

TERUGKOPPELING AAN WERKGROEP PROJECT BURGEMEESTER DE GEUSPLEIN

Allereerst dank aan de werkgroep voor de tijd en energie die in dit plan gestoken is. Dit komt goed tot uiting. Ook dank voor het meedenken voor dit belangrijke deel van Linschoten. Hierbij onze inzichten en de beschouwing op het plan De Nieuwe Vaart.

Principieel

- A. Het college wil en heeft de huidige fysieke sporthal altijd willen behouden en willen upgraden en waar nodig renoveren/verduurzamen;
- B. Het college heeft altijd gepleit voor een zo efficiënt mogelijk gebruik van De Brede Vaart. De gebouwen (Lindescote, De Brede Vaart en het nieuwe dorpshuis) rond het plein moeten elkaar zo veel mogelijk complementeren. Daar waar achterstallig onderhoud is v.w.b. brandveiligheid, volksgezondheid e.d. zal de gemeente dit oppakken;
- C. Het college is geen voorstander van de woningen op/boven het plein. Dit is een voortschrijdend inzicht ten opzichte van eerdere plannen. Dit heeft niet alleen te maken met aantallen/andere projecten en segment, maar ook met volume (hxbxd) en vooral ook met functiemenging. Wonen i.r.t. de intensievere dorpshuisactiviteiten, een vorm van commerciële horeca en scholen e.d.. Ook hier geldt dat er zo min mogelijk moet conflicteren en zoveel als mogelijk moet complementeren;
- D. Het college ziet het plein en de gebouwen en functies aan de pleinzijde die dit tot plein maken, als het (sociaal)maatschappelijke dorpshart van Linschoten met een passende schaal;
- E. Gelet op het voorgaande wil het college eigendom en zeggenschap houden en dit niet vermengen met commerciële activiteiten en functies. Oftewel het college wil het huidige 'construct' (o.a. wijze van beheer) voortzetten.

Het bovenstaande is een combinatie van eigen inzichten, voortschrijdend inzicht en output van (de meeste relevante c.q. grootste gemene deler) output van Linschotenaren, evenals de gesprekken naar aanleiding van de beschouwing van de plannen van de Werkgroep Burg. De Geusplein.

Daarbij hebben wij het plan De Nieuwe Vaart zeer uitvoerig *beschouwd* en kwamen daarbij tot de volgende punten (waarbij de hieronder genoemde onderwerpen zich niet zelden in een bepaalde mate tot elkaar verhouden en/of raken). Onderdeel van deze opsomming van beschouwingen is ook welke onderdelen van de plannen van de werkgroep overwogen worden over te nemen in de planvorming van de gemeente:

Financieel

- de door de werkgroep becijferde financiële vragen aan de gemeente zijn een bijdrage van € 1,6 mln. daarnaast staat de gemeente garant voor de lening van € 4,5 mln. en een jaarlijks begrotingstekort van € 100.000;
- het ontbreken van een GBO/BVO verhouding (vormfactor) van de woningen. Een te krap berekende parkeergarage, niet benoemen van meerkosten door hoogteverschillen in het gebouw en onduidelijkheid over mogelijk hergebruik van funderingen. Dit geeft een niet realistisch beeld van de kosten en opbrengsten. In het toelichtende gesprek van vrijdag 12 januari is door de werkgroep aangegeven dat er inderdaad een factor van zo'n 15% in zou moeten, die er nog niet in zit;

- verkoopprijs woningen: doordat de woning worden verkleind door de vormfactor en de parkeerplek en berging bij de prijs van de woning opgeteld dienen te worden, zijn de opbrengsten te hoog ingeschat. Ook is de vraag of de verplichte/aangemoedigde koop van parkeerplaats bij de beoogde doelgroep past (o.a. studio's voor jongeren?);
- stichtingskosten voor de bouw van de woningen, sporthal, beweegbox en zalencentrum. Dit is lager dan dat wij op basis van het BouwkostenKompas als marktconform zien. De gepresenteerde kosten zijn op basis van een regulier ontwikkelproces niet realistisch;
- de niet becijferde financiële vragen aan de gemeente zijn; afboeken kinderdagverblijf, slopen kinderdagverblijf, aanpassen Brede Vaart, plein inrichting, plankosten en eventuele planschade. Deze bedragen komen bovenop de gevraagde financiële bijdrage door de gemeente;
- de stichting zal bij financiële problemen direct moeten terugvallen op de gemeente, waarmee het voorstel potentieel grote financiële gevolgen kan hebben voor de gemeentelijke begroting. Dit is onafhankelijk van hoe financieringsvormen worden opgezet.

Juridisch

- risico op ongeoorloofde staatssteun (VWEU);
- aanbestedingsplichtig. Europees, ook bij theoretische opdracht stichting i.v.m. garantstelling, verwevenheid zowel qua bouw/ontwerp als financieel;
- overige onwenselijk ingewikkelde constructies zoals erfpacht, de gemeente kent geen erfpachtvoorwaarden en gebruikt dit zakelijk recht verder niet in de gemeente. Dit is ook op andere, voor Montfoort meer gangbare manieren op te lossen, maar gaan dan nog steeds uit van gedeeld eigendom van opstallen;
- risico's en kosten voor gemeente bij faillissement stichting.

Stedenbouwkundig

- De werkgroep geeft aan dat het getoonde model niet zozeer een ontwerp is, als wel een volume-vertaling vanuit het programma van eisen. Toetsing op stedenbouwkunde is dan ook lastig, al is er wel te goed te zien hoe het totale voorgestelde volume zal worden in relatie tot de omgeving.
- Goede eigenschappen van het plan zijn:
 - o programma van grote zaal, kleine zaal, buurthuis/horeca en sporthal strookt goed met doelgroepenoverzicht dat gegeven wordt.
 - o doorsteek richting Uilenbosje, (mits verhuizing van KDV/BSO fysiek en financieel passend is) blijft een goede ingreep. Wel is er het voortschrijdend inzicht dat dit niet noodzakelijk is voor het laten slagen van een buurthuis aan de pleinzijde en het maken van een groot gemeenschappelijk te gebruiken plein dat een maatschappelijk hart van de kern Linschoten moet worden. Niet doen vermindert complexiteit van het gehele project aanzienlijk; sneller voortgang wordt mogelijk.
 - o activering plint van het gebouw en dus z'n omgeving.
 - o de onderbouwing van doelgroepen, deelnemers en bezetting ziet er gedegen en compleet uit.
- Vraagtekens zijn er te zetten bij:
 - o het opnemen van woningen, waardoor parkeergarage nodig is -> onnodig complex? (in tijd, geld en fysiek zijn het potentiële risico's). Het is voor een goed werkend buurthuis niet noodzakelijk.
 - o ook zorgen de woningen er voor dat er geen verticale stapeling van de maatschappelijke functies mogelijk is (want daar zijn de woningen al gesitueerd). De totale footprint neemt daardoor dusdanig toe dat er niet goed voldaan kan worden

aan de wens van een groot dorpsplein zonder verschillende hoekjes. Het plein wordt echt kleiner dan het nu is en opgedeeld in twee pleinen; Linschotenaren vragen juist één groot dorpsplein te maken.

- draaiing en nieuwbouw van de sporthal: Wat is hier nu echt de meerwaarde van, aangezien de sporthal in het plan kleiner geworden is dan de huidige sporthal, en de ontstane ruimte weer wordt volgebouwd (met o.a. de beweegbox)? Het nieuw bouwen van de sporthal geeft kansen voor het ontwerp, maar die kans lijkt in deze opzet niet voluit te worden benut. De doorgang tussen nieuwbouw en school wordt alsnog vrij smal door het daar plaatsen van de beweegbox. Het straatprofiel dat daar ontstaat is moeilijk passend te maken bij de kern Linschoten.
- kwetsbaarheid combi woningen – horeca en scholen – horeca. (ervaringen bezwaren bewoners aan plein in voorbeeld Woerden; geen activiteiten meer mogelijk daar)
- het totale volume. Een hogere bouwhoogte aan het plein is incidenteel mogelijk, mits goed ontworpen in relatie tot de omgeving. De grote footprint van het gebouw, door het verspreiden van sociaalmaatschappelijke functies over de begane grond, maakt het totaalvolume uit verhouding met de stedenbouwkundige morfologie van Linschoten. Dat is ook te zien aan de getekende straatprofielen van de JvB-straat en de doorgang tussen school en nieuwbouw. Als de residuele winst van de woningontwikkeling niet significant is, wegen de ruimtelijke consequenties waarschijnlijk zwaarder dan de wens om woningen te ontwikkelen, die toch al geen onverdeeld draagvlak hebben binnen Linschoten.
- voortschrijdend inzicht: het verhuizen van KDV/BSO is onderdeel van dit (financiële) verhaal en brengt meer complexiteit en kosten. Is deze verhuizing nu echt noodzakelijk om een buurthuis te maken waar Linschotenaren blij van worden?
- grootte kleedkamers lijkt niet te kloppen met 75m² versus de 200m² in de huidige Vaart (dit is wel op te lossen in de overmaat van de wit getekende entree aldaar).
- grootte van de verkeersruimten kan in ontwerprondes efficiënter gemaakt denken we; dus een compacter gebouw is mogelijk (en dus meer pleinruimte).
- hoogte grote zaal, i.c.m. deels verdiept aan te leggen. Dit werkt sterk kostenverhogend, niet alleen door verdiept aan te leggen, maar ook de lastige aansluiting met de woningen op de eerste woonlaag. Geluiddicht en brand scheidend maken van die zowel horizontale als verticale scheiding is complex en kostbaar.
- totale ingetekende bouwhoogte t.p.v. grote zaal is 7,5 meter; daarin past niet een grote zaal van 6 meter met daaronder een parkeergarage. Het is lastig om dat met een borstwering bij de woningen op te lossen (met 1m erbij red je het nog niet).
- in-/uitrit parkeergarage is bruto 2,8m breed getekend. Dat betekent dus éénrichtingsverkeer. Is dat ideaal? De richting van de hellingbaan leidt tot dubbel aantal verkeersbewegingen op voor de JB-straat. Autoverkeer moet de Jacob Barneveldstraat inrijden, verderop keren en dan terug naar de hellingbaan om de garage in te gaan. Bij vertrek uit garage naar noordoosten rijden en verderop keren en terugrijden om het dorp te verlaten.
- hergebruik fundering <-> verdiept aanleggen parkeergarage en draaien van de huidige sporthal, kan dat wel? Is dat wenselijk als je een dergelijk groot nieuw gebouwensemble gaat maken? Cumulatieve belastingen maken het dan behoorlijk complex.
- grootte van de voorgestelde ontwikkeling op het perceel van het Trefpunt, past dit wel? 8 appartementen van zo'n <60m² kan wellicht net passen, maar de parkeernorm is dan op wat er aan perceel overblijft niet te halen. Ook echt de vraag

- of de “korrelgrootte” van een dergelijke bebouwing passend is op deze hoek. Hoe groot is de financiële afhankelijkheid m.b.t. slagen van het gehele plan van deze ontwikkeling?
- complete nieuwbouw is een scenario waarin veel mogelijkheden zijn. Binnen dat scenario kan de configuratie van functies beter op een omgevingsanalyse ingespeeld worden. Wat zijn nu de beste posities voor sporthal, zalen, woningen, etc.? Zou de sporthal met z’n blinde gevels niet meer middenin het gebouw opgenomen kunnen worden bijvoorbeeld? Zouden andere functies met andere goothoogtes en gevelopeningen aan de Jacob Barneveld niet meer recht doen aan dat straatprofiel?
 - bij complete nieuwbouw zou het gehele gebouw meer ontworpen kunnen/moeten worden als één nieuw gebouw. Nu is het een ontwerp dat is samengesteld uit een aantal bestaande vormtalen. Dat benut niet alle kansen van volledige nieuwbouw.
- Overwegingen van andere aard:
- hier ruimte bieden aan verenigingen die nu al elders in het dorp gehuisvest zijn kan zeer nadelige invloeden hebben op die locaties in het dorp die daarmee minder levendig worden.
 - uit de stukken/gesprekken blijkt dat de sportschool momenteel veel gebruikt wordt en een functie heeft in de sociale cohesie van de doelgroep jongeren. Het zou raadzaam zijn om te bestuderen of er locaties te vinden/creëren zijn om private/commerciële ontwikkeling hiervan actief ruimtelijk en planologisch mogelijk te maken.
 - het is gebleken uit de stukken dat de werkgroep veel inhoudelijke kennis heeft van, en ervaring met de gebruikers van de nieuwe Vaart. Het zou zonde zijn om deze kennis niet in adviserende vorm mee te nemen in de uiteindelijke duiding van kwalitatieve aspecten van de verschillende te bouwen ruimtes. Voorbeelden: wat is de ideale vorm van de grote zaal? En de kleine zaal? Hoeveel opslag is er nu precies nodig? Zouden er mogelijk drie kleedkamers op de verdieping kunnen komen en één op de begane grond (geschikt voor minder validen)? Dan is er op begane grond namelijk ruimte voor horeca, grote zaal, opslag én kleine zaal, terwijl er ook een groot plein overblijft, en is er geen lift nodig. USE architects gaat graag met de werkgroep in gesprek over voortschrijdende inzichten van het niet meer bouwen van woningen op het plein.

Afgesproken is dat de werkgroep schriftelijk uiterlijk 16 februari 2024 reageert op deze beschouwing. Nadien zal het college z.s.m. een definitief besluit nemen.

Als gezegd heeft het uitvoerige plan van de werkgroep ons wel inzichten verschaft en heeft het ons maximaal uitgedaagd om het eigen plan nóg eens te bezien. Dat heeft, zoals mondeling toegelicht, met name geleid tot de volgende voorgenomen aanpassingen aan de tot nu toe laatste versie van het ontwerp, te weten;

- meer zaalcapaciteit, meer m². Naast een grote en hogere zaal van 300m² is er een kleine zaal van 150m² en grotere horeca van 200m² (+ opslag), plus de kleedkamers van 200m². Beide plannen verschillen in dit opzicht nauwelijks. Let wel, beweegbox, sportschool, wereldwinkel e.d. niet meegerekend;

- een vorm van commerciële horeca kan (letterlijk) toegevoegde waarde hebben. Onder voorwaarden (kortweg zijnde niet-commerciële prijzen voor de eigen (sociaal)maatschappelijke functies);
- een ruimtelijke reservering van 'de andere (commerciële) functies'. Hier wordt geopteerd voor de huidige achterzijde van de sporthal (t.b.v. bijv. een gecombineerde beweegbox/sportschool).

Er is veel gezegd en geschreven over deze voor Linschoten belangrijke ontwikkeling. Wij hopen dat duidelijk is geworden dat wij zeer serieus naar het plan De Nieuwe Vaart hebben gekeken en dat wij daar ook op hebben willen inspelen en hebben ingespeeld. Tot slot hopen wij dat jullie ons in ons vervolgtraject willen voorzien van jullie ideeën m.b.t. de beheerrol en een goed en efficiënt gebruik van het nieuwe gebouw.