



# PROJECTOPDRACHT

---

Project : herontwikkeling Burgemeester De Geusplein  
Datum : 20-05-2020  
Afdeling : Ruimte  
Opsteller : Reinier de Graauw

---

*In deze projectopdracht wordt vastgelegd welke opdracht moet worden uitgevoerd en binnen welke kaders. De aanleiding, doel, resultaat en de belangrijkste voorwaarden (kaders) worden vermeld. Ook wordt de voornomen **aanpak op hoofdlijnen** beschreven. Na akkoord van deze opdracht zal een bondig projectplan worden opgesteld.*

## 1. Aanleiding & Doel

### Inleiding

Het zalencentrum De Vaart functioneert al jaren niet efficiënt meer. Het gebouw kent achterstallig onderhoud. Ruimten staat veelal leeg en worden niet verhuurd. In de cijfers van de afgelopen jaren is te zien dat de werkelijke kosten ieder jaar toenemen.

Bovendien is De Brede Vaart voor De Vaart in de plaats gekomen. De uitstraling van de bebouwing uit 1975 en het plein is gedateerd en past niet bij de entree van het gebied en de (door)ontwikkeling van Voorvliet.

Er is al vaker gesproken over het opwaarderen van het Burgemeester De Geusplein, waarbij is gezocht naar functies die dit idee ondersteunen, zoals een kleinschalig woonprogramma en wellicht sociale functies.

Nu komt daarbij dat de gemeenteraad onlangs de Woonvisie 2019-2030 heeft vastgesteld, naar aanleiding waarvan er ruimte gezocht wordt voor de bouw van zeker 80 woningen in Linschoten

### Wat ging vooraf...

Zoals in de inleiding al benoemd wordt er al jaren (zeker sinds 2010) gesproken over het creëren van een nieuwe dorpskern in dit deel van Linschoten. Dit is opgenomen in de Dorpsvisie Linschoten, hierin staat de herontwikkeling van dit 'tweede centrum' ook opgenomen als toekomstbeeld. Maar er is meer gedaan dan dat. De financiële en fysieke staat van De Vaart is bekeken, er zijn studies gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied, er hebben informatiemomenten plaatsgevonden en zowel college als raad hebben besluiten genomen.

Hieronder een niet-uitputtende opsomming van acties:

- prijsvraag herontwikkeling van De Vaart;
- in deze periode heeft de bouw van De Brede Vaart en verschuiving van functies vanuit de Vaart naar de Brede Vaart gespeeld;
- Libel heeft een plan ingediend 'Behouden Vaart'. Niet doorgegaan;
- medio 2017 is er een vergelijking geweest van vraag verenigingen en aanbod van zaalruimten;
- programma van eisen voor De Vaart, welke is vastgesteld in het college, raad heeft krediet beschikbaar gesteld;
- project herontwikkeling gestart, maar niet doorgegaan;
- in 2019 is een beheerovereenkomst aangegaan met SBML en LiBel.

## Besluiten, toezeggingen en afspraken

---

In 2016/2017 is een Programma van Eisen vastgesteld (zie boven). Onlangs besloot het college alle overeenkomsten in relatie tot De Vaart te bezien en te updaten. Daartoe is al gesprekken gevoerd met een aantal gebruikers.

## Doelstelling(en)

---

De komende jaren wordt er ook in Linschoten gezocht naar ruimte voor de lokale (sociale) woningbehoefte zoals beschreven in de vastgestelde Woonvisie 2019-2030. Het eerste doel van deze projectopdracht is dan ook om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor herontwikkeling het Burgemeester De Geusplein, dat kan rekenen op zoveel mogelijk draagvlak bij de verschillende betrokkenen. Daarbij wordt gekeken of en zo ja hoe de huidige activiteiten van De Vaart elders ondergebracht kunnen/moeten worden. Dit zal o.a. gebeuren in overleg met SBML en Libel (zie verder klankbordgroep).

Het tweede doel van deze projectopdracht is het sluiten en slopen van (oude) De Vaart, zodra er een zo breed mogelijk gedragen stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Zoals aangegeven staat het gebouw veelal goeddeels leeg, worden er (inefficiënt) weinig activiteiten ontplooid, kent het pand uit 1975 achterstallig onderhoud en is het gebouw zelf en de directe omgeving gedateerd. De Vaart heeft een onrendabele exploitatie en jaarlijks stijgen de werkelijke kosten.

## Scope/Kaders

---

Deze opdracht gaat over het maken van een stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het gebied tussen de sporthal, de Jacob Barneveldstraat en de Laan van Rapijnen, oftewel het Burgemeester De Geusplein. Ook worden er afspraken gemaakt over de sluiting en sloop van zalencentrum De Vaart en het eventueel herloceren van diens functies/activiteiten.

## 2. Opdrachtgever & Communicatie

### Projectorganisatie

---

Portefeuillehouder	Ivo ten Hagen / Herman van Wiggen
Ambtelijke opdrachtgever	Marije Willems
Projectleider	Reinier de Graauw
Projectondersteuner	nog nader aan te bepalen
Stedenbouwkundige	Marieke Visser
Beleidsmedewerker 1	nog nader aan te bepalen
Beleidsmedewerker 2	nog nader aan te bepalen

## 3. Projectaanpak & Planning

### Aanpak

---

De al gestarte gesprekken met de gebruikers van De Vaart worden voortgezet. De inzet van de gesprekken is om met alle gebruikers overeenkomsten te sluiten met een duidelijke opzegtermijn.

Er zal een stedenbouwkundig bureau worden geselecteerd dat samen met de gemeente de participatie organiseert en een concept stedenbouwkundig plan maakt. Hierbij zullen bewoners

## **Aanpak**

---

en stakeholders van/in Linschoten worden betrokken. Dit kan worden vormgegeven door middel van een diverse zgn. 'klankbordgroep' uit de Linschotense samenleving. Direct vanaf te start, nog voor er ideeën zijn uitgewerkt of schetsen zijn gemaakt, zal er met de klankbordgroep en het stedenbouwkundig bureau open en constructief in een aantal bijeenkomsten worden gesproken om een zo breed mogelijk gedragen concept-stedenbouwkundig plan te realiseren. Daarbij wordt ook nagedacht over het eventueel verplaatsen van de huidige (buurthuis)functies naar andere locaties nabij.

Met dit het concept stedenbouwkundig plan in de hand kan er ook een exploitatie doorgerekend worden.

Vervolgens zal zowel door college als raad besluitvorming op het definitieve plan plaatsvinden.

De volgende en laatste stap is het vertalen van het stedenbouwkundig plan naar een omgevingsplan. Dit kent een wettelijke procedure waarbinnen men in verschillende stadia ook kan reageren.

Uiteindelijk kan na de benodigde vergunningen de realisatiefase starten.

## **Fasering en Planning**

---

Begin juni 2020: akkoord college projectopdracht

Juni 2020: selectie stedenbouwkundig bureau + communicatie

Juni 2020: projectplan/PvA stedenbouwkundig bureau en samenstellen klankbordgroep

Juli 2020: eerste bijeenkomst klankbordgroep en stakeholders (waaronder de huidige gebruikers)

September 2020: stedenbouwkundig concept herontwikkeling Burgemeester De Geusplein

Oktober 2020: participatie over concept stedenbouwkundig ontwerp

December 2020/Januari 2020: vaststelling door college en raad stedenbouwkundig plan

Met voornoemde vaststelling is deze projectopdracht volbracht. Vervolgens zal er een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om een titel te verkrijgen voor sloop en nieuwbouw (en wellicht voor het herloceren van de huidige functies). Hiervoor zal een nieuwe opdracht worden geformuleerd.

## **Participatie**

---

Zoals onder Aanpak staat beschreven zal de klankbordgroep van meet af aan meedenken in het planproces. De vorm waarin dit plaats zal vinden wordt later uitgewerkt. Alle input wordt gewogen en waar mogelijk/wenselijk meegenomen in de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan.

## **Communicatie**

---

Zodra het college instemt met deze projectopdracht zal een stedenbouwkundig bureau worden geselecteerd dat ons ook ondersteunt in en adviseert over de communicatie en de afstemming met de klankbordgroep. Op dat moment zal in een projectaanpak/PvA beschreven worden hoe de bredere communicatie vormgegeven gaat worden. Vanaf dit eerste moment zal er ook gecommuniceerd worden dat er en per wanneer er een klankbordgroep wordt ingesteld. Er zal

## Communicatie

---

gecommuniceerd worden met omwonenden, maar ook met bijvoorbeeld SBML en Libel e.a.. Dit zal enerzijds gaan via de klankbordgroep, maar er zal op enig moment ook breder gecommuniceerd worden (richting heel Linschoten).

## 4. Risicobeheersing

### Kansen

---

Herontwikkeling Burgemeester De Geusplein biedt kansen op het gebied van:

- ruimtelijke opwaardering van de locatie in relatie tot de doorontwikkeling van de Voorvliet;
- de woonvisie (bouw van 80 woningen in Linschoten de komende 10 jaar) waaraan gedeeltelijk invulling gegeven kan worden;
- financieel, aangezien de gronden van de gemeente zijn;
- sociaal, door het creëren van een plein waar het voor mensen prettig ontmoeten en verblijven is (tijdens vieringen, jaarlijkse kerstboom e.d.).

### Risico's

---

Er zal naar verwachting veel weerstand zijn. Vanuit de huidige gebruikers, maar zeker ook vanuit de lokale belangenvereniging. Dit kan remmend of zelfs stoppend werken, zeker als er te weinig oor is voor de wensen van die betrokkenen. Het is daarom ook zaak proactief te informeren, het proces strak te regisseren en alle input serieus te nemen. Het streven hierbij is het creëren van zoveel mogelijk draagvlak.

## 5. Kosten & Baten

Het opstarten van een project (als dit) kost geld. Naast ambtelijke uren moet vooral gedacht worden aan tijdelijke inhuur van externe expertise (voor het helpen bij participatie en het maken van een stedenbouwkundig plan (en later nog een omgevingsplan ook)). Een voorlopige raming is €50.000,- aan voorbereidingskosten. De kosten voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundigplan en de participatie zullen gedekt worden uit het voorbereidingsbudget voor de start van de uitvoering van het woningbouwprogramma dat n.a.v. vaststelling de Woonvisie 2030 beschikbaar is gesteld.

Het gaat bij dit project bovendien om gemeentelijke gronden die een belangrijk onderdeel uitmaken van de lokale sociale infrastructuur. De herontwikkeling zal ook gedeeltelijk voor woningbouw ingezet kunnen worden, waardoor de totale voorbereidingskosten mogelijk terug zouden kunnen vloeien via de grondexploitatie.

Bij overstijging van voornoemde kosten zal de raad t.t.v. de vaststelling van het stedenbouwkundig plan om een vervolgbudget gevraagd worden (voor o.a. het opstellen van het omgevingsplan).

---

Voor akkoord:

<<functie>>

<<functie>>

<<naam>>

<<naam>>