

### **DORPSHUIS DE VAART EN BURGEMEESTER DE GEUSPLEIN**

Deze notitie geeft een extra toelichting als reactie op de vragen die gesteld zijn tijdens de commissie Ruimte van 17 juni jongstleden (en waar relevant op de technische vragen van de afgelopen tijd).

#### **Vooraf**

Vooropgesteld staat dat we nog nooit zover gekomen zijn als nu met de plannen voor het zalencentrum De Vaart en het Burgemeester de Geusplein. We kiezen er bewust voor om nu niet teveel naar oude plannen en trajecten te kijken, maar ons vooral te richten op de toekomst en het plan dat er momenteel ligt. Naast alle emoties die spelen en het feit dat de gemoederen soms hoog opliepen, kiezen we ervoor het recente traject, vanaf vorig jaar zomer om te komen tot een structuurontwerp, zo veel als mogelijk feitelijk en technisch te houden. Deze notitie zal daarom betrekkelijk kort en feitelijk van aard zijn. Als college hebben we een ontwerpplan gepresenteerd dat voldoet aan de volgende bouwstenen: 1. het plan versterkt de dorpskern, 2. het is stedenbouwkundig mogelijk, 3 het is juridisch en financieel haalbaar en 4. in het ontwerpplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van inwoners en gebruikers.

De belangrijkste onderwerpen die in de commissie aan de orde kwamen zijn:

1. voorbereidingskrediet en financiële opzet;
2. vierkante meters en vooral; past iedereen die nu gebruik maken van De Vaart, in het nieuwe ontwerpplan;
3. wonen;
4. samenwerking.

#### **1. Financiën**

##### *Vorbereidingskrediet*

U heeft toelichtende vragen gesteld over het voorbereidingskrediet. Dit krediet betreft een inschatting en omvat de kosten voor onderzoek en de planvorming tot en met de DO-fase (definitief ontwerp) en niet voor de bestek- en bouwperiode:

- externe inzet voor het gehele traject tot en met DO-fase (€ 50.000);
- stedenbouwkundige/architectonische uitwerking naar voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) (€ 50.000);
- installatietechnisch advies huidige sporthal, te maken aansluitingen, en te slopen Vaart (o.a. asbest-advies) (€ 30.000);
- financieel/planeconomisch advies (€ 15.000);
- bouwkostendeskundig advies (€ 15.000);
- juridisch advies (€ 5.000);
- onderzoeken in het kader van het omgevingsplan (flora en fauna e.d.) (€ 15.000);
- opstellen van een aanbesteding om de bouw in de markt te zetten (€ 20.000).

Dit alles is nodig om tot een definitief ontwerp te komen voor een nieuw dorpshuis. Het definitief ontwerp is het uiteindelijke doel van de komende periode, daar is de inzet die hierboven genoemd is, op gebaseerd. De ruimtelijke procedure, bestekvorming en uitvoering volgen na het DO, te zijner tijd

wordt ook hiervoor een krediet aangevraagd. Tijdens het traject tot het DO is het nodig verschillende onderzoeken en producten op te leveren, om de haalbaarheid van het plan te onderbouwen. Daarnaast zullen we met betrokken verenigingen (blijven) praten over hun wensen, zodat het definitief ontwerp hier zo goed mogelijk op kan aansluiten.

### *Begroting*

Naast voornoemd voorbereidingskrediet is de financiële opzet gedeeld met hierin de mogelijke impact op de huidige gemeentelijke begroting. Deze bevat structurele kosten en eenmalige kosten, deze kosten zijn onderstaand verder uitgesplit. Goed om hierbij te blijven benadrukken is dat het een robuuste raming behelst passend bij het actuele detailniveau (SO). In de vervolgfase zal het plan en daarmee de financiële onderbouwing veel meer detail krijgen.

De volgende onderdelen behelzen de gepresenteerde financiële onderbouwing:

- eenmalige kosten (€ 500.000 eenmalig)
  - afboeking huidige boekwaarde dorps huis en cv-installatie (€ 300.000 eenmalig);
  - sloopkosten van huidig dorps huis en kleedkamers (€ 200.000 eenmalig);
- bouwkosten (totale bouwkosten € 3,1 mln.)
  - bouw nieuwe kleedkamers;
  - bouw nieuw dorps huis;
  - aanhechting en upgrade sporthal;
  - een % onvoorzien over de bouwkosten;
- overige kosten
  - toekomstige onderhoudskosten;
  - toekomstige huurinkomsten;
  - rentelasten;
- totale jaarlijkse financiële impact op de begroting tussen de € 55.000 en € 75.000.

De aanlegkosten voor het nieuwe Burgemeester de Geusplein vallen onder de herstructurering van de openbare inrichting / Laan van Rapijnen. We gaan het plein wel integraal met het nieuwe gebouw mee ontwerpen.

Zogenoemde frictiekosten zijn nu niet opgenomen in de financiële opzet. Het gaat hier bijvoorbeeld om tijdelijke huisvesting gedurende de sloop/bouw. Momenteel wordt met de betrokken partijen geïnventariseerd wat alle partijen nodig hebben. Hierbij wordt gekeken dat mogelijk een deel van de verenigingen kan worden opgevangen in bestaand maatschappelijk vastgoed met leegstand. Daarnaast zal worden gekeken naar een herverdeling van de uren, zodat panden optimaler gebruikt kunnen worden. De Brede Vaart kan hier wellicht ook een rol bij spelen. Naast de beschikbare ruimte speelt geld een rol, mogelijk is de te betalen huur door de vereniging toereikend genoeg om op een alternatieve locatie ruimte te huren.

Ook eventuele vertragingkosten zijn niet expliciet meegenomen in deze financiële opzet. Deze eventualiteit is lastig om lang van tevoren in geld uit te drukken. Als het zich mocht voordoen, dan zal dat in eerste instantie gedekt worden uit de post onvoorzien. Als een vertraging erg lang zou duren, dan dienen de bouwkosten geïndexeerd te worden tegen de dan geldende inflatie.

Het is goed om op dit punt te realiseren dat het hier om een financiële opzet op hoofdlijnen gaat. Zodra de uitwerking, mede gevoed door gesprekken met betrokken partijen, een feit is, zal ook de financiële opzet geüpdatet worden. Deze definitieve financiële opzet en impact op de begroting zal ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Het huidige voorstel gaat over het toekennen van het voorbereidingskrediet zodat een definitief plan kan worden gemaakt met bijbehorende producten. Zie ook het kopje Hoe verder.

## 2. Vierkante meters en passendheid / StructuurOntwerp (SO)

Op dit moment wordt de huidige Vaart gebruikt door meerdere verenigingen, gezelschappen, gebruikers en bezoekers. In het gebruik speelt het dorps huis met de horeca daarin een belangrijke rol en ook de grote zaal bedient het verenigingsleven. De sporthal en bijbehorende kleedkamers worden door verschillende sportverenigingen en meerdere scholen gebruikt. Op de verdieping gebruikt sportschool Calmotivation als commerciële huurder momenteel een groot deel van de ruimte en zijn er nog kleinere ruimtes in gebruik door o.a. de toneelvereniging en door Libel als opslagruimte. Het gebouw telt op dit moment op de begane grond zo'n 1225 m<sup>2</sup> en op de verdieping zo'n 690 m<sup>2</sup>.

Daarbij moet gezegd dat het huidige gebouw niet efficiënt is ingedeeld, het heeft een (zeer) hoge verhouding verkeersruimte (gangen) versus de nuttig te gebruiken ruimtes. Daarnaast blijkt uit informatie van de gemeente en uit gesprekken met de beheerders en gebruikers dat de horeca c.q. het voorste dorps huisdeel momenteel een vrij hoge bezettingsgraad kent, maar dat de zalen in de huidige Vaart een (erg) lage bezettingsgraad hebben. Met Calmotivation (en in mindere mate de Wereldwinkel) wordt een aanzienlijk deel van de huidige vierkante meters van de Vaart momenteel gebruikt door huurders die niet (direct) in de categorie culturele of maatschappelijke functies vallen. Iets waar de voorziene nieuwbouw (behalve de horeca) juist sec over gaat (maatschappelijk/sociaal/cultureel).

De ruimtes in de huidige Vaart die dienstbaar zijn aan de maatschappelijke functies zijn derhalve de volgende. Het dorps huis/de horeca is nu inclusief entree/tochtsluis en de bar 194 m<sup>2</sup> groot. De grote zaal is inclusief podium nu 309 m<sup>2</sup>. Er is boven kleiner zaal van 69 m<sup>2</sup>, die door toneelvereniging Jan Claussen gebruikt wordt en er is boven een ruimte die door Libel voor opslag gebruikt wordt. De kleedkamers nemen momenteel zo'n 187 m<sup>2</sup> in beslag. De opslagruimtes en installaties zijn verdeeld over het pand. De Wereldwinkel (149 m<sup>2</sup>) en het Doe Mee Huis (SWOM, 53 m<sup>2</sup>) gebruiken ook ruimtes in de huidige Vaart.

De gemeente staat aan de lat om een nieuw maatschappelijk hart van Linschoten te realiseren. Het college heeft daarbij besloten dat de nieuw te bouwen Vaart dienstbaar moet zijn aan de maatschappelijke functies en dat het bouwen van ruimte voor commerciële functies daar niet in past, mede gezien het bewustzijn van "de dikte van de portemonnee" en de daar uit volgende te maken keuzes. De ruimtes die gebouwd gaan worden zijn er voor het verenigingsleven en het samenzijn in wat de nieuwe "huiskamer van het dorp" moet worden. In die zin zouden in de vergelijking van huidige en nieuw te bouwen vierkante meters de sportschool en in mindere mate de (tamelijk grote) Wereldwinkel bijvoorbeeld niet meegenomen moeten worden. Let wel, Calmotivation is, in afstemming met de gemeente, al op zoek naar een alternatieve locatie en met de Wereldwinkel zijn wij ook in gesprek over de toekomst.

Gelet op beschikbare middelen wordt er nu beoogd om het verdere ontwerpend onderzoek te richten op het zo efficiënt mogelijk vormgeven van de volgende ruimtes in de Nieuwe Vaart: Er zal een dorps huis/horeca komen van zo'n 200 m<sup>2</sup>, een grote zaal van 300 m<sup>2</sup>, een kleine zaal van 150 m<sup>2</sup>, kleedkamers van 200 m<sup>2</sup> en ruimte voor opslag en installaties van 50 m<sup>2</sup>. Wij voorzien daarmee dat de maatschappelijke functies die momenteel hun plek in De Vaart vinden dat ook in de nieuwe Vaart kunnen vinden.

Let wel, daarin zal in het ontwerpend onderzoek (VO → DO) goed moeten worden onderzocht hoe hierin een optimale netto-bruto verhouding gevonden kan worden. Dit omdat de genoemde meters binnen het huidige beoogde budget ook dienstbaar moeten zijn aan verkeersruimtes en de constructie. Vanuit de open en continue dialoog die met de gebruikers momenteel gevoerd wordt, zal ook gekeken worden naar een optimaler en efficiënter ruimtegebruik en daarmee een hogere bezettingsgraad van de verschillende ruimtes. Eventuele toekomstige uitbreidingsscenario's kunnen ook in de ontwerpstudies worden meegenomen/onderzocht. De groottes van de ruimtes op een rij:

Ruimte	Huidige Vaart	Plan Gemeente
Horeca incl. Bar	194 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Keuken/opslag	51 m <sup>2</sup>	In horeca/opslag
Grote zaal	309 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Kleine zaal	69 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Kleedkamers	187 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Installaties/opslag	Verspreid door pand	50 m <sup>2</sup>
Entree en sanitair	117 m <sup>2</sup>	Te onderzoeken/ ontwerpen

Let wel, dit betreft nog een programma met oppervlaktes van de losse, verschillende ruimtes van de structuurontwerpstudie. De lopende gesprekken met gebruikers en partijen leveren aanvullende inzichten op die als voortschrijdend inzicht meegenomen zullen worden in de verdere planvorming. Zo is er bijvoorbeeld wellicht te onderzoeken of de kleine en grote zaal niet beter tot één nog grotere en op te splitsen zaal vormgegeven kunnen worden om zodoende een flexibeler en multifunctioneler gebruik mogelijk te maken. Het voorgaande kan betekenen dat het eindelijke plan bijvoorbeeld nog iets groter zal zijn, inclusief daarbij horende financiën. Zoals verder in dit voorstel benoemd zal dit alles finaal aan uw raad worden voorgelegd.

Een korte vergelijking met het alternatieve plan van SDNV leert dat er voor de *maatschappelijke functies* zeer vergelijkbare groottes van ruimtes beoogd/getekend zijn met die in het plan van de gemeente: een dorps huis/horeca (incl. keuken en opslag) van 200m<sup>2</sup>, grote zaal van 320m<sup>2</sup>, kleine zaal van 150m<sup>2</sup>, opslag van 50m<sup>2</sup>.

### 3. Wonen

De behoefte aan nieuwe woningen is evident. In iedere categorie en voor elke doelgroep en in het bijzonder voor starters / jonge mensen / alleenstaanden. Daartoe zijn de volgende woningen (54 van de 98) in nieuwbouwproject Park Rapijnen opgenomen :

- 29 sociale huurwoningen;
- 10 koopstudio's met een maximale V.O.N.-prijs van € 252.000;
- 11 appartementen met een maximale V.O.N.-prijs van € 355.000;
- 4 erfwoningen met een maximale V.O.N.-prijs van € 355.000.

Daarnaast wordt al jaren, mede op verzoek van uw raad, getracht woningbouw op locatie De Goederen te stimuleren. Inmiddels is dat traject gevorderd en beland in een serieus verkennend stadium, waarbij de initiatiefnemer een participatieronde met de omgeving gaat vormgeven. Met de plannen van Park Rapijnen nu en De Goederen op termijn, wordt ruimschoots voldaan aan de aantallen die wij volgens onze Woonvisie willen realiseren. Voor de periode tot 2030 staat hierin opgenomen dat er 120 woningen in Linschoten bij moeten komen. Voor de periode tot 2040 gaan we gemakshalve uit van nog eens 120 woningen.

Wij menen als college hiermee te kunnen voldoen aan de opgave om voor het dorp voldoende en op afzienbare termijn (afhankelijk van juridische procedures) woningen te kunnen realiseren voor onder meer jongeren. Hiermee dragen we bij aan het behoud van de sociale cohesie.

## 4. Samenwerking

Er zijn de afgelopen jaren, in verschillende stadia van de planvorming en in verschillende samenstellingen, vele gesprekken geweest en er is samengewerkt aan nieuwe plannen met o.a. Libel en SBML. De samenwerking met SDNV is bekoeld en dit wil het college nieuw leven in blazen/op gaan pakken. Wij merken als college dat de wil er is om vooruit te kijken en niet te willen blijven hangen in het verleden. Een nieuw, mooi en goed functionerend dorps huis is tenslotte wat we allemaal willen.

De afgelopen maanden heeft al een flink aantal 1-op-1 gesprekken plaatsgevonden met huidige en beoogde gebruikers van De Vaart. Deze gesprekken gingen vooral over benodigde, ruimtes zoals die nu in het ontwerpplan zitten, hoe die te gebruiken, samen en afwisselend met anderen. We hebben gemerkt dat de gesprekspartners heel constructief 'in de wedstrijd zitten'. Er is over het algemeen begrip voor een eindige portemonnee van de gemeente én men ziet ook dat gebruik van ruimtes efficiënter kan en moet. Deze gesprekken willen wij graag voortzetten en uitbreiden. De afgelopen twee maanden tot heden, hebben wij gesproken en spreken wij met alle huidige beherende partijen (SBML en 't Trefpunt) en meerdere verenigingen en stichtingen (o.a. Libel, Linfano, SWOM, Wereldwinkel etc). Er volgen de komende tijd nog veel meer van dergelijke c.q. vervolg gesprekken. Deze zijn al ingepland. Een gesprek met de nieuwe stichting (SDNV) is/wordt inmiddels ook gepland.

Wij zullen deze constructieve gesprekken voorzetten en samen optrekken. De gesprekken zullen naast vierkante meters en gebruik e.d. ook gaan over exploitatie (van de horeca bijvoorbeeld) en beheer. De kennis over het gebruik van De Vaart, en de wensen en eisen van de verschillende betrokken partijen worden continu in het Programma van Eisen bijgewerkt en worden daarmee meegenomen in alle ontwerpstappen.

### Hoe verder

We bevinden ons in de fase van een financiële opzet op hoofdlijnen, die past bij een structuurontwerp (SO). Er wordt sinds voornoemde gesprekken (met gebruikers etc.) gekoerst op een Voorlopig Ontwerp (VO). Daarbij worden zeker ook onderwerpen zoals toekomstig beheer en exploitatie betrokken.

Als uw raad beslist om in te stemmen met het raadsvoorstel in deze (structuurontwerp, proces en voorbereidingskrediet), dan kan per direct werk gemaakt worden van een verdere verdieping (via VO) richting het Definitief Ontwerp (DO). Ook de planning zelf kan dan verder worden gespecificeerd. Op dit moment is het beeld dat VO/DO dit jaar(/begin volgend jaar) voltooid zal worden. Ondertussen worden de aanbestedingsprocedures voorbereid voor zowel de sloop (bestaande Vaart) als de nieuwbouw (De Nieuwe Vaart) als voor de vernieuwing van het plein. Dit wil dus zeggen dat wij komende tijd ook gaan onderzoeken en bespreken waar allerlei activiteiten tijdelijk gehuisvest kunnen worden.

De verwachting is dat wij in het eerste kwartaal van 2025 bij uw raad terug komen met het verzoek om formeel te besluiten over het DO inclusief uitgesplitste financiële opzet. Wij updaten u dan ook ten aanzien van het nu gevraagde voorbereidingskrediet (voor de bestekfase, de laatste fase, zal dan een separaat krediet worden aangevraagd).

Zoals hopelijk te lezen is er de afgelopen tijd hard aan dit dossier gewerkt. Wij hopen vooral ook dat deze notitie uw raad meer comfort heeft geboden bij enkele inhoudelijke kwesties en dat het u het inzicht verschaft dat wij een helder beeld hebben bij hoe De Vaart op dit moment gebruikt wordt en dat wij een helder beeld hebben bij de stappen die wij met z'n allen moeten zetten om te komen tot en fijn en nieuw levendig hart van Linschoten.