Masterplan

Voorzieningen Maarn en Maarsbergen

Versie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

Doe Maarn Mee

Inhoudsopgave

1. Introductie 4

Deel 1: MASTERPLAN 7

2. Overzicht van de plangebieden en voorzieningen 8
3. Uitwerking en toelichting scenario's 10
   - 3.1 Inleiding op de scenario's 11
   - 3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT) 12
   - 3.3 Scenario Alles op de Planetenbaan (AOP) 18
   - 3.4 Scenario Spreiding 23
4. Verkeers- en parkeerplan 29
5. Programma van eisen (PvE) voor geclusterde en samenhangende functies 31
6. Aantal woningen met een verdeling van soort woningen conform woonvisie 33
7. Tijdelijke huisvesting scholen en dorpshuis 36
8. Tijdlijn realisatie objectlocaties 38
9. Financiële indicatie in grondexploitaties en andere financiële opstellingen 40
   - 9.1 Inleiding 41
   - 9.2 Methodiek & uitgangspunten 41
   - 9.2 Uitkomsten scenario Alles op Trompplein 46
   - 9.3 Uitkomsten scenario Alles op Planetenbaan 48
   - 9.4 Uitkomsten scenario Spreiden 50
10. Exploitatie van de voorzieningen en governance van de projectlocaties 52
11. Voorstel voor de financieringsconstructie van de noodzakelijke investeringen 59
12. Een aanbestedingsadvies 61
13. (Knellende) Kaders en oplossingsrichtingen 64
    - 13.1 Participatie *(kader 3.1)* 65
    - 13.2 Doorlooptijd *(kader 3.2)* 65
    - 13.3 Buurtsteeg en Planetenbaan *(kader 4.1)* 65
    - 13.4 Parkeren *(kader 4.2)* 65
    - 13.5 Binnensportfaciliteit *(kader 4.3)* 65
    - 13.6 Dorpshuisfaciliteit *(kader 4.4)* 65
    - 13.7 Bibliotheekfaciliteit *(kader 4.5)* 65
    - 13.8 Scholen *(kader 4.6 en 6.1)* 65
    - 13.9 Woningbouw *(kader 4.7 en 6.5)* 65
    - 13.10 Financieel *(kader 4.8)* 66
    - 13.11 Aanbevelingen ter verbetering van de financiële resultaten 66
14. Risicoparagraaf 69
    - 14.1 Financiële risico's 70
    - 14.2 Aanschaf van grond 70
    - 14.3 RO-procedures 70
    - 14.4 Bouwen 70
    - 14.5 Ecologisch onderzoek 70
    - 14.6 Stakeholders 71

conceptversie 12 september 2022

Inhoudsopgave

Deel 2: TOTSTANDKOMING 72

15. Totstandkoming 73
    15.1 Masterplan in het kort 74
    15.2 Context 76
16. Uitgangspunten en kaders als leidend principe 84
17. Afsluiting 88
    Colofon 89

18. Bijlagen 90
    Bijlage 1: Relatiediagram RO 92
    Bijlage 2: ATS realisatiefase D2M en scholen 93
    Bijlage 3: Procesplanning Doe Maarn Mee 94
    Bijlage 4: VEX scenario AOT 95
    Bijlage 5: VEX scenario AOP 96
    Bijlage 6: Professioneel beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed 97
    Bijlage 7: VEX KDV 102
    Bijlage 8: Toets uitgangspunten fase B 103
    Bijlage 9: Procesplan 104
    Bijlage 10: Route naar het Masterplan 110
    Bijlage 11: Verslag Fase A 126
    Bijlage 12: Verslag fase B 131
    Bijlage 13: Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn v1.9 147
    Bijlage 14: Uitgangspunten fase B 151
    Bijlage 15: Kaders inwoners Maarn en Maarsbergen Masterplan Voorzieningen Maarn 20210531 156
    Bijlage 16: Uitkomsten 13 en 20 april 2022 158
    Bijlage 17: Analyse gespreks- en informatieavonden 2022 159
    Bijlage 18: V220722hvdV/DvZ Voor de kaders/ zienswijzen van de organisaties 161
    Bijlage 19: memo 20211015_uitgangspunten en randvoorwaarden huisvesting 177
    Bijlage 20: Gevoeligheidsanalyse besluit 180
    Bijlage 21: Onderbouwing van de beslismatrix, eindversie 220804 190
    Bijlage 22: 220704 JKD richtlijn HSL afstand tot bebouwing 193
    Bijlage 23: Verzamelde gespreksnotities gemeenschap juli-augustus 194
    Bijlage 24: Parkeerbalansberekening Spreiding 197
    Bijlage 25: Beslissen en toetsen_220906 199

Conceptversie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

1. Introductie

Inleiding

Maarn en Maarsbergen zijn sterke gemeenschappen en willen dat blijven. Vanuit die wens is er ook voor de langere termijn behoefte en wens om te beschikken over een aantal voorzieningen die bijdragen aan het behouden en versterken van de leefomgeving.
Dit zijn onder andere:

1. De renovatie en/of nieuwbouw van de twee basisscholen
2. Goede huisvesting voor de kinderopvangvoorzieningen
3. Een bibliotheekfaciliteit, die meer is dan een uitgifte balie, gecombineerd met ontmoetingsfunctie
4. Een dorpshuisfaciliteit, speciaal voor de dorpsgebonden activiteiten
5. Een volwaardige sporthal, aanvullend op de bestaande sportvoorzieningen
6. Het bouwen van woningen voor doelgroepen en behoeftes

Het co-creatietraject Doe Maarn Mee heeft als opdracht om met elkaar, gemeente én gemeenschap, een plan te maken waarmee we laten zien hoe we zo compleet mogelijk aan deze behoeftes tegemoet kunnen komen.

Masterplan

Voor u ligt de definitieve versie van het Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen, het resultaat van het co-creatietraject Doe Maarn Mee (DMM). Het Masterplan is een ruimtelijke studie voor de dorpse voorzieningen en geeft die studie weer in scenario's. Het Masterplan geeft ook aan wat voor consequenties die scenario's hebben in hoofdlijnen op ruimtelijke indeling, financiën, exploitatie, verkeer & parkeren en de omgeving.

Deze versie van het Masterplan is naar mening van de Werkgroep fase C een eindresultaat en geeft aan waar DMM staat na de start van het co-creatietraject in juni 2021. De gestelde datum van 1 juni 2022 is te vroeg gebleken voor een goed advies aan de Gemeenteraad en daarom wilde de Werkgroep een definitief Masterplan presenteren in september 2022 met daarin één scenario voor de toekomst van de voorzieningen in Maarn en Maarsbergen.

In deze versie worden drie scenario's beschreven waarin de dorpse voorzieningen een plek krijgen in Maarn. Die scenario's zijn: het scenario **Alles op het Trompplein (AOT)**, het scenario **Alles op de Planetenbaan (AOP)** en het scenario **Spreiding**. De scenario's AOT, AOP en Spreiding zijn uitgewerkt tot op een niveau dat de Werkgroep er een advies over uit kan brengen.

Een vierde scenario **Renovatie (Behouden)** is na een eerste doorrekening niet verder uitgewerkt vanwege een gebrek aan synergie, de financiële onhaalbaarheid en de beperkte toekomstbestendigheid. De scenario's AOT en AOP gaan uit van het plaatsen van alle voorzieningen bij elkaar zodat er zoveel mogelijk synergie tussen de functies ontstaat.

Het scenario **Spreiding** gaat uit van twee clusters op verschillende plekken in Maarn, het scholen/opvang cluster en het dorpshuis/sporthal cluster. Dit scenario is nu volledig uitgewerkt. Dat heeft de volgende reden: bij het nader betrekken van de gemeenschap bij de Scenario's AOP en AOT in april en mei 2022 is gebleken dat meerdere directe stakeholders en omgevingspartijen (bewoners en organisaties) veel bedenkingen hebben bij het AOT of het AOP-scenario. Vooral de ruimtedruk en omgevingsdruk bij het clusteren van voorzieningen op één locatie lijkt een brug te ver. Dit betekent dat de Werkgroep het scenario Spreiding, dat al in ontwikkeling was, verder heeft uitgewerkt.

Draagvlak

De Werkgroep constateerde daarom dat er op dat moment nog onvoldoende draagvlak was voor elk van de gepresenteerde scenario's. De sessies van april en mei 2022 hebben echter veel input gegeven om de scenario's te verbeteren en het scenario Spreiding verder uit te werken. De Werkgroep heeft naar elkaar en de gemeenschap de belofte gedaan om door te gaan op de ingeslagen weg. En zo toe te werken naar een verder uitgewerkt en definitief Masterplan waarin één scenario wordt gepresenteerd en waar draagvlak en de wens om synergie zo veel mogelijk samen komen.

Voorwaarden aan investeringen en exploitatie

De gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug heeft het co-creatie traject een aantal randvoorwaarden meegegeven die door de Werkgroep als leidend zijn gehanteerd (zie het document 20200716 kaders MVM v1.9 inclusief amendement raad; bijlage 18-13). Op welke wijze de scenario's voldoen aan deze randvoorwaarden staat in dit Masterplan omschreven.

In het scenario AOT staan de plannen onder financiële druk. Zowel de randvoorwaarden voor de investeringen als voor de exploitatie wordt in dit scenario niet gehaald. Dit heeft te maken met een veelvoud van onderwerpen die omschreven staan in het Masterplan. Het komt erop neer dat een commerciële exploitatie van de voorzieningen een uitdaging is en dat de manier waarop en door wie in de plannen geïnvesteerd wordt daar veel invloed op uitoefent.

In het scenario AOP wordt ondanks de veel hogere kosten voor realisatie een positief resultaat berekend, hetgeen vooral komt door het meer vrijspelen van ruimte voor woningbouw. De commerciële exploitatie zal iets gunstiger uitpakken vanwege de (mogelijke) combinatie met de beide aangrenzende sportclubs MHC en LTV.

Conceptversie 13 september 2022

In het scenario Spreiding is geconstateerd dat de plannen weliswaar enigszins financieel onder druk staan, maar dat het voldoende optimalisatie mogelijkheden kent om kostenneutraal uit te komen. De commerciële exploitatie van de voorzieningen laat eenzelfde verwachting zien als bij AOT, hetgeen logisch is omdat er sprake is van dezelfde locatie. Een vierde scenario Renovatie/ behouden heeft met betrekking tot de ruimtelijke invulling geen aandacht gekregen, omdat bij dit scenario alle functie (behalve het KDV) op dezelfde plaats gesitueerd blijven. Dit scenario Renovatie is in januari wel doorberekend. Wel heeft de werkgroep de financiële berekening van het scenario Renovatie /Behouden geactualiseerd.

Co-creatie

Het maken van een Masterplan in co-creatie, zoals gevraagd door de Gemeenteraad, is een complexe opgave. Het vergt vakinhoudelijke kennis maar ook kennis van de gemeenschap en omgeving. Het kost tijd en vraagt organisatievermogen. Hier heeft DMM op verschillende manieren inhoud aan gegeven. De omgevingskennis is geleverd door alle deelnemers van DMM en door alle organisaties en mensen die gevraagd en ongevraagd hun inbreng hebben geleverd. De vakinhoudelijke kennis is geleverd door medewerkers van GUH, deelnemers met de nodige expertise of is ingehuurd. De organisatie en inrichting van het proces is verzorgd door Urban Sync; de eindfase heeft de werkgroep eigenstandig gedaan.

Deze versie van het Masterplan is een product van de Werkgroep Scenario's van fase C. De inspanningen van fase A en fase B zijn daarin meegenomen. De Werkgroep heeft vele uren aan overleggen met elkaar en met betrokken partijen, uitzoekwerk, denk- en schrijfwerk in fase C gestoken. Dit heeft zij gedaan in Focusgroepen en volgens een proces van iteraties; hierover later in Deel 2 meer. Vervolgens zijn op basis van de scenario's die zijn gemaakt in april en mei een drietal dorpsgesprekken gevoerd met als doel om informatie /meningen op te halen voor een gedragen (instemming) plan.

Co-creatie op deze manier is nieuw en spannend. Hoe kom je tot een gezamenlijke oplossing zonder dat je de afzonderlijke belangen van alle betrokkenen uit het oog verliest? Hoe zorg je voor een goede samenwerking tussen de gemeenschap en de gemeente? In dat kader hebben de inspanningen van de Werkgroep tot nu toe veel opgeleverd. Er is heel veel informatie verzameld, er zijn gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd, bewoners, organisaties én gemeente weten elkaar te vinden op de verschillende onderwerpen en het open gesprek in de dorpen is op gang gekomen.

De Werkgroep wilde dit proces goed afronden en samen met de gemeenschap tot een conclusie komen voor de toekomst van de dorpse voorzieningen. Dit is ontzettend belangrijk want deze voorzieningen dragen bij aan het stimuleren en mogelijk maken van ontmoeting van jong tot oud in het dorp en aan de positieve gezondheid van mensen door aspecten als sportieve en culturele activiteiten, vrijwilligers werk e.d.. Het zorgt er voor dat mensen laagdrempelig hun eigen kracht zo optimaal kunnen benutten. Maarn en Maarsbergen blijven door deze voorzieningen ook aantrekkelijk voor diverse groepen en leeftijden wat ook weer bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

Conceptversie 12 september 2022

Leeswijzer

In **deel 1** treft u het Masterplan: de scenario's, de onderwerpen die relevant zijn bij de uitwerking daarvan, de eventueel knellende kaders en een risicoparagraaf.

In **deel 2** is omschreven hoe het Masterplan tot stand is gekomen, de werkwijze van de focusgroepen en welke reacties op de scenario's zijn ontvangen.

Lijst van begrippen:

DMM:	het co-creatie traject Doe Maarn Mee
GUH:	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Gemeenteraad:	de gemeenteraad van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Werkgroep:	de werkgroep scenario's van fase C van Doe Maarn Mee

Deel 1:
MASTERPLAN

Conceptversie 12 september 2022

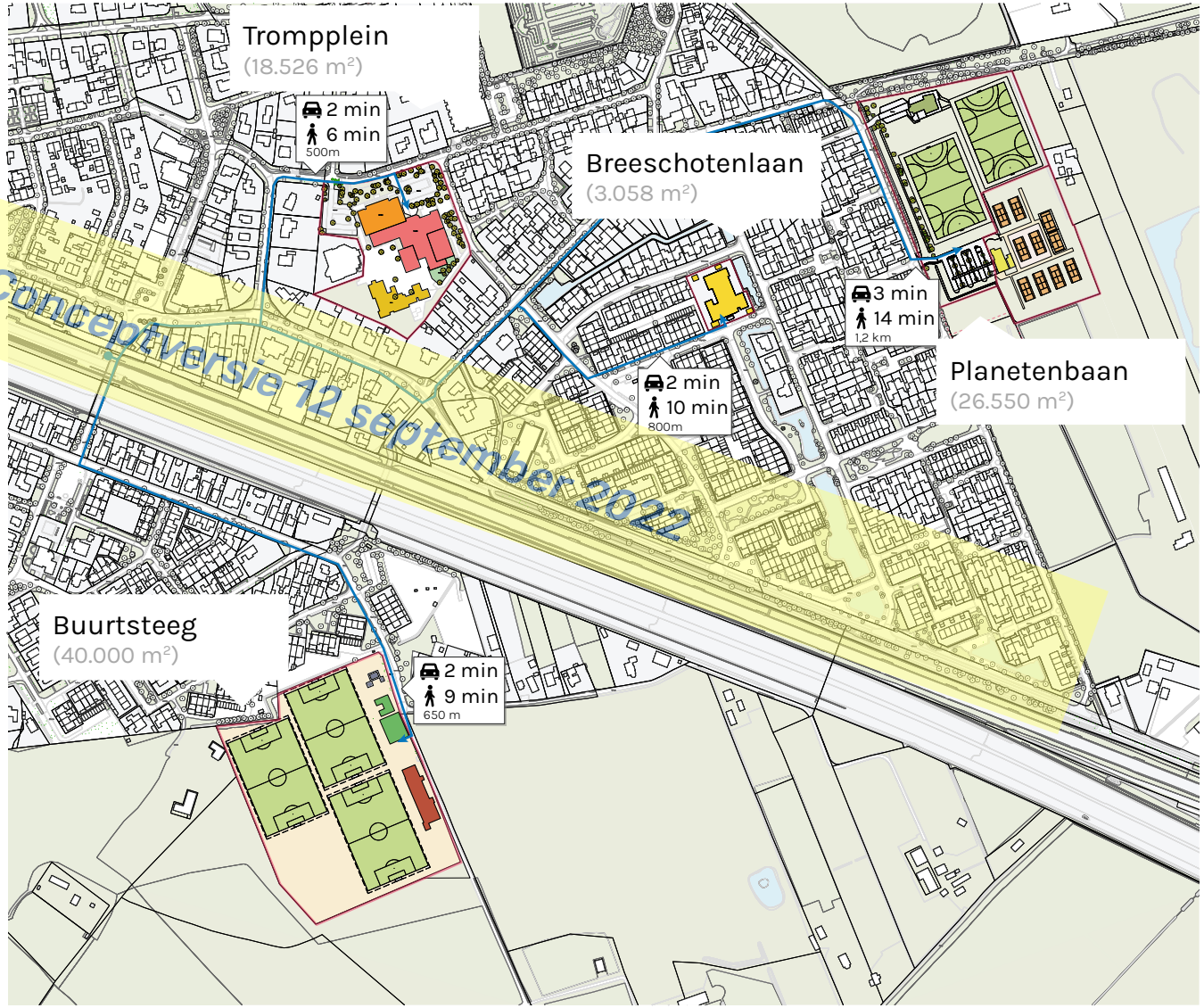
2. Overzicht van de plangebieden en voorzieningen

Conceptversie 12 september 2022

In het procesplan goedgekeurd met raadsbesluit 2020-214 (met kaderstellingen en amendementen) wijst GUH deze vier locaties aan als plangebieden waarbinnen gezocht dient te worden.

Op de locaties bevinden zich de volgende voorzieningen:

1. **Scholen en kinderopvang**
   De Meent, De Ladder en de kinderopvang beschikken over aparte onderkomens op resp. Trompplein, Breeschotenlaan en Buurtsteeg te Maarn.
2. **Buitensportverenigingen**
   MHCMaarn (hockey) en LTV Maarn (tennis) zijn gevestigd aan de Planetenbaan met aparte accommodaties, SVMM (voetbal) aan de Buurtsteeg te Maarn.
3. **Dorpshuis De Twee Marken gevestigd aan het Trompplein met bibliotheek ZOUT**
   In het Dorpshuis De Twee Marken zijn vijf zalen en een centrale ontmoetingsruimte met horeca-functie. Maarn Wijzer is een van de frequente gebruikers van het dorpshuis. Zij organiseert diverse cursussen in haar eigen atelier en kleine vergaderruimte. Ook huurt zij frequent zalen en de sporthal voor bewegingscursussen, workshops en lezingen. Verder worden ruimtes gebruikt voor allerlei wekelijkse en maandelijkse activiteiten, zoals Filmhuis, Kinderkledingbeurs, de Fotokring, bridge, etc.
   In het dorpshuis is dorpscafé 'De Buren' gevestigd voor gezellige laagdrempelige kleinschalige activiteiten en 'ontmoeting'. Ook worden ruimtes permanent en incidenteel verhuurd aan organisaties van buiten Maarn en Maarsbergen, zoals momenteel de GGD.
4. **Sporthal**
   Gelegen aan het Trompplein en verbonden met het dorpshuis ten behoeve van het beheer. Diverse sportverenigingen, ook van buiten Maarn en Maarsbergen, de scholen van Maarn en Maarsbergen en overige recreatieve en professionele organisaties maken gebruik van de sporthal.



1:7000

3. Uitwerking en toelichting scenario's

Conceptversie 12 september 2022

3.1 Inleiding op de scenario's

De Werkgroep presenteert hieronder de scenario's zoals die ook zijn besproken met de gebruikers, direct omwonenden en de gemeenschap in 3 sessies in april en mei. De scenario's heten: Alles op het Trompplein (**AOT**), Alles op de Planetenbaan (**AOP**) en Spreiding (**SPR**).

Scenario AOT en AOP zijn beide als eerste uitgewerkt. Dit is een resultaat van de uitgangspunten van fase B en het iteratieve proces in fase C (zie deel 2). De gedachte daarbij is dat met het bij elkaar plaatsen meerdere doelgroepen meer met elkaar in aanraking komen en tot gezamenlijke activiteiten en gebruik van ruimten komen. De primaire samenhangen zijn die tussen dorpshuis en sporthal en die van scholen en kinderopvang, secundair die tussen al deze voorzieningen gezamenlijk (zie relatiediagram RO, bijlage 18-1).

In de periode dat scenario's AOT en AOP met de gemeenschap besproken zijn, is naar voren gekomen dat er twijfels zijn over het clusteren van alle voorzieningen op één locatie. Dit geeft immers extra ruimtedruk op de locatie zelf en omgevingsdruk. Directe stakeholders en omwonenden van de locaties hebben gevraagd om het scenario Spreiding toch verder in overweging te nemen. De Werkgroep heeft vervolgens het scenario Spreiding verder uitgewerkt en kan deze nu in dezelfde mate van detail presenteren.

De scenario's zijn ruimte-studies waarbij is gekeken of de huidige functies in ruimtelijke zin passen op de locaties die daarvoor zijn aangewezen. De omvang van de huidige functies is volgens de opgaven van de gebruikers aangepast op toekomstige behoeften, ruimtelijk ingepast en vervolgens is geanalyseerd in financiële en functionele zin of het past. Er is tevens beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten fase B, kaders van organisaties in Maarn en Maarsbergen en getoetst aan de kaders van de Gemeenteraad (zie hoofdstuk 16 hierna).

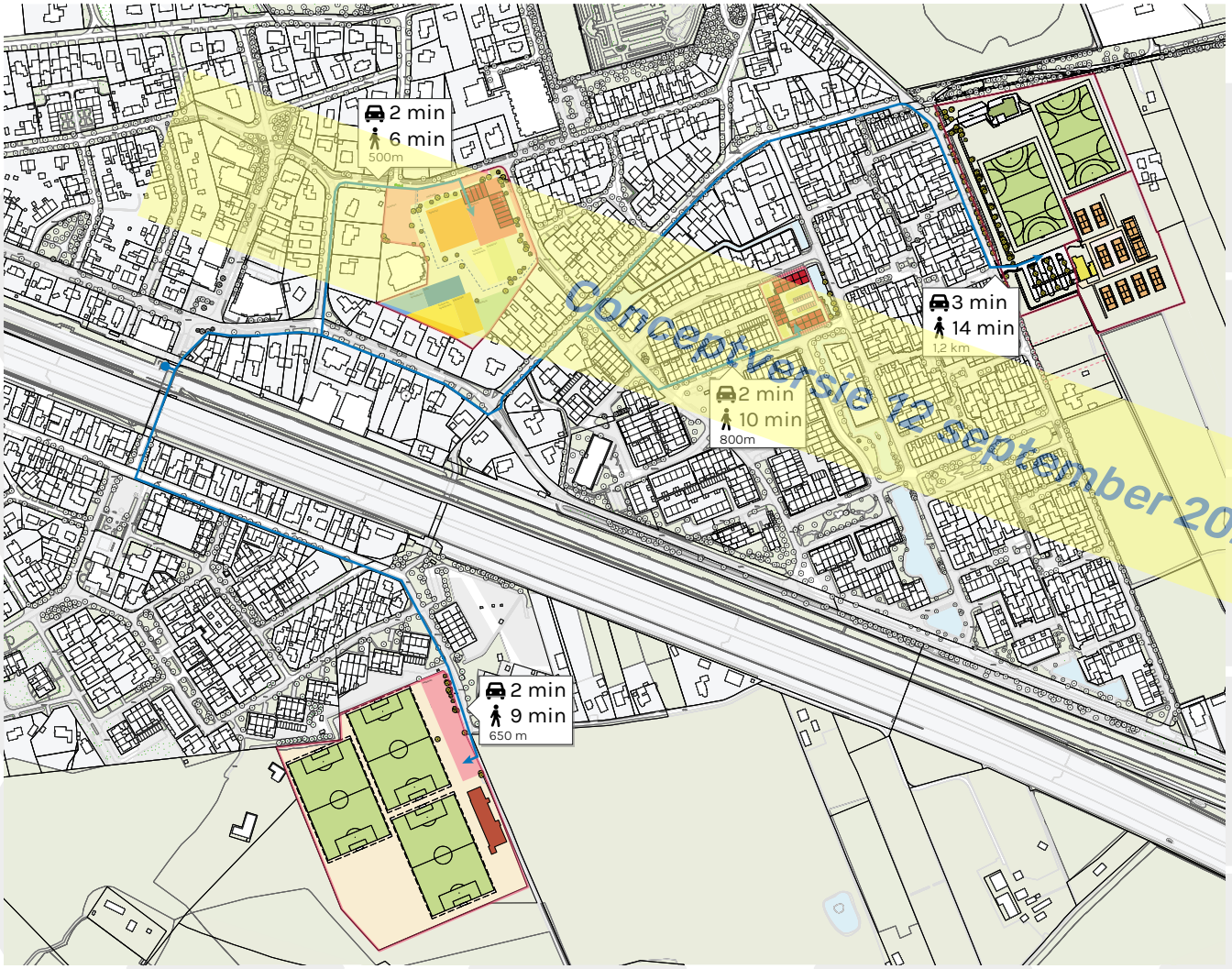
De aanwonenden van de Planetenbaan vinden de omgevingsdruk bij de scenario's AOP en Spreiden dusdanig groot, dat ook het scenario Renovatie / Behouden is geactualiseerd. DMM heeft het scenario Renovatie/Behouden bekeken op financiële consequenties. Omdat de bebouwing bij dit scenario er reeds is, is het niet zinvol om een ruimte studie op de huidige situatie uit te voeren.

De definitieve ruimtelijke indeling en het ontwerp van gebouwen en wooneenheden vindt later plaats in fase D.

Concept versie 12 september 2022

3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT)

Overzicht projectlocatie & omschrijving

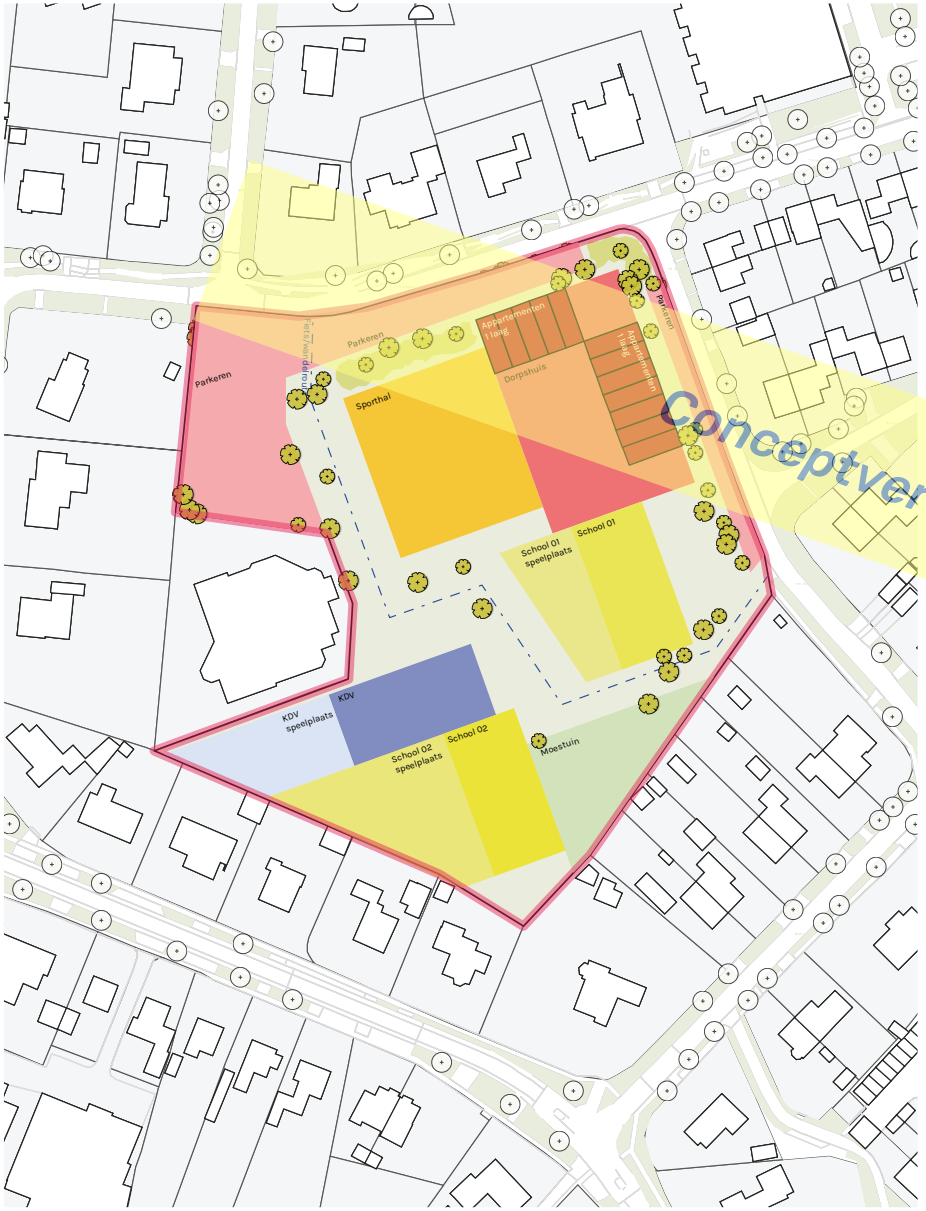


1:7000

In dit scenario komen zowel het dorpshuis/ sporthal cluster als de scholen/kinderopvang cluster op het Trompplein. Daarmee zal het Trompplein, net als in de huidige situatie, een centrale en levendige plek in het dorp zijn. Een plek van ontmoeting tussen alle leeftijden en groepen in het dorp. De locatie Breeschotenlaan kan dan gebruikt worden voor woningbouw. De kinderopvang verhuist van de Buurtsteeg naar het scholencluster op het Trompplein.

3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT)

3.2.1 Locatie Trompplein *(18.526 m²)*



1:2000

In dit scenario wordt dorpshuis De Twee Marken (inclusief de bibliotheek) vernieuwd en is, ondanks de kleinere omvang, groot genoeg om alle verenigingen en overige gebruikers uit Maarn en Maarsbergen die nu gebruik maken van het dorpshuis een plek te bieden. In deze schets van het scenario zijn op de verdieping van het dorpshuis 12 appartementen ingetekend. Deze zullen niet hoger worden dan Trompstaete. In dit scenario wordt de sporthal op dezelfde plaats gerenoveerd.

Het huidige gebouw van basisschool De Meent wordt gesloopt en maakt plaats voor de nieuwbouw van basisschool De Meent en de kinderopvang KDV. Er is ook ruimte voor de nieuwbouw van basisschool De Ladder en voor de dorpsmoestuin.

Ter ontsluiting van de kinderopvang en de basisscholen komt er een fiets- en wandelroute over het Trompplein.

Conceptversie 12 september 2022

Legenda

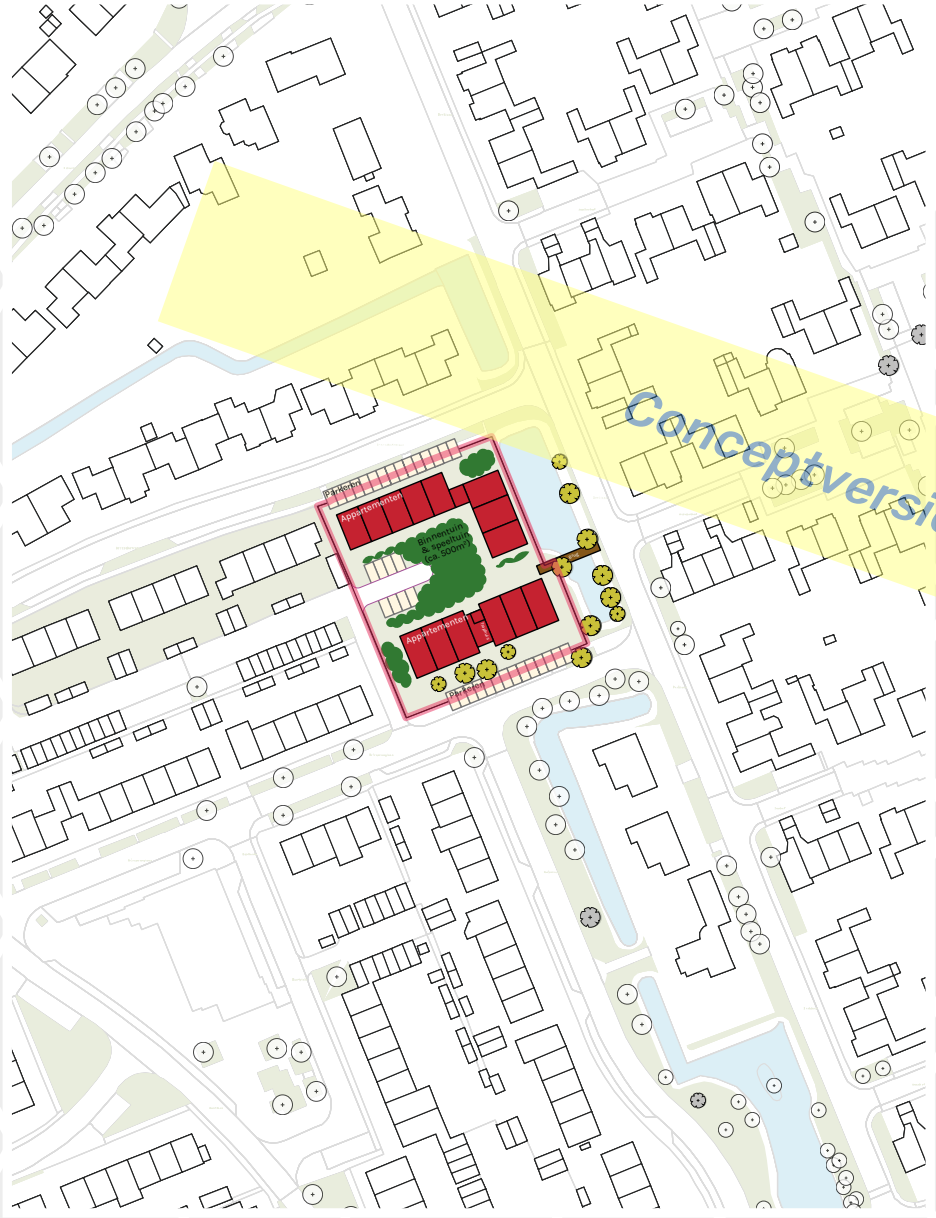
- Kinderdagverblijf (BG)
- Kinderdagverblijf speelplaats (BG)
- School 01 (BG)
- School 02 (1e Verd)
- Speelplaats school
- Appartementen (1e verd)
- Dorpshuis (BG)
- Sporthal (BG)
- Moestuin (BG)
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie*
- Hoogwaardige bomen*
- Bomen algemeen* (indicatief)
- Fiets- en wandelroute

3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT)

3.2.2 Locatie Breeschotenlaan *(3.058 m²)*

In dit scenario verhuist De Ladder naar het Trompplein. Ter illustratie is een schets gemaakt met 18 appartementen en grondgebonden woningen en de benodigde parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke normen.

Conceptversie 12 september 2022



1:2000

Legenda

- Appartementen (1e verd)
- Parkeerplekken
- Groen
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)

3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT)

3.2.3 Locatie Planetenbaan (26.550 m²)

In dit scenario zal de locatie Planetenbaan niet wijzigen.

1:2000

Legenda

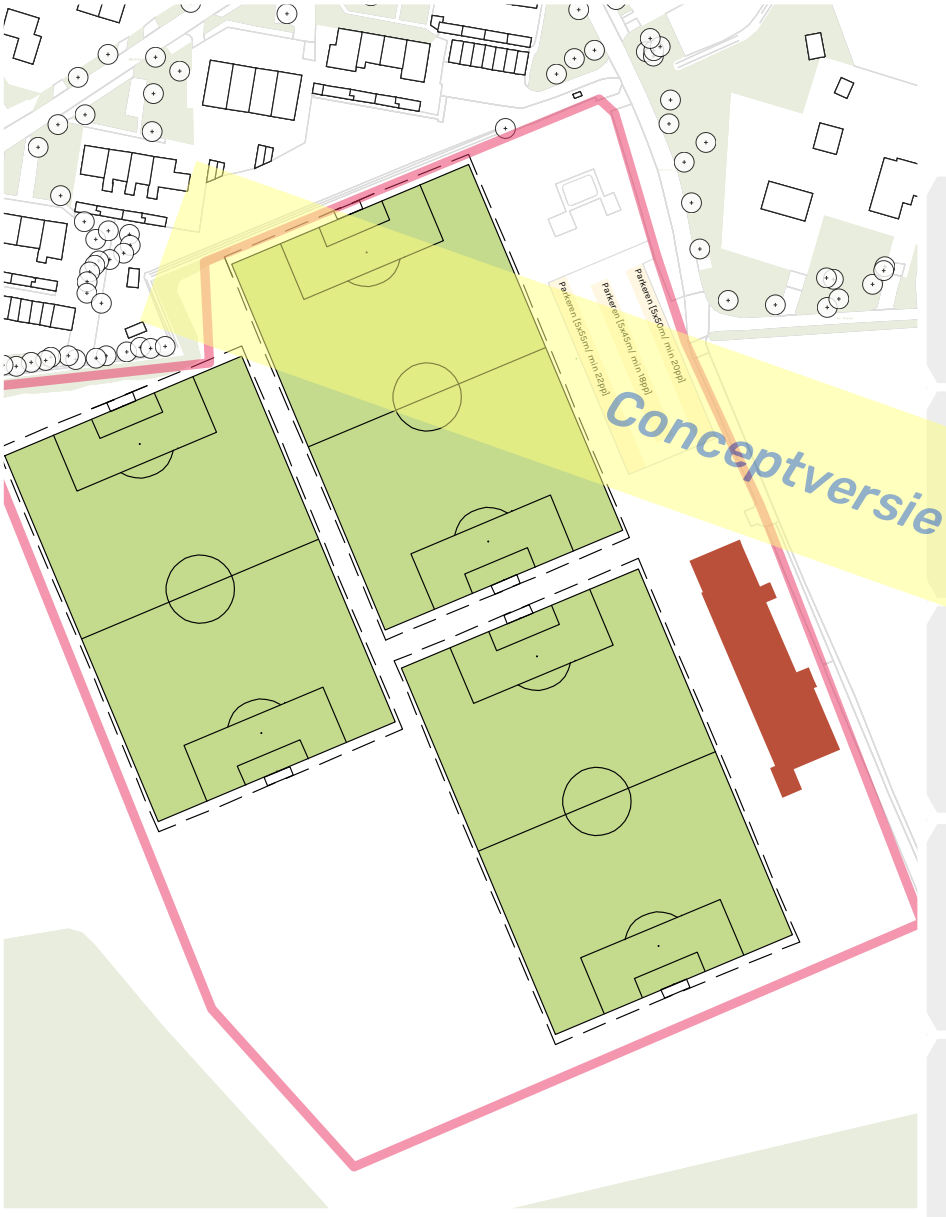
- Clubhuis voetbal
- Clubhuis tennis
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)

Conceptversie 12 september 2022

3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT)

3.2.4 Locatie Buurtsteeg *(40.000 m²)*

Door de geldende gebruiksbeperking door sport en de hoogspanningsmasten op de locatie Buurtsteeg is het niet mogelijk om daar gebouwde functies te realiseren. Als de kinderopvang vertrekt ontstaat er ruimte voor extra parkeervakken ten behoeve van de voetbalvereniging. Mogelijk ligt hier een capaciteitssynergie met het te ontwikkelen plan Hoge Overdam/Donsveld en langparkeerders. De huidige speeltuin zal gehandhaafd dienen te blijven.



Conceptversie 12 september 2022

Legenda

- Clubhuis voetbal
- Voetbalvelden
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)

1:2000

3.2 Scenario Alles op het Trompplein (AOT)

3.2.5 Belangrijkste overwegingen van de Werkgroep

In de uitwerking van dit scenario zijn de volgende overwegingen gebruikt:

Ruimtelijke/geografische overwegingen:
- Alle functies passen op het kavel van Trompplein;
- Woningbouw op het Trompplein (12 appartementen) en op de Breeschotenlaan (16 tot 20 appartementen);
- Planetenbaan ongewijzigd;
- Buurtsteeg: alleen kinderopvang verhuist.

Maatschappelijke/functionele overwegingen:
- Belangrijke functies zoals het dorpshuis, bibliotheek, moestuin en de scholen liggen bij elkaar centraal in het dorp;
- Realiseren van extra woningen voor Maarn/Maarsbergen op Breeschotenlaan;
- Woningbouw draagt bij aan de woningbouwopgave en levert EUR 1,02 miljoen op;
- Extra parkeerplaatsen mogelijk op Buurtsteeg;
- Tijdelijke locatie nodig voor huidige voorzieningen op Trompplein (school, dorpshuis, bibliotheek);
- Geen verplaatsingen van functies op Buurtsteeg/Planetenbaan met uitzondering van de kinderopvang;
- Sporthal renovatie is besparing van ca EUR 3,3 miljoen ten opzichte van nieuwbouw.

3.2.6. Input stakeholders en omwonenden

Hieronder staat een selectie van de reacties die de Werkgroep tot nu toe ontvangen heeft over dit scenario. Het is niet volledig en is in willekeurige volgorde opgeschreven. De reacties van de gemeenschap die zijn ontvangen op de gespreks- in informatieavond van 20 mei zijn te lezen in hoofdstuk 15.3.5.

De direct betrokken stakeholders:
- zien voordelen van de centrale ligging en synergie;
- zien voordeel dat het buitengebied gespaard blijft;
- scholen vragen zich af of er voldoende mogelijkheden zijn voor eventuele uitbreiding in de toekomst en zijn geen voorstander van dit scenario.
- de Ladder **wijst dit scenario af.**

De omwonenden van het Trompplein plaatsen vraagtekens bij:
- de verkeersoverlast- en -gevaar, parkeer- en geluidsoverlast;
- de grote ruimtedruk van bebouwing en bestrating;
- verlies van dorpse karakter;
- het behoud van volwassen bomen,

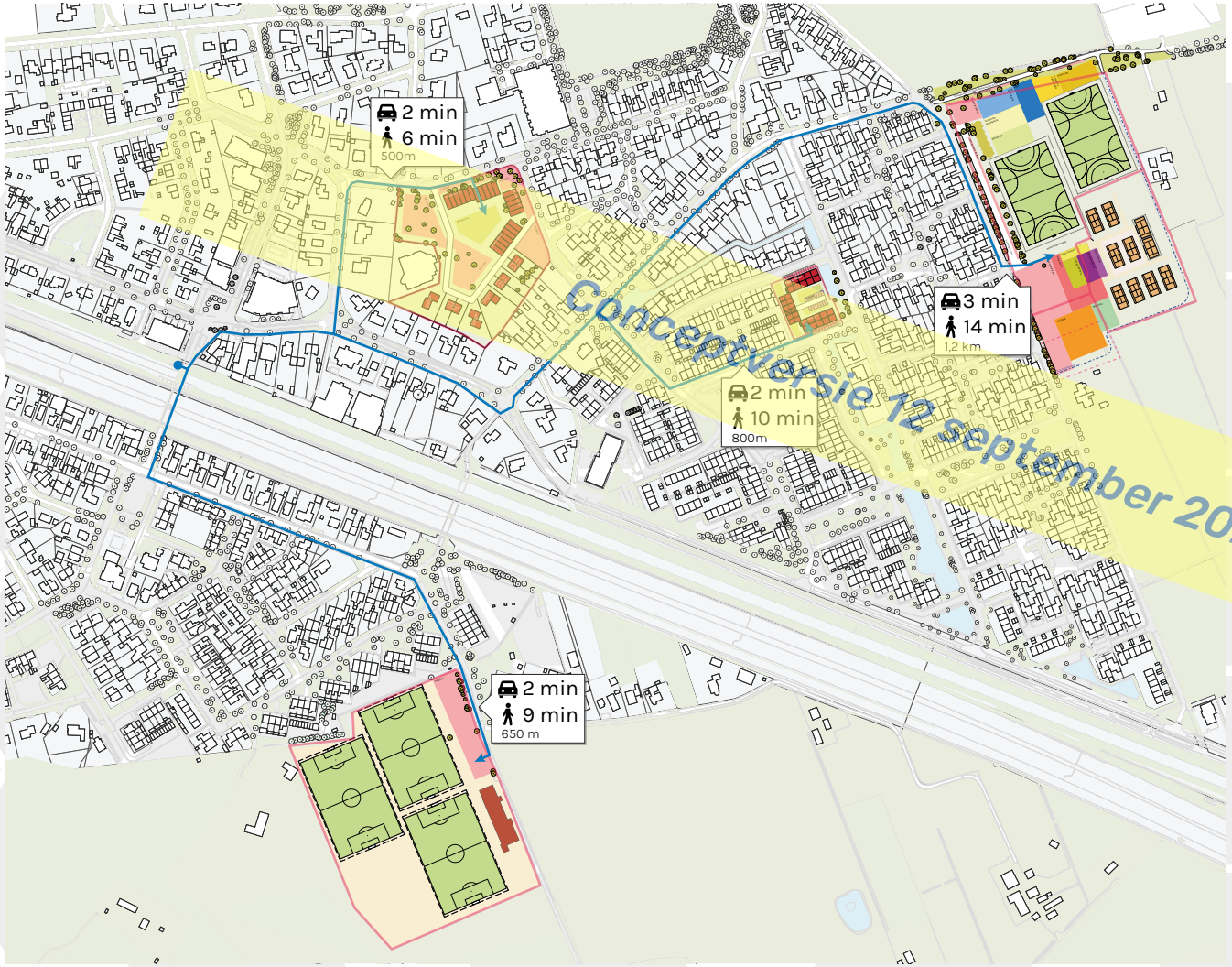
De omwonenden van de Breeschotenlaan vragen aandacht voor:
- behoud van het huidige groen (bomen en struiken);
- behoud van een speel- en ontmoetingsplek voor met de jongere kinderen (< zeven jaar) uit Maarn;
- behoud van privacy van de direct omwonenden door situering van de woningen;
- maximale nok- en goothoogte (zoals op het Buntplein);
- aandacht voor parkeren en veilige toegang parkeerterrein;
- behoud van de afgesloten doorgang van de straat langs de garageboxen tussen Breeschotenlaan en Driespronglaan.

De omwonenden hebben daarnaast bezwaar tegen de dichtheid van het aantal woningen in de indicatieve schets. Ook zijn zij van mening dat er (meer) evenwicht moet zijn tussen het aantal wooneenheden op het Trompplein en dat op de Breeschotenlaan ten opzichte van het aantal beschikbare vierkante meters op beide locaties.

Conceptversie 12 september 2022

3.3 Scenario Alles op de Planetenbaan (AOP)

Overzicht projectlocatie & omschrijving



In dit scenario zal de Planetenbaan het nieuwe sportieve, culturele en educatieve hart van Maarn-Maarsbergen zijn.

3.3 Scenario Alles op het Planetenbaan (AOP)

3.3.1 Locatie Planetenbaan *(26.550 m²)*

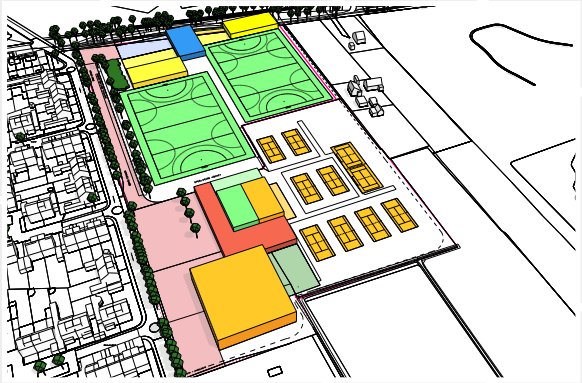
1:2000

In dit scenario verhuizen beide basisscholen, de kinderopvang, het dorpshuis en de sporthal naar de Planetenbaan. Om dit mogelijk te maken moet het plangebied aan de Planetenbaan worden vergroot. De opties daarvoor zijn de groene strook (huidige fietspad en skatebaan) tussen de Schapendrift en de hockeyvelden en het kavel aan de zuidzijde naast het huidige parkeerterrein van de tennisvereniging.

Aangezien de ruimte beperkt is zijn de clubgebouwen van de hockeyvereniging en de tennisvereniging onder één dak met het dorpshuis geplaatst. In het dorpshuis is ook de bibliotheek gevestigd. Dit nieuwe dorpshuis is gekoppeld aan een nieuwe volwaardige sporthal. De ruimtelijke studie geeft daarvoor de zuidkant aan, dus nabij het huidige LTV clubgebouw en de kaveluitbreiding.

De basisscholen De Meent en De Ladder en de kinderopvang krijgen een plek aan de noordkant van het gebied aan de Schapendrift. Er komt een fietsstraat ter hoogte van de Schapendrift. Ten behoeve van het autoverkeer in de ochtend en avondspits is een kiss & ride zone voorgesteld langs de Planetenbaan. In dit scenario wordt rond het hele gebied een wandel/fiets route aangelegd.

Conceptversie 12 september 2022



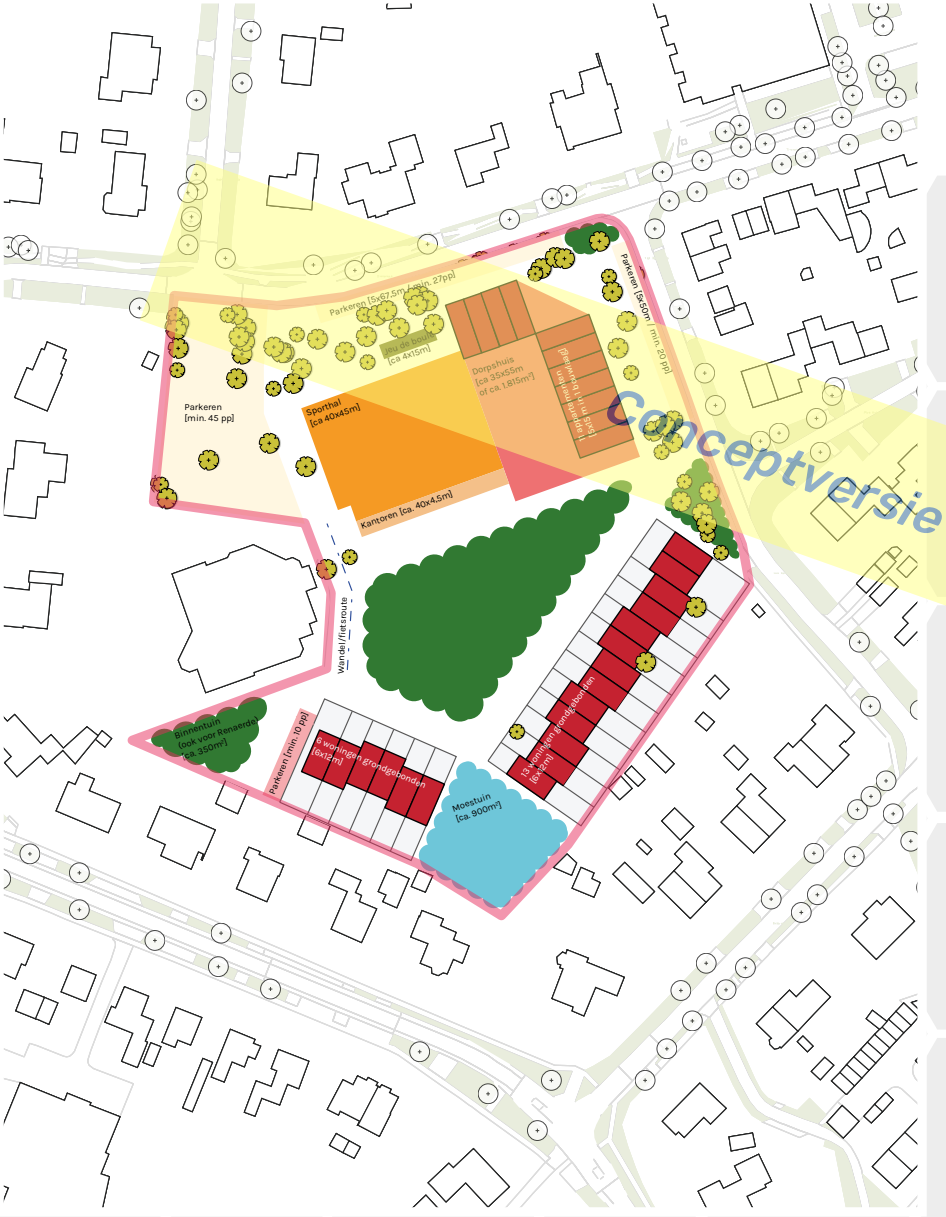
Legenda

- Kinderdagverblijf (BG)
- Kinderdagverblijf speelplaats (BG)
- School 01 (BG)
- School 02 (1e Verd)
- School speelplaats
- Dorpshuis (BG)
- Sporthal (BG)
- Moestuin (BG)
- Clubhuis tennis
- Clubhuis hockey
- Clubhuis voetbal
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)
- Fiets- en wandelroute

3.3 Scenario Alles op het Planetenbaan (AOP)

3.3.2 Locatie Trompplein *(18.526 m²)*

In dit scenario komt het Trompplein geheel beschikbaar voor woningbouw. In de ruimtestudie is gekozen voor een variëteit aan woningen. De variëteit is om tegemoet te komen aan de woonvisie en tevens om een zo groot mogelijke grondexploitatie te realiseren. In de schets zijn 57 appartementen gesitueerd rond een binnentuin en 19 rijtjes woningen. De maximale hoogte van het appartementengebouw zal niet hoger zijn dan de hoogte van Trompstaete.



1:2000

Conceptversie 12 september 2022

Legenda

- Dorpshuis
- Sporthal
- Kantoren
- Woningen
- Moestuin (BG)
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)
- Fiets- en wandelroute

3.3 Scenario Alles op het Planetenbaan (AOP)

3.3.3 Locatie Breeschotenlaan (3.058 m²)

Zie paragraaf 3.2.2

3.3.4 Locatie Buurtsteeg (40.000 m²)

Zie paragraaf 3.2.4

Werkgroepleden bespreken verschillende ideeën tijdens een bijeenkomst rondom de maquette van Maarn

3.3 Scenario Alles op het Planetenbaan (AOP)

3.3.5 Belangrijkste overwegingen

In de uitwerking van dit scenario zijn de volgende overwegingen gebruikt:

Ruimtelijke/geografische overwegingen:
- locatie Planetenbaan met functies ligt tussen Maarn & Maarsbergen;
- functies Planetenbaan passen op de kavel;
- ruimte voor parkeren;
- geen woningbouw Planetenbaan ivm kernrandzone;
- mogelijkheid van 76 wooneenheden op Trompplein;
- woningbouw Breeschotenlaan 16 tot 20 appartementen.

Maatschappelijke/functionele overwegingen:
- belangrijke functies zoals het dorpshuis, bibliotheek, moestuin, scholen én sport liggen bij elkaar;
- pptimale synergie tussen functies;
- meer richting Maarsbergen;
- verkeersdruk rondom Trompplein neemt af;
- realiseren van extra woningen voor Maarn/Maarsbergen conform woonbeleid;
- woningbouw levert EUR 4,7 miljoen op;
- kosten nieuwbouw sporthal EUR 3,5 miljoen meer dan renovatie;
- geen tijdelijke locatie nodig voor functies (school en D2M) Trompplein;
- geen verplaatsing hockey of tennis + herinrichting Buurtsteeg met kosten van ca EUR 3,0 miljoen.

Conceptversie 12 september 2022

3.3.6 Input stakeholders en omwonenden

Hieronder staat een selectie van de reacties die de Werkgroep tot nu toe ontvangen heeft over dit scenario. Het is niet volledig en is in willekeurige volgorde opgeschreven. De reacties van de gemeenschap die zijn ontvangen op de gespreks- in informatieavond van 11 mei zijn te lezen in hoofdstuk 15.3.5.
Van de gespreks- en informatieavonden in juli en augustus wordt verslag gemaakt in bijlage 18-23.

De direct betrokken stakeholders:
- hockey- en tennisclub plaatsen vraagtekens bij toekomstige accommodatie, mogelijkheden voor uitbreiding, voldoende speelmogelijkheden voor kleine kinderen en parkeerfaciliteiten;
- hockey en tennisclub zijn eventueel bereid kleed- en bergruimte te delen, maar niet de clubruimte (ook niet met dorpshuis);
- scholen vinden noordzijde Planetenbaan een geschikte plek, mits er een plan komt waarbij eventuele uitbreiding mogelijk is;
- scholen vragen zich af of de bouw buiten de rode contour/kernrandzone niet extra vertraging zal opleveren in verband met extra procedures;
- vinden het voordelig dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is (behalve voor de tennis- en hockeyclub).

De omwonenden van het Trompplein vragen aandacht voor:
- appartementen hoek Van Speyklaan en Tromplaan sluiten niet aan op huidige omgeving, zoals in het plan gesitueerd;
- behoud van volwassen bomen;
- maximale nok-en goothoogte (als Trompstaete);
- behouden van privacy in de achtertuinen aanwonenden;
- behouden van een ontmoetingsplek voor kinderen.

De omwonenden van de Breeschotenlaan vragen aandacht voor:
- zie hoofdstuk 3.2.6.

De omwonenden van de Planetenbaan:
- vinden dat hun uitzicht erop achteruitgaat;
- zijn bang voor drukte, parkeer- en geluidsoverlast;
- vragen aandacht voor behoud van natuur en culturele waarden zoals de Schapendrift;
- vinden dat er te veel verkeer op de al drukke Planetenbaan komt;
- plannen ten koste gaan van het rustgevende en groene buitengebied;
- vinden het jammer dat het terrein van Buurtsteeg niet beter wordt benut met bijvoorbeeld verplaatsing van de tennis- of hockeyclub daarheen.

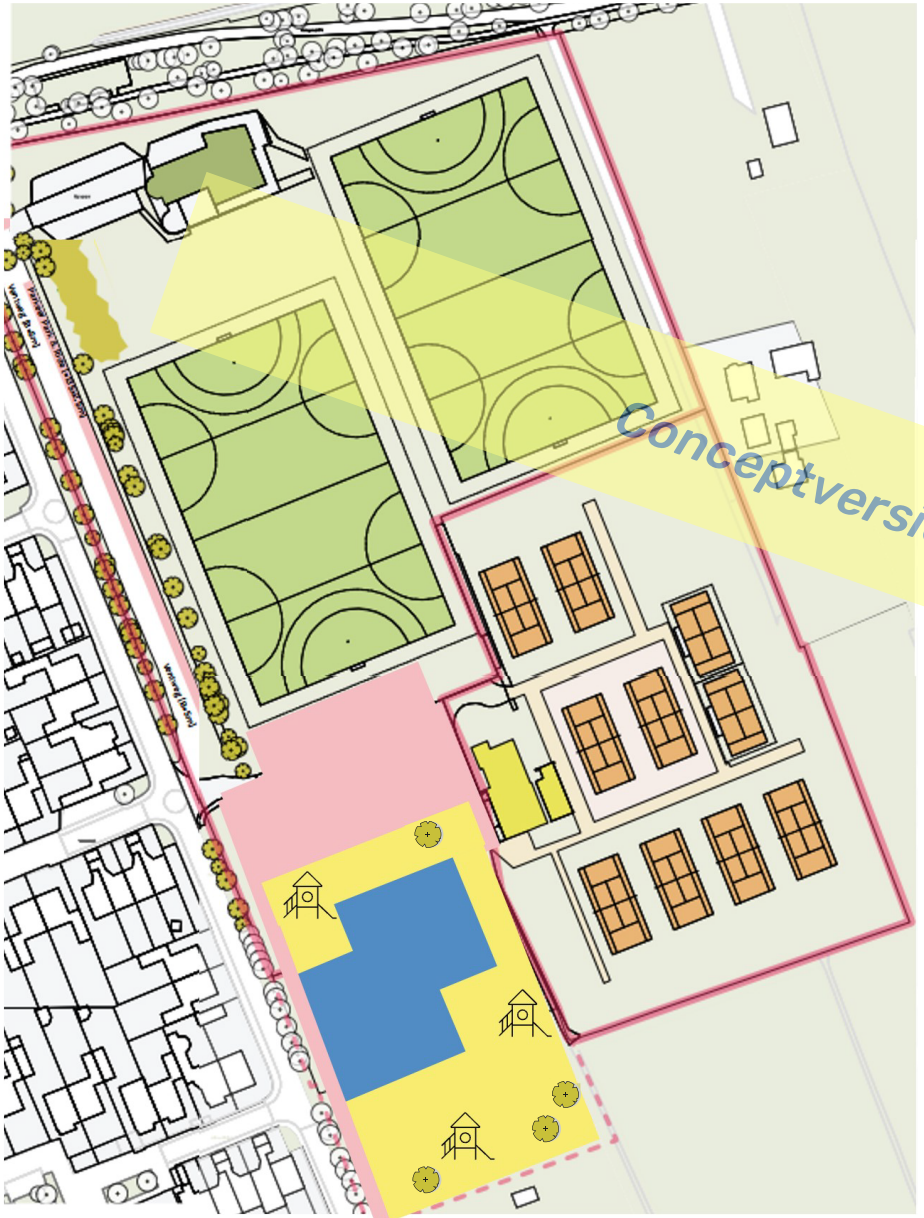
3.4 Scenario Spreiding

Overzicht projectlocatie & omschrijving

In dit scenario worden de voorzieningen verspreid over het dorp in de clusters scholen/kinderopvang en dorpshuis/sporthal. Maarn is van oudsher een ruim opgezet dorp met brede lanen met veel groen. Het concentreren van voorzieningen op één locatie zorgt voor extra verkeersdruk, parkeerdruk, en aantasting van openbaar groen en de ruimtelijke beleving. In dit scenario is daarom gezocht naar een balans waarbij deze lasten verdeeld worden over de diverse locaties zodat zoveel mogelijk van het ruime en groene karakter van Maarn voor de toekomst behouden kan blijven en er minder omgevingsdruk dan in de andere twee scenario's ontstaat. Er is gekozen om het spreidingsscenario uit te werken waarbij het cluster dorpshuis/sporthal op het Trompplein blijft en het cluster scholen/kinderopvang wordt gevestigd aan de Planetenbaan. Zo kunnen toekomstbestendige (uitbreidbare) voorzieningen gerealiseerd worden en tegelijkertijd wooneenheden volgens de raadkaders en volgens, in overeenstemming met de woonvisie.

3.4 Scenario Spreiding

3.4.1 Locatie Planetenbaan (26.550 m²)



1:2000

In dit scenario verhuizen beide basisscholen en de kinderopvang naar de Planetenbaan. Om dit mogelijk te maken wordt het plangebied aan de Planetenbaan vergroot door aankoop van de particuliere kavel aan de zuidzijde naast het huidige parkeerterrein van de LTV-tennisvereniging. Bij de uitwerking van dit scenario zijn twee locaties voor het cluster scholen/kinderopvang onderzocht. Een noordelijke variant op de huidige plek van het clubgebouw van MHC Maarn en een zuidelijke variant op het parkeerterrein en de naastgelegen kavel bij de tennisverening.

De noordelijke variant: Deze locatie grenst aan de Schapendrift waardoor de mogelijkheid bestaat een deel van de Schapendrift (huidige skatebaan en fietspad) te gebruiken voor het cluster scholen/kinderopvang. De Schapendrift zou dan ingericht kunnen worden als fietsstraat. Enkele nadelen van deze variant zijn: de verhuizing van het clubgebouw van MHC, de aantasting van het groene karakter van de Schapendrift, duurdere variant dan de zuidelijk variant. Voordelen: een ruimer kavel waardoor er in de volgende fase meer ontwerpmogelijkheden zijn voor de realisatie van de scholen en de kinderopvang, ruimere afstand tot de hoogspanningslijn.

De zuidelijke variant: In deze variant krijgen de scholen en de kinderopvang een plek aan de zuidkant van het gebied waarbij ze op een veilige afstand[1] (bijlage 18-22) van de hoogspanningslijn gebouwd kunnen worden. De locatie is iets kleiner dan de noordelijke variant (waarbij de Schapendrift deels gebruikt wordt) waardoor er in de volgende fase iets minder uitbreidingsmogelijkheden zijn om de scholen en de kinderopvang in te passen. Deze variant is wel goedkoper doordat het clubgebouw van MHC Maarn niet verhuist en de Schapendrift niet aangetast wordt. Ten behoeve van het autoverkeer in de ochtend en avondspits is een kiss & ride zone voorgesteld langs de Planetenbaan.

Beide varianten hebben voor- en nadelen. Na consultatie met de stakeholders en belanghebbenden blijkt dat de zuidelijke variant de voorkeur heeft. Deze variant is daarom uitgewerkt in de schets waarbij de huidige parkeervoorziening deels wordt verplaatst om ruimte te maken voor de scholen en de schoolpleinen.

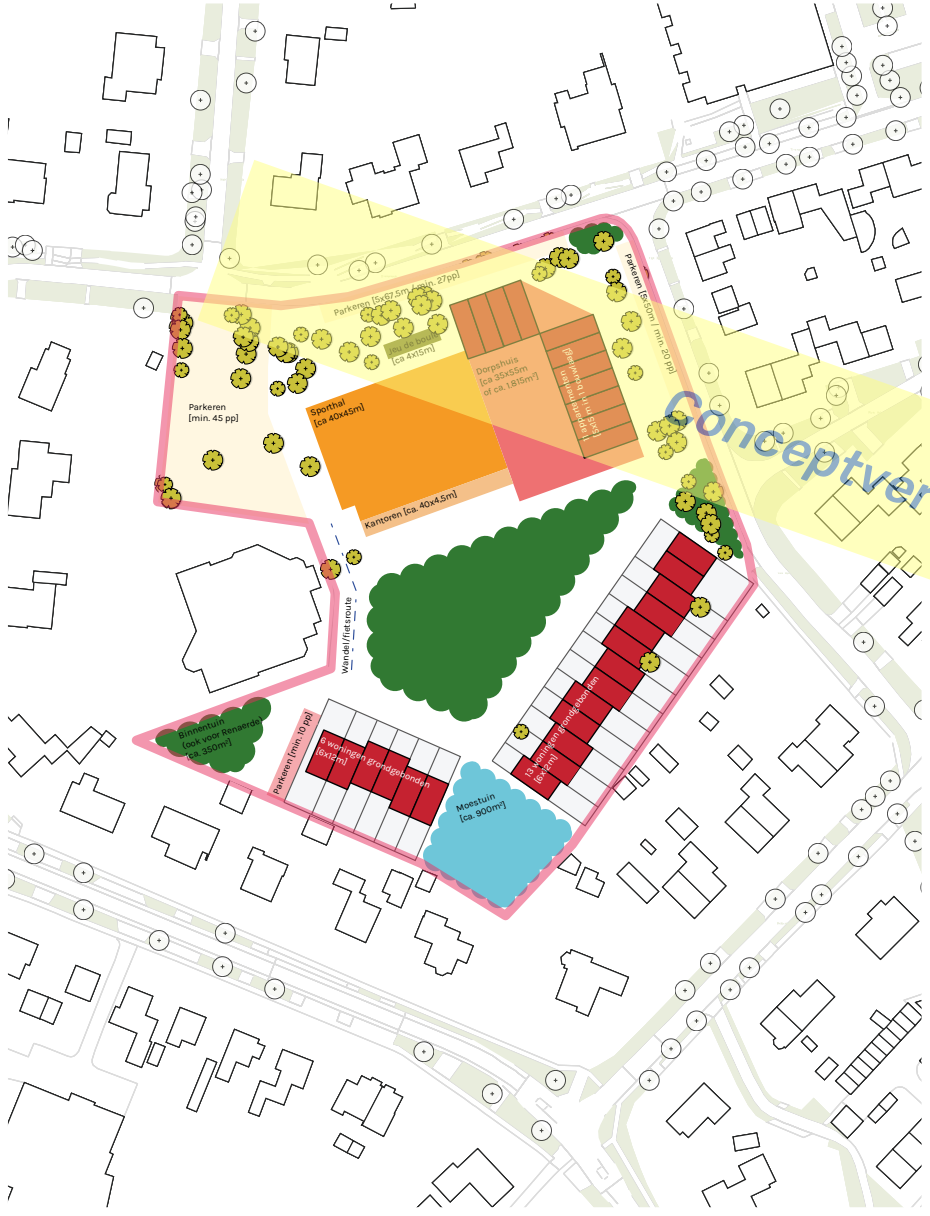
Legenda

- Kinderdagverblijf (BG)
- Kinderdagverblijf speelplaats (BG)
- School 01 (BG)
- School 02 (1e Verd)
- School speelplaats
- Clubhuis tennis
- Clubhuis hockey
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)
- Fiets- en wandelroute

[1] Er dient minimaal 80 meter afstand gehouden te worden tot het hart van de hoogspanningslijn.

3.4 Scenario Spreiding

3.4.2 Locatie Trompplein *(18.526 m²)*



1:2000

In dit scenario verhuist school De Meent naar de Planetenbaan en daarmee ontstaat er ruimte op deze locatie voor woningbouw. In de schets is gekozen voor 10 sociale huurappartementen, 9 middeldure appartementen (2 bouwlagen plus kap) en 15 grondgebonden middeldure rijtjeswoningen (1 bouwlaag plus kap) waardoor een goede balans met de omgeving mogelijk is. Deze locatie dient in harmonie met de omgeving en met behoud van volwassen bomen te worden ontworpen. Er is ook ruimte voor een mogelijk speeltuintje voor de kinderen uit de buurt.

Conceptversie 12 september 2022

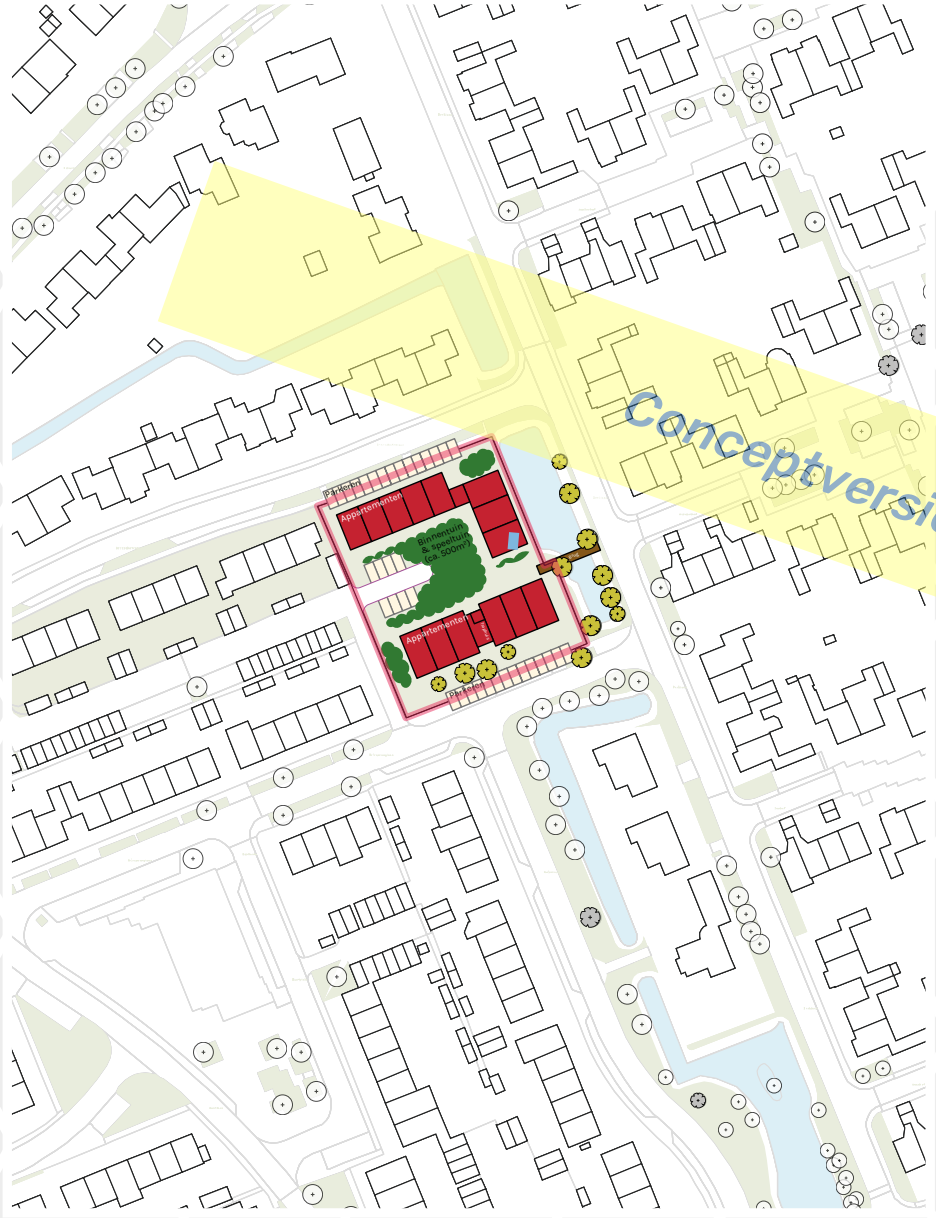
Legenda

- Dorpshuis
- Sporthal
- Kantoren
- Woningen
- Moestuin (BG)
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)
- Fiets- en wandelroute

3.4 Scenario Spreiding

3.4.2 Locatie Breeschotenlaan *(3.058 m²)*

In dit scenario verhuist school De Ladder naar de Planetenbaan en daarmee ontstaat er ruimte op deze locatie voor woningbouw. In de schets is gekozen voor 12 sociale huurappartementen (2 bouwlagen plus kap) en 6 grondgebonden middeldure seniorenwoningen (1 bouwlaag plus kap) waardoor een goede balans met de omgeving mogelijk is. Deze locatie dient in harmonie met de omgeving en met behoud van volwassen bomen te worden ontworpen. Er is ook ruimte voor een mogelijk speeltuintje voor de kinderen uit de buurt.



1:2000

Legenda

- Appartementen (1e verd)
- Parkeerplekken
- Groen
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)

Conceptversie 12 september 2022

3.4 Scenario Spreiding

3.4.4 Locatie Buurtsteeg *(40.000 m²)*

1:2000

Door de geldende gebruiksbeperking voor sport en de hoogspanningsmasten op de locatie Buurtsteeg is het niet mogelijk om daar gebouwde functies te realiseren. Als de kinderopvang verhuist naar de Planetenbaan ontstaat er ruimte voor extra parkeervakken ten behoeve van de SVMM-voetbalvereniging. Mogelijk ligt hier een capaciteitssynergie met het te ontwikkelen plan Hoge Overdam/ Donsveld en langparkeerders. De huidige speeltuin blijft dan gehandhaafd.

Conceptversie 12 september 2022

Legenda

- Clubhuis voetbal
- Voetbalvelden
- Parkeerplekken
- Bomen op projectlocatie
- Hoogwaardige bomen
- Bomen algemeen (indicatief)

3.4 Scenario Spreiding

3.4.5 Belangrijkste overwegingen

In de uitwerking van dit scenario zijn de volgende overwegingen gebruikt:

Ruimtelijke/geografische overwegingen:
- **Functies op de Planetenbaan liggen tussen Maarn en Maarsbergen;**
- **Functies op de Planetenbaan passen op bestaande kavel;**
- **Ruimte voor parkeren; indien gewenst uitbreiding kavel zuidzijde Planetenbaan;**
- **Mogelijkheid woningbouw op Breeschotenlaan en Trompplein.**

Maatschappelijke/functionele overwegingen:
- Synergie tussen functies blijft bestaan, scholen/KDV en sporthal / bibliotheek liggen op geringe loopafstand;
- Realisatie extra woningen voor Maarn en Maarsbergen volgens, in overeenstemming met woonbeleid; voldoet aan kaders;
- Minder verkeersdruk en omgevingsverstoring dan bij concentratie-scenario's; meer draagvlak omgeving;
- Dorpshuis en sporthal blijven centraal in Maarn, dicht bij openbaar vervoer;
- Renovatie sporthal mogelijk.

3.4.6 Input stakeholders en omwonenden

Hieronder staat een selectie van de reacties die de Werkgroep ontvangen heeft over de mogelijkheid van dit scenario bij gesprekken met stakeholders, omwonenden en dorpsbewoners.

De direct betrokken stakeholders:
- **Voldoet voor MHC Maarn; Min of meer acceptabel LTVz**
- **Kindcentrum op Planetenbaan past in PvE van scholen en KDV;**
- **Scheiden scholen/KDV en sporthal/bibliotheek geen blokkade voor dit scenario, gezien vanuit onderwijs;**
- **Geen bezwaar van Stichting D2M tegen dorpshuis op Trompplein.**

De omwonenden van het Planetenbaan vragen aandacht voor:
- Blijven sceptisch ten aanzien van (verkeers-) drukte in hun omgeving; echter minder bezwaarlijk dan AOP;
- Garantie dat parkeerproblematiek is opgelost ;
- Geen aantasting Schapendrift en buitengebied.

De omwonenden van de Breeschotenlaan vragen aandacht voor:
- Zie hoofdstuk 3.2.6;
- Bouwdichtheid op 'Terrein Ladder' moet lager; eengezinswoningen in plaats van appartementen.

De omwonenden van de Trompplein:
- Rekening houden met de in hoofdstukken 3.2.6 en 3.3.6 geformuleerde bezwaren en wensen;
- Inpassing in Groenstructuurplan 2018 GUH is voldoende geborgd.

Algemeen
Uit gesprekken met bewoners en commentaren bij de infoborden in De Twee Marken blijkt:
- Veel opmerkingen over weghalen dorpshuis uit 'centrum' Maarn; niet doen;
- Zoveel mogelijk behoud van groen op alle plangebieden;
- Zorgen over parkeren in het dorp.

Conceptversie 12 september 2022

4. Verkeers- en parkeerplan

Conceptversie 12 september 2022

Parkeren

Bij de verschillende scenario's is -in samenwerking met de verkeersdeskundigen van de gemeente- rekening gehouden met het vereiste aantal parkeerplekken en de resulterende parkeerbalans (mate van gelijktijdig gebruik door de diverse functies).

In het algemeen zijn deze eisen haalbaar, wel kan dit een beperkende factor zijn bij een maximaal aantal gewenste wooneenheden. Of anders gezegd: het aantal wooneenheden is de knop waaraan gedraaid kan worden om binnen de parkeerbalans te blijven. Overlopende parkeerdruk vanuit het centrum van Maarn is geen punt van onderzoek door de Werkgroep maar is in fase D een aandachtspunt bij de uitwerking. De gemeente heeft desgevraagd gesteld dat parkeerproblematiek van het centrum/NS separaat behandeld zal worden. Zie bijlage 18-24.

Verkeer

Een verkeersplan is (hoe de wegen lopen en waar bijvoorbeeld de kiss & ride is) waar relevant ingetekend per scenario. Voor het scenario Spreiden is dit ook schematisch uitgewerkt. Bovendien kan een verkeersplan in fase D wijzigen door optimalisaties. De gevolgen van de scenariokeuze op het verkeer buiten de locaties voor DMM (de objectlocaties) zijn niet diepgaand onderzocht, omdat dit buiten de reikwijdte van de Werkgroep valt.

Beide scenario's AOT en AOP zullen door de samenballing van alle functies op 1 locatie een verhoogde verkeersdruk betekenen voor het Trompplein, respectievelijk de Planetenbaan. Bij het scenario "SPR" wordt de verkeersdruk verdeeld over 2 locaties en is dus beter oplosbaar. Een optie is een "kiss & ride" zone te creëren langs de hockeyvelden waardoor **en** de Planetenbaan wordt ontlast **en** de verkeersveiligheid bij in- en uitstappen bevorderd.

Conceptversie 12 september 2022

5. Programma van eisen (PvE) voor geclusterde en samenhangende functies

Conceptversie 12 september 2022

Een programma van eisen voor geclusterde en samenhangende functies hangt nauw samen met het kiezen van een scenario. Er zijn in de huidige scenario's wel de contouren zichtbaar van twee clusters: het cluster scholen en kinderopvang en het cluster dorpshuis/sporthal. Voor het cluster dorpshuis/sporthal is een inventarisatie gedaan van het huidige en verwachte toekomstige ruimtegebruik van het dorpshuis. Op basis hiervan is een ruimtelijk PvE gemaakt op basis waarvan de scenario's ruimtelijk zijn ingetekend. Daarnaast is gekeken hoeveel ruimte tenminste behouden moet blijven voor een kostendekkende exploitatie. De scholen en kinderopvang hebben gezamenlijk hun ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd in een memo 20211015_uitgangspunten en randvoorwaarden huisvesting (bijlage 18-19) in fase B. De resultaten zijn weergegeven in de scenario's (zie hoofdstuk 4).

Hoe de functies verder samenwerken en gaan functioneren is de volgende stap. Hierbij is de samenwerking met alle gebruikers een vereiste. Dit zal bij een keuze voor een scenario verder uitgewerkt worden naar een programma van eisen op hoofdlijnen. De scholen en kinderopvang maken samen hun eigen programma van eisen, dit valt buiten de invloedssfeer van de Werkgroep. Er is blijvend overleg nodig om een goede afstemming te vinden tussen de clusters onderling. Gesprekken met alle gebruikers hebben daartoe in augustus '22 plaatsgevonden bij de keuze voor één scenario.

Overwegingen ten aanzien van gebruik en clustering:

- De beide scholen en kinderopvang hebben een voorkeur uitgesproken voor clustering met behoud van eigen identiteit. Bij de scenario's Alles op het Trompplein en Alles op de Planetenbaan en Spreiding is hiermee rekening gehouden. Beide scholen hebben tevens aangegeven dat het scenario Alles op het Trompplein, door de ruimtedruk, niet wenselijk is (De Ladder) of minder wenselijk is (De Meent).
- De MHC Maarn en LTV Maarn zijn eventueel bereid één gebouw te betrekken, mits de clubruimtes gescheiden blijven. Wel is gezamenlijk gebruik van kleedkamers / douches en voorraadruimte bespreekbaar.
- De bibliotheek ZOUT heeft de wens geuit om zo dicht mogelijk bij de scholen gesitueerd te zijn, opdat het kinderen stimuleert meer te lezen. Bovendien kan dat per school bibliotheekruimte schelen. Eenzelfde gebouw hoeft niet perse, de afstanden binnen Maarn zijn niet al te groot. Integratie van de bibliotheek in het dorpshuis scheelt ook ruimte.
- Er is ruime belangstelling in en buiten het dorp om gebruik te maken van een sporthal. Dit is te herleiden uit de huidige bezetting en gesprekken met de gebruikers. De in opdracht van de gemeente uitgevoerde capaciteit studie van Synarchis d.d. 8 juli 2020 laat een ander beeld zien dan onze inventarisatie. Bij de laatste is gekeken naar zowel behoefte als werkelijk gebruik nu en in de toekomst; bovendien is een volwaardige sporthal een belangrijk uitgangspunt van fase B.
- Voor de ontmoetingsruimte van het dorpshuis – de sociale functie van het dorp- is het bijeenbrengen van zoveel mogelijk en van elkaar verschillende bezoekersstromen van belang, omdat dit de samenhang van de gemeenschap bevordert. Beheersmatig kunnen in ieder geval dorpshuis en sporthal niet van elkaar gescheiden worden.

Conceptversie 12 september 2022

6. Aantal woningen met een verdeling van soort woningen conform woonvisie

Conceptversie 12 september 2022

De randvoorwaarde voor de woningbouw is de gemeentelijke Woonvisie 2018-2022. De eis is dat er conform het raadsbesluit gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA (2019-124) minimaal 30-49 woningen in het Masterplan worden opgenomen en naar rato meer woningen indien er extra oppervlakte vrijkomt als gevolg van verplaatsten van voorzieningen van Tromplein naar de Planetenbaan of andere locatie.

De Woonvisie van GUH 10-49 woningen geeft voor wat betreft de verdeling per woningcategorie bij nieuwbouw het volgende aan:

Segment	Prijsniveau	%
Sociaal	Sociale huur to € 763,45	Minimaal 25%
Middelduur	Huur tot € 900, koop tot € 280.000	Minimaal 45%
Duur	Huur van € 900, koop vanaf € 280.000	Minimaal 30%

Conceptversie 12 september 2022

De woonvisie is als volgt vertaald voor het

Scenario Alles op het Trompplein

Woningen Trompplein

	Segment	%
Blok 1 (5 woningen)	5 woningen sociaal	42%
Blok 2 (7 woningen)	7 woningen middenduur	58%
Totaal	**12 woningen**	

Woningen Breeschotenlaan

	Segment	%
Type 1 (grondgebonden)	6 woningen sociaal	30%
Type 2 (benedenwoning senioren)	8 woningen middenduur	40%
Type 3 (bovenwoning galerijontsluiting)	8 woningen middenduur	30%
Totaal	**20 woningen**	

Scenario Spreiding

Woningen Trompplein

	Segment	%
Blok 1 (boven dorpshuis)	10 woningen sociaal huur	42%
Blok mix	9 woningen middelduur	26%
Blok 2 (grondgebonden)	15 dure koop	44%
Totaal	**34 woningen**	

Woningen Breeschotenlaan

	Segment	%
Type 1 (grondgebonden senioren)	6 woningen middelduur koop	30%
Type 2 (benedenwoning senioren)	8 woningen middenduur	40%
Type 3 (starters bovenwoning galerijontsluiting)	6 woningen sociaal	30%
Totaal	**20 woningen**	

De woonvisie is als volgt vertaald voor het

Scenario Alles op de Planetenbaan

Woningen Trompplein

	Segment	%
Blok 1 (3 lagen x 6 woningen)	18 woningen sociaal huur	44%
Blok 2 (3 lagen x 5 woningen)	15 woningen sociaal huur	
Blok 3 (2 lagen x 5 woningen)	10 woningen middeldure koop A	21%
Blok 4 (2 lagen x 7 woningen)	14 woningen middeldure koop B	
Woningen type 1 (rijtje)	17 woningen duur	25%
Woningen type 2 (2 onder 1 kap)	2 woningen duur	
Totaal	**66 woningen**	

Woningen Breeschotenlaan

	Segment	%
Type 1 (grondgebonden)	6 woningen sociaal	30%
Type 2 (benedenwoning senioren)	8 woningen middenduur	70%
Type 3 (bovenwoning galerijontsluiting)	6 woningen middenduur	
Totaal	**20 woningen**	

Verdeling totaal over de categorieën Woonvisie bij scenario Spreiding

Scenario Spreiding		
Totaal aantal woningen	54	
Totaal aantal huur	16	30%
Middelduur koop	23	43%
Dure koop	15	27%

Conceptversie 12 september 2022

7. Tijdelijke huisvesting scholen en dorpshuis

Conceptversie 12 september 2022

Voor de verschillende scenario's kan beknopt worden opgesomd wat de behoefte zal zijn aan tijdelijke huisvesting van de diverse functies:

- **"Alles op het Tromplein"**: tijdelijke huisvesting nodig voor basisschool De Meent en het Dorpshuis. Bij renovatie van de sporthal wordt ervan uitgegaan, dat bij een strakke bouwplanning dit in de zomerperiode kan plaatsvinden en de sporthal daarna weer beschikbaar is voor bewegingsonderwijs en indoor-sporten. De Ladder en de kinderopvang kunnen na nieuwbouw rechtstreeks verhuizen.
- **"Alles op de Planetenbaan"**: bij dit scenario is in het geheel geen tijdelijke huisvesting nodig, zowel de scholen en KDV als het Dorpshuis/sporthal kunnen na gereedkomen nieuwbouw verhuizen vanuit hun bestaande gebouwen.
- **"Spreiding"**: de cluster scholen/KDV verhuizen direct naar de nieuwbouw vanuit hun oude behuizing. Het Dorpshuis zou dan tijdelijk ondergebracht kunnen worden in de oude school De Meent, de sporthal wordt in de zomerperiode gerenoveerd.

Conclusie: vanuit het oogpunt van tijdelijke voorzieningen is het scenario AOT het minst gunstig, en het AOP-scenario het gunstigst. Het scenario Spreiding vergt een tijdelijk onderkomen voor het Dorpshuis, maar dat kan ondergebracht worden in de oude basisschool De Meent.

Indien uiteindelijk voor scenario AOT of Spreiding wordt gekozen, zal voor de exploitatie van het dorpshuis een tijdelijke huisvesting ingericht moeten worden. Dat zou ook middels tijdelijke huisvesting in huurcontainers kunnen op bijvoorbeeld het oude 'jeu-de-boules' deel. Een andere mogelijkheid is de kantoren langs de sporthal tijdelijk daarvoor in te richten. Dit heeft als nadeel dat ook de renovatie van de sporthal gefaseerd ten opzichte van de realisatie van een nieuw dorpshuis plaats moet vinden.

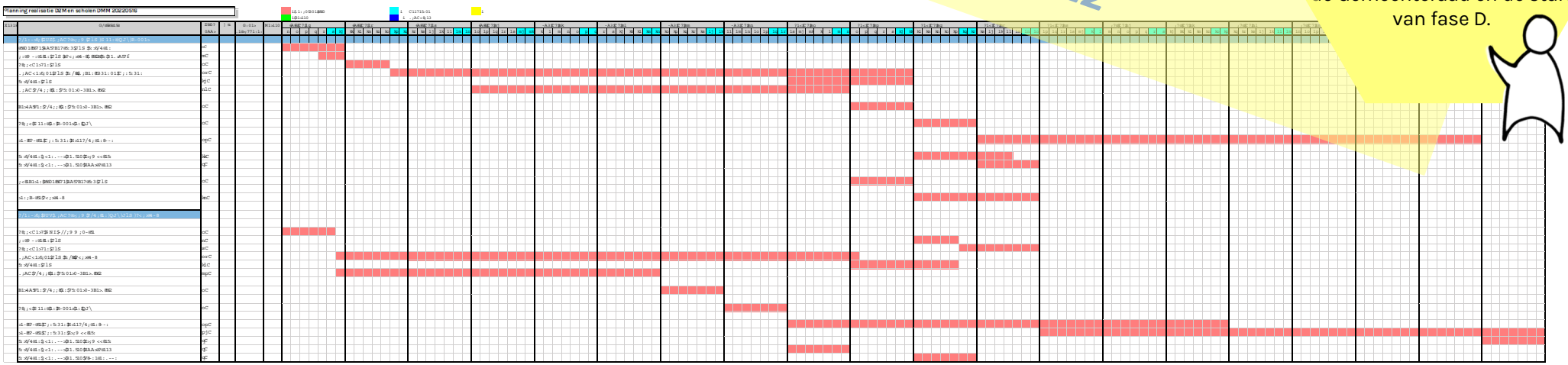
In scenario AOT zal mogelijk ook voor De Meent een tijdelijke huisvestingsoplossing moeten worden gecreëerd. Er zal nadat de ruimtelijke ordening in een VO (Voorlopig Ontwerp) is vastgesteld, gekeken moeten worden of de bouwterreinen veilig van elkaar afgescheiden kunnen worden tijdens de realisatie van het nieuwe onderkomen.

Bij een scenario AOP (Alles op de Planetenbaan) kan er eerst nieuwbouw worden gerealiseerd en daarna verhuisd. In alle situaties is er voor de ontwikkeling van de locatie Breeschotenlaan sprake van volgtijdelijkheid, dus eerst verhuizen en dan slopen/bouwrijp maken voordat er gebouwd kan worden. Indien in het scenario AOP of Spreiding een van de clubhuizen van de sportverenigingen moet verhuizen dan zal ook daar een tijdelijke oplossing voor gevonden moeten worden.

Het schema in onderstaande afbeelding en in bijlage 18-2 laat indicatief zien hoe in het scenario AOT en AOP tijdelijke huisvesting zijn verloop kan hebben. Bij een keuze voor het scenario Spreiden zal dit, gelet op de planvoorbereidingsperiode, ook ongeveer zo verlopen.

Conceptversie 12 september 2022

De aanvangsdatum in dit schema is fictief want dit proces begint pas na definitieve goedkeuring door de Gemeenteraad en de start van fase D.



8. Tijdlijn realisatie objectlocaties

Conceptversie 12 september 2022

In bijlage 18-03 is een tijdlijn opgenomen waarin op hoofdlijnen is aangegeven hoe de voorbereiding tot realisatie in tijd kan verlopen. Ook deze tijdlijn is indicatief.

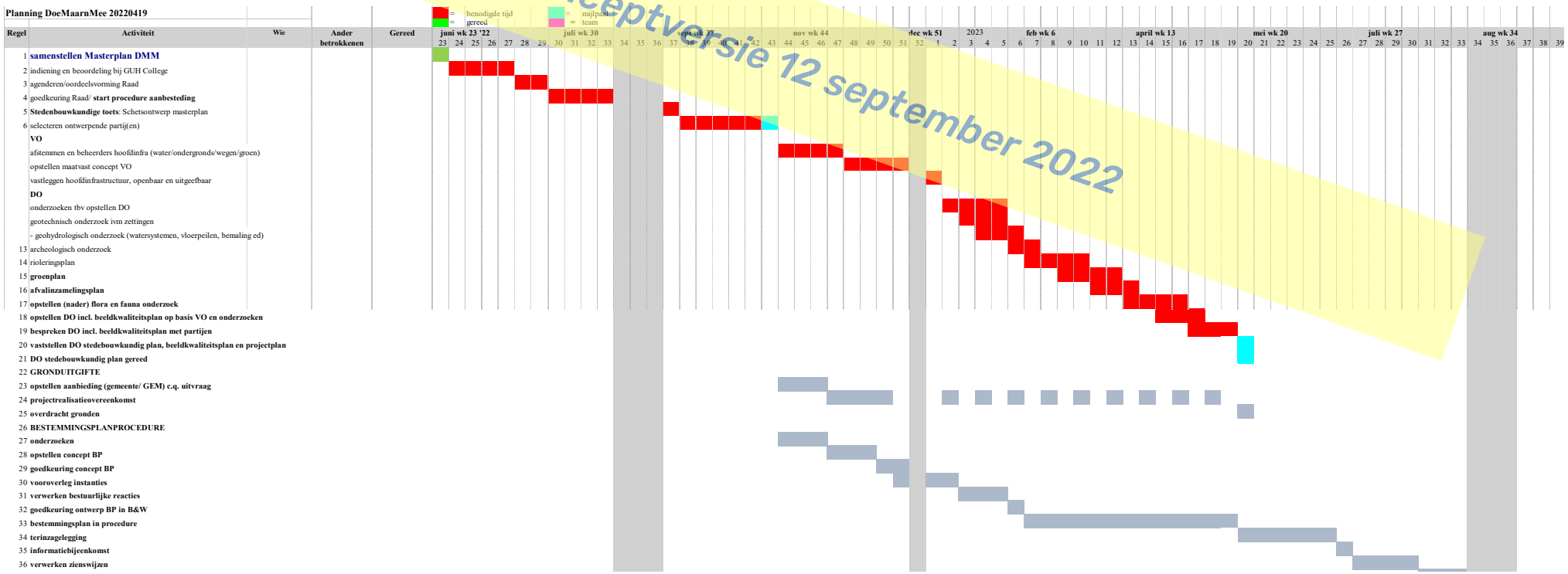
Het is deels afhankelijk van de keuze voor het aanbestedingstraject zoals in hoofdstuk 12 wordt beschreven. Tevens zijn er vele omstandigheden die invloed hebben op de tijdlijn. Om tot een ordentelijke realisatie te komen dienen er vele zaken uitgewerkt, uitgezocht, afgestemd en besloten te worden. Dat heet het Planvoorbereidingstraject in vakjargon en zal in fase D verder zijn beslag krijgen.

Daarbij is echter opgemerkt dat voor de scholen en kinderdagopvang de factor tijd – ofwel hoe snel nieuwbouw voor scholen gerealiseerd kan worden – een belangrijke factor is om mee te wegen bij de keuze voor een scenario. De huidige staat van de huisvesting van De Meent, De Ladder en de kinderopvang duldt geen langer uitstel.

Volgordelijkheid
Uitgaande van géén tijdelijke huisvesting van beide basisscholen, stelt DMM de navolgende volgorde van realisatie voor:

1. Alle kavels kunnen parallel (planvorming) ontwikkeld worden. Dit geldt niet voor de realisatie.
2. Realisatie van aankoop particuliere grond is prioriteit om beide basisscholen en kinderdagverblijf te kunnen realiseren.
3. Nadat basisschool De Ladder is verhuisd naar hun nieuwe onderkomen, kan gestart worden met de realisatie van woningbouw Breeschotenlaan.
4. Nadat basisschool De Meent is verhuisd kan De Twee Marken tijdelijk worden gehuisvest in het huidige gebouw van De Meent.
5. Daarna kan gestart worden met de voorzieningen D2M en aansluitend renovatie sporthal.
6. Tot slot kan realisatie woningbouw Trompplein worden gerealiseerd.

Conceptversie 12 september 2022



Bekijk de volledige procesplanning van goedkeuring Masterplan tot start realisatie planobjecten DMM ATS 22020419 in bijlage 18-03.

9. Financiële indicatie in grondexploitaties en andere financiële opstellingen

Conceptversie 12 september 2022

9.1 Inleiding

Voor de scenario's Alles op Trompplein en Alles op Planetenbaan maakte de financiële adviseur van de Werkgroep, Fakton, diverse doorrekeningen. Op basis van de kaders van de Raad zijn sommige kosten en opbrengsten voor rekening van de gemeente UH en komen sommige kosten en opbrengsten voor rekening van marktpartijen. De resultaten die wij hieronder noemen zijn de saldi uit de gemeentelijke grondexploitatie voor de scenario's. Ter informatie: een negatief saldo betekent dat de gemeente te maken heeft met een onrendabele top voor een project. Een positief saldo betekent dat de gemeente winst maakt op een project. Naast de saldi van de gemeentelijke grondexploitaties laten wij hieronder zien wat er tijdens de exploitatie nog voor tekorten zijn voor twee voorzieningen: het dorpshuis inclusief de sporthal en voor de kinderopvang (kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang). Omdat de gemeente deze voorzieningen door marktpartijen wil laten ontwikkelen en exploiteren, is het nodig om deze tekorten op te lossen. Bij onvoldoende rendement zullen marktpartijen immers niet in actie komen om deze voorzieningen te ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Daarom beschrijven wij ook diverse mogelijke oplossingsrichtingen voor de tekorten.

9.2 Methodiek & uitgangspunten

Hieronder beschrijven wij de rekenmethodiek voor de grondexploitaties (GREX), de rekenmethodiek van de vastgoedexploitaties (VEX) en tenslotte de verschillende uitgangspunten voor zowel de grondexploitaties als de vastgoedexploitaties.

9.2.1 Rekenmethodiek grondexploitaties

Uit de Kaders voor het Masterplan volgt de randvoorwaarde dat de gemeente zelf niet investeert in het dorpshuis en de sporthal. Dit geldt ook voor de kinderopvang. Als resultaat betekent dat er voor beide accommodaties geen investeringskosten in de GREX zijn opgenomen. Deze kosten komen terecht bij een derde partij, die hier zelf financiering voor dient te vinden. Wèl zorgt de gemeente voor bouwrijpe grond voor deze ontwikkelingen. Hier maakt de gemeente kosten voor.

Dat geldt ook voor woningbouw. De gemeente bouwt nadrukkelijk zelf geen woningen. Zij geeft bouwrijpe grond uit aan ontwikkelaars en deze ontwikkelaars ontwikkelen woningen. Vervolgens verkopen deze ontwikkelaars de woningen. Daarbij is het eerste beeld dat de ontwikkelaar de sociale huurwoningen verkoopt aan een woningcorporatie en dat de ontwikkelaar de woningen uit de andere segmenten verkoopt aan particulieren. Alle inkomsten uit de verkoop van woningen komen toe aan de ontwikkelaar. Tevens draagt de ontwikkelaar alle lasten van het bouwen en ontwikkelen van de woningen. De ontwikkelaar betaalt per woning een bedrag aan de gemeente, conform de residuele grondwaardemethodiek. De gemeente zorgt ook hier voor bouwrijpe grond.

Verder houden de grondexploitaties rekening met diverse kosten die nodig zijn om verschillende functies te verplaatsen, ruimte te maken en locaties opnieuw in te richten. Concreet zijn de volgende kostenposten (exclusief BTW) opgenomen:

- Verwerving van grond in scenario AOP
- Historische plankosten
- Toekomstige plankosten
- Sloop van huidige opstallen
- Sloop van huidig terrein (waar nodig)
- Inrichten nieuw terrein met groen en groenverharding
- Aanleg parkeerplekken
- Bouwrijp maken van gronden
- Resterende boekwaarden van huidige opstallen
- Onvoorziene kosten voor de gemeente
- Voorbereiding en toezicht

Momenteel is er nog geen concrete planning/fasering voor de ontwikkelingen. Het is daarom nog niet duidelijk hoeveel kosten voor tijdelijke voorzieningen en met welke rentekosten de gemeente rekening moet houden. Het is van belang te beseffen dat de gemeente hoogstwaarschijnlijk wel te maken krijgt met deze kosten. Advies is om in een later stadium een fasering uit te werken en op basis daarvan een beeld te vormen van kosten voor tijdelijke huisvesting en rente. Een indicatieve planning is opgenomen in hoofdstuk 8.

Kosten die te maken hebben met het verplaatsen van de scholen maken geen onderdeel uit van deze grondexploitaties omdat het IHP alle kosten daarvoor dekt (*afgesproken met gemeente*). Specifiek betreffen dat de stichtingskosten, kosten voor het bouwrijp maken van de nieuwe locatie, sloopkosten voor eventuele bestaande opstallen op de nieuwe locatie en plankosten. Hoewel het effect van het verplaatsen van de scholen geen effect heeft op de GREX en de VEX van de scenario's, is het wel belangrijk om deze mee te blijven nemen in verdere ruimtelijke verkenningen.

Conceptversie 12 september 2022

9.2.2 Rekenmethodiek vastgoedexploitaties

In de grondexploitatie zitten geen kosten voor de ontwikkeling van het dorpshuis inclusief sporthal en van de kinderopvang. Uitgangspunt van de gemeente is om de ontwikkeling en exploitatie van deze voorzieningen allebei bij externe partijen neer te leggen. Uitgangspunt voor marktpartijen is dat er sprake is van een gezonde verhouding tussen risico en rendement bij het op zich nemen van een opdracht. Om te onderzoeken of dit haalbaar is, stelde Fakton een vastgoedexploitatie (exclusief BTW) op van zowel het dorpshuis inclusief sporthal als van de kinderopvang.

In beide vastgoedexploitaties gaan wij uit van het perspectief van een partij die de ontwikkeling en exploitatie van het vastgoed op zich neemt. Let op: dit betekent niet dat deze partij ook de exploitatie van bijvoorbeeld de horeca en de zalen zelf op zich neemt. Daarom nemen wij in de vastgoedexploitatie een huuropbrengst op van een partij die deze zaken op zich neemt en huur betaalt aan de vastgoedeigenaar. Daarin zitten alle opbrengsten uit horeca, zaalverhuur, de sporthal, et cetera, in opgenomen – maar ook alle kosten die daarbij horen, zoals inkoop van consumpties voor verkoop aan de bar, schoonmaak, warmte/water/elektra, huurdersonderhoud et cetera. De uitkomsten van deze huurbedragen benchmarkten wij met kengetallen uit de markt.

De vastgoedeigenaar ontvangt dus huur van een exploitant van de functies in de betreffende opstal. Daarnaast heeft de vastgoedeigenaar diverse eigen kosten:

Tijdens ontwikkeling:

- (Ver)Bouwkosten
- Bijkomende kosten bij ontwikkeling: adviseurs, sonderingen, verzekeringen, aansluitkosten op nutsvoorzieningen, marketingkosten, kosten notaris, marketing, makelaar & verkoopkosten, bouwleges en onvoorziene kosten (voor de ontwikkelaar)
- Loonkosten voor het ontwikkelbedrijf
- Winst & risico
- Bij renovatie van de sporthal is er ook sprake van een boekwaarde van de huidige opstal

Tijdens exploitatie:

- Onroerendezaakbelasting
- Verzekeringen
- Rioolbelasting
- Waterschapslasten
- Beheerkosten (doorgaans voor uitbesteding aan een beheermaatschappij)
- Planmatig onderhoud
- Grootonderhoud (per 15 jaar)
- Eventuele kosten voor leegstand, incentives, et cetera, namen wij mee in de discontovoet

9.2.3 Uitgangspunten grondexploitaties

Voor de grondexploitatie is uitgegaan van de (ruimtelijke) gegevens van de scenario's (verwijzing naar basisdocument) en worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de kosten:

- Sloop opstallen: € 32 per m² BVO opstal
- Sloop terrein: € 12 per m² terrein (enkel bij verhard terrein, voor onverhard terrein zijn kosten voor bouwrijp maken voldoende)
- Bouwrijp maken: € 25 per m² terrein
- Aanleggen groenverharding: € 71 per m² groenverharding
- Aanleggen groen: € 16 per m² groen
- Aanleg parkeerplekken: € 101 per m2 en 20 m² per parkeerplek, na opslagen ruim € 2.200 per parkeerplek.
- Historische plankosten: € 500.000[2], opgave gemeente UH
- Boekwaarde Dorpshuis: € 414.345 (verdeling van de boekwaarde van het hele pand, ter hoogte van € 722.899, naar rato van m² BVO)
- Boekwaarde Sporthal: € 308.554 (verdeling van de boekwaarde van het hele pand, ter hoogte van € 722.899, naar rato van m² BVO)
- Boekwaarde clubhuis HCMM: € 35.692, opgave gemeente UH
- Indien van toepassing: verwervingskosten grond aanname op basis van gesprek met huidige eigenaar.

Conceptversie 12 september 2022

[2]Is een inschatting en een momentopname. Toekomstige kosten zitten in de GREX.

De opbrengsten in de grondexploitaties komen enkel uit opbrengsten van verkoop van gronden aan ontwikkelaars voor het bouwen van woningen. Conform de grondprijzenbrief (2015, de meest actuele versie die beschikbaar is) dient de prijs van de gronden voor woningbouw residueel te worden bepaald. Daarom zijn op basis van marktconforme cijfers residuele grondwaardeberekeningen uitgevoerd voor alle woningtypen. De bouwkosten zijn gebaseerd op cijfers uit het Bouwkostenkompas en de opslagen op ervaringscijfers. Deze kosten zijn gecontroleerd bij een ontwikkelaar.

Voor de sociale huurwoningen is ervan uit gegaan dat de gemeente afspraken heeft met woningcorporaties en dat er een minimale grondprijs van € 20.661 van toepassing is op sociale huurwoningen. Voor de middeldure koop geldt een minimale grondprijs van € 53.719 en voor de dure koop een grondprijs van € 134.298. Dit is inmiddels door de planeconoom bevestigd. Daarom is er sprake van een risico, maar ook van mogelijke upside in de businesscase.

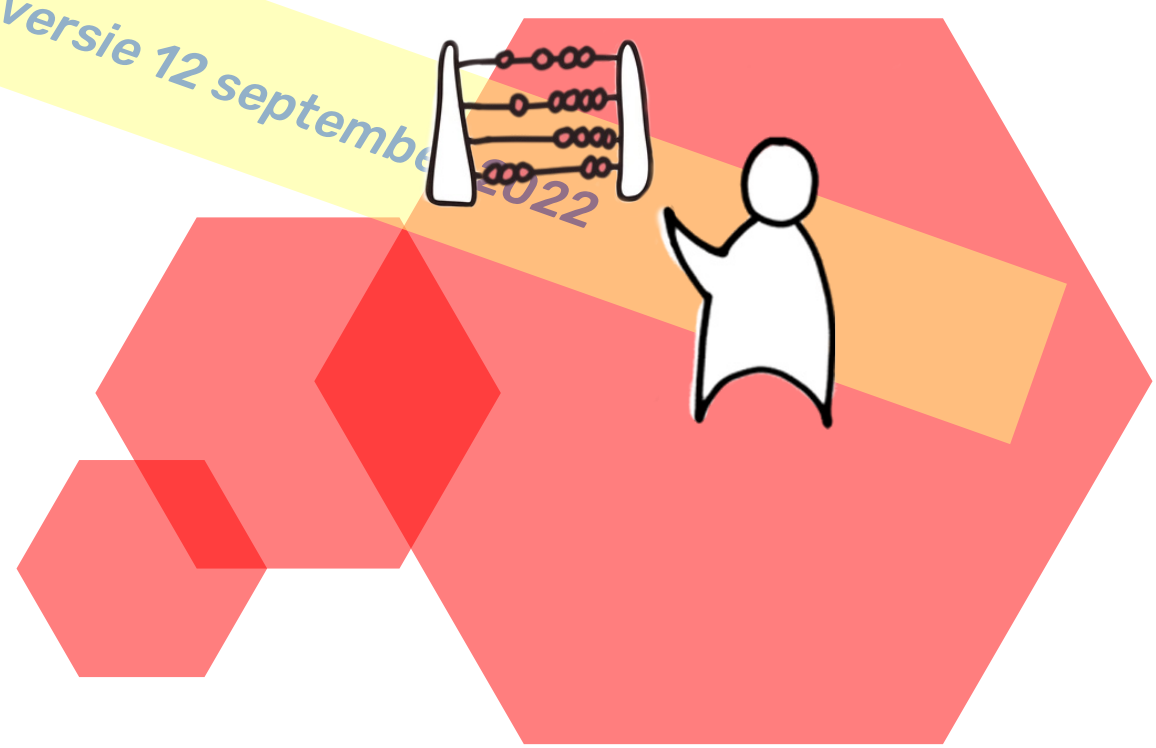
	Type	Sociale huur	Middeldure koop	2^1 kap woning	Vrijstaande woning
	Oppervlakte in m² BVO	75	75	120	200
	Oppervlakte in m² GBO	58	58	90	150
+	Opbrengsten per woning (na aftrek BTW)	126.193	188.523	316.116	557.581
-	Kosten per woning	143.562	153.570	236.327	426.005
=	Residuele grondwaarde per woning	(17.368)	34.953	79.788	131.847
	Gehanteerde grondwaarde per woning	15.000	34.953	79.788	131.847

Tabel 1. Overzicht opbrengsten voor de ontwikkelaar ('opbrengsten per woning') en opbrengsten voor de gemeente (residuele grondwaarde). Per scenario verschilt het aantal van elke woningtype, daarom is het resultaat aan grondopbrengsten ook per scenario verschillend.

Conceptversie 12 septembe 2022

Type woning	Grondwaarde cf taxatie externe taxateur, Q1 2022, excl BTW
MGW sociaal segment	20.661
MGW middensegment	53.719
EGW vrije sector	134.298

Tabel 1A. Grondwaarde geactualiseerd naar Q1 2022 volgens opgave GUH.



9.2.4 Visie op eigendom, beheer en exploitatie

Ten behoeve van het Masterplan geeft de werkgroep Doe Maarn Mee haar visie op het eigendom, beheer en de exploitatie van de maatschappelijke en multifunctionele voorzieningen, zoals De Twee Marken, de sporthal en de moestuin in Maarn en Maarsbergen.

De sportverenigingen, scholen en KDV, hun accommodaties en beheer zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, gezien hun huidige wens dit zelfstandig te willen doen.

Van belang

Wanneer de Governance structuur voor deze accommodaties wordt gekozen, is het van groot belang rekening te houden met:

- Blijvende betrokkenheid van verenigingen en inwoners bij het beheer en de bestuurlijke verantwoordelijkheid, zodat de maatschappelijke voorzieningen breed gedragen worden in Maarn en Maarsbergen. Dit is ook van belang voor de binding van vrijwilligers aan de voorzieningen. Deze vrijwilligers zijn van groot belang om de exploitatiekosten beperkt te houden.
- De aard van de accommodaties is een maatschappelijke voorziening en geen voorzieningen, die commercieel geëxploiteerd kunnen worden. De berekeningen laten zien, dat de geplande voorzieningen (ongeacht welk scenario) een negatief resultaat laten zien. Als er al een commerciële exploitant zou worden gevonden, dan zal deze zich richten op profijtelijke activiteiten, vooral open zijn op rendabele tijden en zich niet richten op een aantrekkelijk prijs. Hierdoor wordt het maatschappelijke doel uit het oog verloren. De vraag is dan ook of er een commerciële exploitant te vinden is die voor langere tijd in een dergelijk (maatschappelijk) project wil stappen.
- De gemeente zal zowel bij de totstandkoming als bij de exploitatie een belangrijke rol spelen. De gemeente geeft met het ondersteunen van deze voorziening ook invulling aan haar opgave op diverse beleidsterreinen zoals rond de thema's Vitale Dorpen en Samen Leven, Samen Doen. De voorziening draagt bij aan het stimuleren en mogelijk maken van ontmoeting van jong tot oud en ondersteunt de positieve gezondheid van mensen door aspecten als sportieve en culturele activiteiten, vrijwilligers werk e.d. Zo draagt de voorziening bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen Maarn en Maarsbergen.

Eigendom voorzieningen

De werkgroep ziet de volgende mogelijkheden voor eigendom van de voorzieningen:

1. Het eigendom van de gronden en opstallen gaat naar een commerciële partij die vervolgens ook voor het ontwikkeling, beheer en de exploitatie zorgdraagt.
2. Het eigendom van de grond blijft bij GUH, de ontwikkeling van het project wordt uitbesteed aan een commerciële partij, die vervolgens ook zorgt voor ontwikkeling, beheer en exploitatie.
3. Het eigendom van de grond en opstallen blijft bij GUH, de ontwikkeling van het project wordt uitbesteed aan een professionele partij, beheer en exploitatie komt in handen van een organisatie waarin stakeholders en verenigingen een rol hebben.

VVE In geval het eigendom van de opstallen van De Twee Marken, Sporthal (en van de sportverenigingen bij AOP keuze) in handen van één eigenaar komen, is een VVE een voorwaarde. De sportverenigingen hebben vooralsnog aangegeven het eigendom van de opstallen zelf te willen houden.

Beheersstructuur

Gelet op de huidige situatie waarbij de GUH eigenaar is van de gronden en voorzieningen, is het voor de hand liggend dat de GUH, gelet op de maatschappelijke functie, een centrale rol speelt bij de totstandkoming van de accommodaties.

Hierover meer in hoofdstuk 10.

Conceptversie 12 september 2022

9.2.5 Uitgangspunten vastgoedexploitaties

Voor de vastgoedexploitaties zijn de volgende uitgangspunten voor de exploitatie-inkomsten en -lasten gehanteerd:

- Huurinkomsten sporthal: € 31,62 per m² VVO
- Huurinkomsten dorpshuis: € 28,61 per m² VVO[3]
- Huurinkomsten kinderopvang: € 100 per m² VVO
- Planmatig onderhoud per jaar:
  - kinderopvang nieuwbouw: € 6,00 per m² BVO
  - Dorpshuis nieuwbouw: € 6,82 per m2 BVO
  - Sporthal nieuwbouw: € 7,00 per m² BVO
  - Sporthal renovatie: € 4,33 per m² BVO
- Grootonderhoud na elke 15 jaar: 8% tot 13% van de oorspronkelijke (ver)bouwkosten, afhankelijk van de functie van het vastgoed
- OZB: 0,203% van de stichtingskosten per jaar
- Verzekeringen: 0,04% van de stichtingskosten per jaar
- Rioolbelasting: 500 euro per jaar per aansluiting
- Waterschapslasten: 0,03% van de stichtingskosten per jaar
- Beheerkosten: 3% tot 5% van de jaarlijkse inkomsten per jaar, afhankelijk van de functie van het vastgoed
- Gebruikslasten voor warmte, water, licht en kantoorlasten[4]
- Restwaarde op basis van de niet-afgeschreven delen van de assets na 40 jaar (nieuwbouw) of 25 jaar (renovatie). Afschrijvingen installaties over 15 jaar (herinvestering na afschrijving), afschrijvingen casco over 40 jaar.

De renovatie- en investeringskosten zijn gebaseerd op cijfers uit het Bouwkostenkompas en de opslagen op ervaringscijfers. Deze zijn gecontroleerd bij een ontwikkelaar. De huurinkomsten zijn gebaseerd op de huidige jaarlijkse huurinkomsten per m² verhuurbaar vloeroppervlak. De berekeningen gaan uit van een exploitatieperiode van 40 jaar na aanbouw/verbouw.

Tijdseffecten: index CPI 2% en discontovoet van 4,5% (dorpshuis + sporthal) en 6% (KDV)

OOmdat er in de exploitatieperiode van 40 jaar sprake zal zijn van hoogconjunctuur en laagconjunctuur is uitgegaan van een langjarige index CPI voor indexering van de huurinkomsten en exploitatiekosten. Terugkijkend is de langjarige index CPI 2% per jaar en die is doorgetrokken naar de toekomst.

Er is uitgegaan van een discontovoet van 4,5% voor de MFA en 6% voor het KDV. Deze is uitgebouwd op uit een risicovrije rentevoet voor dit type belegging, een opslag voor markt- en objectrisico's, aangevuld met een opslag voor exploitatierisico's zoals kosten voor huurdermutaties en eventuele incentives. Daarmee acht de Werkgroep de voorgestelde discontovoeten reëel. De discontovoet voor de MFA sluit aan op een serie interviews met beleggers waarin zij hun voorwaarden voor maatschappelijk vastgoed (sociale infrastructuur) toelichten.

Een commerciële eigenaar zal zich richten op profijtelijke activiteiten, rendabele openingstijden en een in commercieel opzicht aantrekkelijke prijs. Hierdoor komt het maatschappelijke doel van het dorpshuis/sporthal als centraal ontmoetingscentrum voor allerlei activiteiten gedurende de hele dag sterk onder druk te staan. Het zou zelfs zo ver kunnen gaan dat gebruikers, huurders en bezoekers het dorpshuis mijden, omdat prijzen te hoog zijn en/of openingstijden te beperkt.

Conceptversie 12 september 2022

[3] Later volgt een verfijning van de potentiële huurinkomstenstromen voor het dorpshuis en de sporthal op basis van een doorrekening van de exploitatie van een huurder.
[4] Bij de verfijnde doorrekening komen deze kosten ten laste van de huurder, niet van de belegger.

9.2 Uitkomsten scenario Alles op Trompplein

Uitkomsten grondexploitatie: negatief saldo van € 840.000

Reeële waarde/prijspeil heden	
Grondexploitatiekosten	
Sanering	-
Sloop opstallen	-121.536
Sloop terrein	-40.284
Kabels en leidingen	-
Civieltechnische werken	-
Grondwerkzaamheden	-
Bouwrijp maken van openbaar gebied	-114.605
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	-190.550
Verharding	-163.699
Groen	-36.683
Planontwikkeling	-500.000
Inbrengwaard	-414.345
Verwerving gronden	-
Bijdrage (post opbrengsten)	-
Onvoorzien	-66.793
Planontwikkeling	-110.208
Voorbereiding en toezicht	-102.861
Saldo grondexploitatiekosten	**-1.862.133**

Grondopbrengsten	
Sportvelden	-
Clubhuizen	-
Dorpshuis	-
Sporthal	-
KDV	-
Appartementen soc	185.950
Parkeren BTW belast	-
Parkeren koop	-397.186
Appartementen mid	1.235.537
Eengezinwoningen (vrije sector)	-
School	-
Overig	-
Parkeren BTW vrijgesteld	-
Transforamtie naar huurwoning	-
Saldo grondopbrengsten	**1.024.301**

Programma	**m² BVO / eenh.**	**Grondop-brengsten per m² BVO / eenh.**
Sportvelden	-	-
Clubhuizen	-	-
Dorpshuis	-	-
Sporthal	-	-
KDV	-	-
Appartementen soc	9	20.661
Parkeren BTW belast	-	-
Parkeren koop	179	-2.216
Appartementen mid	23	53.719
Eengezinwoningen (vrije sector)	-	-
School	-	-

Saldo grondexploitatie	**-837.832**

Conceptversie 12 september 2022

Grondexploitatiekosten bedragen € 1,86 mln, en de opbrengsten circa € 1,02 mln. Er zijn onvoldoende opbrengsten om de kosten te dekken. Samen resulteert dit in een grondexploitatiesaldo van circa - € 840.000. Dit is exclusief alle kosten die volgen uit rentelasten, tijdelijke huisvesting en prijsstijgingen. Resultaat vastgoedexploitaties scenario 1 – Alles op Trompplein

- Dorpshuis + Sporthal (MFA): jaarlijks tekort van € 200.000 - € 250.000 bij een exploitatieperiode van 25 jaar
- Kinderdagverblijf (KDV): jaarlijks tekort van € 25.000 - € 40.000 bij een exploitatieperiode van 40 jaar

		Resultaat MFA scenario 1. Netto contante waarde @ 4,5% discontovoet, 25 jaar	**Resultaat KDV scenario 1. Netto contante waarde @ 6,0% discontovoet, 40 jaar**
+	Huurinkomsten totaal (€)	€ 1.895.000	€ 1.039.000
-	Exploitatiekosten (€)	€ 1.464.000	€ 335.000
+	Restwaarde (€)	€ 459.000	€ 33.000
=	Beleggingswaarde (€)	€ 890.000	€ 737.000
-	Bouw-/renovatiekosten & opslagen (€)	€ 4.750.000	€ 1.530.000
=	Netto contante waarde ontwikkeling & exploitatie (€)	- € 3.860.000	€ -793.000
=	**Jaarlijks tekort/benodigde extra inkomsten bij gestelde discontovoet en exploitatieperiode**	**€ 200.000 - € 250.000**	**€ 25.000 - € 40.000**

Tabel 2. Resultaten vastgoedexploitatie scenario Alles op Trompplein.

Zie bijlage 4 voor de VEX van het scenario Alles op Trompplein

Conceptversie 12 september 2022

9.3 Uitkomsten scenario Alles op Planetenbaan

Uitkomsten grondexploitatie: positief saldo van € 305.000

Reeële waarde/prijspeil heden	
Grondexploitatiekosten	
Sanering	-
Sloop opstallen	-217.696
Sloop terrein	-52.824
Kabels en leidingen	-
Civieltechnische werken	-
Grondwerkzaamheden	-
Bouwrijp maken van openbaar gebied	-177.059
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	-423.964
Verharding	-252.840
Groen	-56.659
Planontwikkeling	-500.000
Inbrengwaard	-1.520.021
Verwerving gronden	-761.431
Bijdrage (post opbrengsten)	-
Onvoorzien	-118.104
Planontwikkeling	-194.872
Voorbereiding en toezicht	-181.880
Saldo grondexploitatiekosten	**-4.457.350**

Grondopbrengsten	
Sportvelden	-
Clubhuizen	-
Dorpshuis	-
Sporthal	-
KDV	-
Appartementen soc	805.785
Parkeren BTW belast	-
Parkeren koop	-635.941
Appartementen mid	2.041.322
Eengezinwoningen (vrije sector)	2.551.653
School	-
Overig	-
Parkeren BTW vrijgesteld	-
Transforamtie naar huurwoning	-
Saldo grondopbrengsten	**4.762.819**

Saldo grondexploitatie	**305.469**

Programma	m² BVO / eenh.	Grondop-brengsten per m² BVO / eenh.
Sportvelden	-	-
Clubhuizen	-	-
Dorpshuis	-	-
Sporthal	-	-
KDV	-	-
Appartementen soc	39	20.661
Parkeren BTW belast	-	-
Parkeren koop	287	-2.216
Appartementen mid	38	53.719
Eengezinwoningen (vrije sector)	19	134.298
School	-	-

Conceptversie 12 september 2022

De grondexploitatiekosten bedragen € 4,46 mln, en de grondopbrengsten circa € 4,76 mln. De hogere grondexploitatiekosten ten opzichte van scenario AOT volgen voornamelijk uit de volledige inbrengwaarde van De Twee Marken en verwervingskosten voor extra gronden bij de Planetenbaan. Ook is er meer oppervlakte waar werkzaamheden plaatsvinden, en die opnieuw worden ingericht. Er zijn voldoende opbrengsten om de kosten te dekken, omdat er aanzienlijk meer woningbouw mogelijk is op locatie Trompplein. Samen resulteert dit in een grondexploitatiesaldo van circa € 305.000. Dit is exclusief alle kosten die volgens uit rentelasten, tijdelijke huisvesting en prijsstijgingen.

Uitkomst vastgoedexploitaties scenario Alles op Planetenbaan, berekend over 40 jaar:

- Dorpshuis + Sporthal (in schema: MFA): jaarlijks tekort van € 250.000 - € 300.000.
- Kinderopvang (in schema: KDV): jaarlijks tekort van € 20.000 - € 40.000

Conceptversie 12 september 2022

		Resultaat MFA scenario 2. Netto contante waarde @ 4,5% discontovoet, 40 jaar	**Resultaat KDV scenario 2. Netto contante waarde @ 6,0% discontovoet, 40 jaar**
+	Huurinkomsten totaal (€)	€ 2.683.000	€ 1.039.000
-	Exploitatiekosten (€)	€ 1.819.000	€ 335.000
+	Restwaarde (€)	€ 17.000	€ 33.000
=	Beleggingswaarde (€)	€ 881.000	€ 737.000
-	Bouw-/renovatiekosten & opslagen (€)	€ 8.000.000	€ 1.530.000
=	Netto contante waarde ontwikkeling & exploitatie (€)	- € 7.119.000	€ -793.000
=	**Jaarlijks tekort/benodigde extra inkomsten bij gestelde discontovoet**	**€ 250.000 - € 300.000**	**€ 20.000 - € 40.000**

Tabel 3. Resultaten vastgoedexploitatie scenario Alles op Planetenbaan.

Zie bijlage 5 voor de VEX van het scenario Alles op Planetenbaan

Samenwerking met de sportclubs in Maarn ingeval de keuze AOP genomen wordt.
Bij inkoop, beheer en de exploitatie kan in de toekomst worden overwogen het gesprek aan te gaan tussen De Twee Marken (incl. bibliotheek), de Sporthal, de MHC Maarn, de LTV en SVMM.
Of ook samen met de scholen en KDV.
Met samenwerking kunnen voordelen ontstaan op de gebieden van planning (bijvoorbeeld bezetting van ruimtes), inkoop (zoals voor de horeca), beheer van opstallen en exploitatie. Dit vergt een professionele bestuursvorm en bemensing.
De tijd tot de levering van een definitief Masterplan is te kort om dit nader uit te werken. Het onderzoek hiernaar kan desgewenst tijdens fase D van DMM plaatsvinden.

9.4 Uitkomsten scenario Spreiden

Uitkomsten grondexploitatie: negatief saldo van € 320.000

Reeële waarde/prijspeil heden	
Grondexploitatiekosten	
Sanering	-
Sloop opstallen	-217.696
Sloop terrein	-52.824
Kabels en leidingen	-
Civieltechnische werken	-
Grondwerkzaamheden	-
Bouwrijp maken van openbaar gebied	-160.415
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	-213.225
Verharding	-229.073
Groen	-51.333
Planontwikkeling	-500.000
Inbrengwaard	-1.175.775
Verwerving gronden	-761.431
Bijdrage (post opbrengsten)	-
Onvoorzien	-92.457
Planontwikkeling	-152.553
Voorbereiding en toezicht	-142.383
Saldo grondexploitatiekosten	**-3.749.164**

Grondopbrengsten	
Sportvelden	-
Clubhuizen	-
Dorpshuis	-
Sporthal	-
KDV	-
Appartementen soc	433.884
Parkeren BTW belast	-
Parkeren koop	308.000
Appartementen mid	752.066
Eengezinwoningen (vrije sector)	2.551.653
School	-
Overig	-
Parkeren BTW vrijgesteld	-
Transforamtie naar huurwoning	-
Saldo grondopbrengsten	**3.429.604**

Programma	**m² BVO / eenh.**	**Grondop-brengsten per m² BVO / eenh.**
Sportvelden	-	-
Clubhuizen	-	-
Dorpshuis	-	-
Sporthal	-	-
KDV	-	-
Appartementen soc	21	20.661
Parkeren BTW belast	-	-
Parkeren koop	139	-2.216
Appartementen mid	14	53.719
Eengezinwoningen (vrije sector)	19	134.298
School	-	-

Saldo grondexploitatie	**-319.560**

Conceptversie 12 september 2022

Het saldo van de grondexploitatie bij scenario Spreiden bedraagt circa - € 320.000. Dit is exclusief alle kosten die volgen uit rentelasten, tijdelijke huisvesting en prijsstijgingen. De grondexploitatiekosten bedragen circa € 3,75 mln en de grondopbrengsten circa € 3,43 mln. Daarmee zijn de opbrengsten bijna voldoende om de kosten te dekken. Met de diverse mogelijke optimalisaties (zie hoofdstuk 13.11) is er goede kans dat er een sluitende grondexploitatie resulteert voor scenario Spreiden.

De resultaten voor de vastgoedexploitaties in scenario Spreiden zijn gelijk aan de resultaten van de vastgoedexploitaties van scenario AOT.

- Dorpshuis + Sporthal (in schema: MFA): jaarlijks tekort van € 250.000 - € 300.000.
- Kinderopvang (in schema: KDV): jaarlijks tekort van € 20.000 - € 40.000

		Resultaat MFA scenario 1. Netto contante waarde @ 4,5% discontovoet, 25 jaar	**Resultaat KDV scenario 1. Netto contante waarde @ 6,0% discontovoet, 40 jaar**
+	Huurinkomsten totaal (€)	€ 1.895.000	€ 1.039.000
-	Exploitatiekosten (€)	€ 1.464.000	€ 335.000
+	Restwaarde (€)	€ 459.000	€ 33.000
=	Beleggingswaarde (€)	€ 890.000	€ 737.000
-	Bouw-/renovatiekosten & opslagen (€)	€ 4.750.000	€ 1.530.000
=	Netto contante waarde ontwikkeling & exploitatie (€)	- € 3.860.000	€ -793.000
=	**Jaarlijks tekort/benodigde extra inkomsten bij gestelde discontovoet en exploitatieperiode**	**€ 200.000 - € 250.000**	**€ 25.000 - € 40.000**

Tabel 4. Resultaten vastgoedexploitatie scenario Spreiding.

Concentversie 12 september 2022

10. Exploitatie van de voorzieningen en governance van de projectlocaties

Conceptversie 12 september 2022

De opdracht betreft het zelfvoorzienend zijn in de exploitatie van zowel de sporthal als het dorpshuis. Governance van dorpshuis, sporthal en bibliotheek hangen daar nauw mee samen.

Daarnaast is gesteld dat de kinderopvang (kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang) ook zelfvoorzienend in haar exploitatie dient te zijn. Qua Governance kan de kinderopvang een gezamenlijk plan opstellen met de scholen indien zij gezamenlijk gevestigd worden in één gebouw.

Dorpshuis/sporthal/bibliotheek

Zoals nu het geval is zal ook in de toekomstige scenario's het dorpshuis, de sporthal en de bibliotheek gevestigd zijn in één gebouw. In de huidige situatie is het gezamenlijk beheer ondergebracht in een stichting. De kaders van de Gemeenteraad gaan uit van een nieuwe situatie met commerciële betrokkenheid en externe financiering. Dit is complexe materie. Om een goed beeld te schetsen hiervan is in bijlage 18-3 een artikel opgenomen om een en ander toe te lichten.

Er zijn meerdere vormen van exploitatie mogelijk, zoals:

- Commerciële exploitatie en beheer
- Beheer en exploitatie vanuit de verenigingen die direct betrokken zijn bij de functies.
- Beheer vanuit een beheerstichting/vereniging en een exploitant in een dienstbetrekking (vast salaris)
- Beheer vanuit een beheerstichting/vereniging en een exploitant in een pachtconstructie (inkomen mede-afhankelijk van activiteiten)
- Beheer vanuit een beheerstichting/vereniging en een exploitant in een basisbetrekking (basisinkomen en variabel deel afhankelijk van te ontwikkelen activiteiten)

De materie noopt de Werkgroep om pas een advies uit te werken zodra keuze voor een voorkeursscenario gemaakt is. Het maakt immers nogal wat uit of de accommodaties zelfstandig gaan functioneren, of dat er een combinatie gevonden wordt met één of meerdere verenigingen (clubhuis/kantine). Niettemin zal de kennis die is opgedaan meegewogen worden bij het kiezen van een scenario. Onder andere is die kennis opgedaan bij werkbezoeken aan de MFA-voorzieningen in Nijkerkerveen, Leersum en Austerlitz.

Daarbij is het volgende van belang:

- Blijvende betrokkenheid van verenigingen en inwoners bij het beheer en de bestuurlijke verantwoordelijkheid, zodat de maatschappelijke voorzieningen breed gedragen blijven worden in Maarn en Maarsbergen. Dit is ook van belang voor de binding van vrijwilligers aan de voorzieningen. Deze vrijwilligers zijn van groot belang als weefsel van de gemeenschap
- Een commerciële exploitatie heeft verregaande impact op de exploitatieberekening (VEX)

In de paragrafen 10,2 en 10.3 is uitgegaan van huurinkomsten van een pachter/huurder die verantwoordelijk is voor de gehele exploitatie van Dorpshuis en sporthal, inclusief winst/verlies. Hieronder is een exploitatieberekening van Dorpshuis en sporthal weergegeven met commerciële kengetallen:

Conceptversie 12 september 2022

INKOMSTEN OVERZICHT		
Totaal overzicht	Scenario AOT/SPR	Scenario AOP
Dorpshuis		
Horeca - dorpshuis	€ 52.500	€ 52.500
Zaalverhuur	€ 349.002	€ 349.002
Horeca - sporthal	€ 46.489	€ 71.489
Sportzaal		
Klokuurvergoedingen	€ 32.137	€ 32.137
Sportzaal verhuur	€ 76.361	€ 76.361
UITGAVEN		
WWL*	€ 27.997	€ 23.254
Kantoorlasten*	€ 1.200	€ 1.200
Percentage inkoopkosten van omzet**	34,00%	34,00%
Inkoopkosten - kantine	€ 33.656	€ 42.156
Personeelskosten % van omzet**	30,00%	30,00%
Personeelskosten	€ 166.947	€ 174.447
Overige kosten % van omzet**	18,00%	18,00%
Overige kosten	€ 100.168	€ 104.668
Kapitaalslasten bij huur % van omzet**	11,00%	11,00%
Kapitaalslasten	€ 61.214	€ 63.964
Winst & risico als % van omzet***	10%	10%
Winst & risico	€ 55.649	€ 58.149
RESULTATEN		
Totale opbrengsten	€ 556.489	€ 581.489
Totale uitgaven	€ 446.831	€ 467.838
Resultaat (te betalen huur)	**€ 109.658**	**€ 113.651**

*Bron: Model GUH Maarn
**Bron: Vastgoedgoeddata
***Inschatting Fakton

Scenario Alles op Trompplein
De resultaten voor de ontwikkeling & exploitatie van het dorpshuis & renovatie van de sporthal in scenario 1 zijn negatief, er zijn jaarlijks circa EUR 200.000-250.000 extra inkomsten nodig voor een marktpartij om een acceptabel rendement te behalen (4,5% discontovoet).

Voor de ontwikkeling & exploitatie van de kinderopvang resulteert een netto contante waarde van circa 0,89 mln, hier is sprake van een tekort van EUR 25.000 – 40.000.

Scenario Alles op Planetenbaan
De resultaten voor de ontwikkeling & exploitatie van het dorpshuis & de sporthal in scenario 2 zijn negatief, er zijn jaarlijks circa 250.000- 300.000 extra inkomsten nodig voor een marktpartij om een acceptabel rendement te behalen (4,5% discontovoet).

Voor de ontwikkeling & exploitatie van de kinderopvang resulteert een netto contante waarde van circa 0,88 mln, hier is sprake van een tekort van EUR 25.000 – 40.000.

Scenario Spreiding
Hier is dezelfde berekening als voor AOT gemaakt van toepassing

Doe Maarn Mee ziet voor het beheer en de exploitatie de volgende mogelijkheden:

1. Externe partij, die alle werk van beheer en exploitatie op zich neemt en daarvan de risico's draagt. Alle winst vloeit naar de externe partij.
2. Vereniging van belangrijkste stakeholders met bestuur, met of zonder een pachter of vast personeel. Een vereniging heeft meestal geen winstoogmerk.
3. Coöperatie. Deze optie wordt vooral gekozen als met de onderneming een bepaald doel verwezenlijkt en/of winst gemaakt moet worden. Veelal organisatie met vast personeel.
4. Stichting met onafhankelijk bestuur (zoals nu het geval is), met of zonder een pachter of vast personeel. Dit staat los van de stakeholders, die alleen een gebruikersovereenkomst hebben. Ook een stichting heeft meestal geen winstoogmerk.
5. Stichting met bestuur afhankelijk bestuur, met of zonder een pachter of vast personeel. Het bestuur bestaat in dit geval uit vertegenwoordigers van de belangrijkste stakeholders.

Stichting of Vereniging

Een stichting/vereniging zal een vorm moeten krijgen, die aansluit bij de betrokkenheid van verenigingen en inwoners van Maarn en Maarsbergen.

Daarbij kan gedacht worden aan een Algemeen Bestuur, waarbinnen de belangrijkste stakeholders vertegenwoordigd zijn (eventueel met een Dagelijks Bestuur of directeur verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken).

Naast de statutaire plicht om zich binnen het bestuur te verantwoorden, is het uiteraard ook verantwoording schuldig aan de GUH en de inwoners van de beide dorpen. Dit is noodzakelijk voor de bestuurlijke transparantie en het onderhouden van de betrokkenheid van stakeholders en inwoners.

De doelstelling van de stichting/vereniging zal moeten liggen in het (maatschappelijk) exploiteren en in standhouden van de accommodaties.
Een vereniging heeft leden, een verenigingsbestuur en een algemene ledenvergadering. Bij een vereniging wordt het bestuur uit leden gekozen en legt verantwoording af aan de leden bij de algemene ledenvergadering. Het bestuur van een vereniging komt uit de leden. Dat kan een probleem vormen bij het nemen van beslissingen, die mogelijk indruisen tegen het belang van de gemeente.

Een stichting heeft alleen een bestuur en geen leden. Het bestuur van de stichting of de Raad van Toezicht van de stichting kiest de bestuurders.
Bij een stichting kan ruimer worden gezocht naar bestuursleden. In het model dat DMM voorstelt is het afleggen van verantwoording geregeld in de gezagsverhouding met de gemeente en de controlerende taak van de Raad van Toezicht.

Bemensing

Het succes van elke (maatschappelijke) voorziening valt of staat met de servicebereidheid, de vriendelijkheid en de organisatorische capaciteiten van de uitvoerende organisatie.

1. De ervaring, opgedaan bij andere maatschappelijke voorzieningen opgedaan, leert dat geheel draaien op vrijwilligers regelmatig tot bezettingsproblemen leidt. Daarvoor is een professionele organisatie van personen in loondienst te prefereren.
2. Het aanstellen van een pachter geeft natuurlijk het gemak van uitbesteden, maar aangezien er een contract wordt opgesteld ook een bepaalde mate van inflexibiliteit, zoals openingstijden, bemensing en keuze horeca(prijzen) en inrichting. Ook verdwijnt een belangrijk deel van de inkomsten aan de pachter, die natuurlijk winst wil maken.
3. Het aanstellen van eigen personeel biedt, naast de directe sociale zorg en kosten, de mogelijkheid te sturen op de uitvoering en bezetting. Dit betekent echter wel een zwaardere belasting voor het bestuur van de vereniging of stichting. Met deze optie is de kans op betrokkenheid en participatie van de bewoners groter. De winsten zij in deze optie vrij om gebruikt worden voor lage horecaprijzen en onderhoud van inventaris en interieur.

Conceptversie 12 september 2022

Mogelijke bestuursvormen
Als wordt gekozen voor eigendomsoptie 3, zijn er mogelijkheden voor het beheer en de exploitatie:

1. **Vereniging** van belangrijkste stakeholders met bestuur, met of zonder een pachter of vast personeel. Een vereniging heeft meestal geen winstoogmerk.
2. **Coöperatie**. Dit kies je als je met de onderneming een bepaald doel wilt verwezenlijken en/of winst maakt en die wilt uitkeren aan de leden. Veelal organisatie met vast personeel.
3. **Stichting met onafhankelijk bestuur** (zoals nu het geval is), met of zonder een pachter of vast personeel. Dit staat dan los van de stakeholders, die alleen een gebruikersovereenkomst hebben. Ook een stichting heeft meestal geen winstoogmerk.

Conceptversie 12 september 2022

Matrix mogelijke bestuursvormen met argumentatie

Mogelijkheid	Voor	Tegen	Risico
Geheel extern, zie A1	Geen zorgen?	Toekomst veiliggesteld? Geen enkele inspraak stakeholders. Inkomsten vloeien weg buiten de organisatie	Risico van uitvoering en beheer dat niet aantrekkelijk is voor stakeholders. Risico dat binnen enkele jaren de externe partij zich terugtrekt wegens gebrek aan voldoende inkomsten.
Vereniging van stakeholders met pachter, zie A2 en C2	Stakeholders voelen zich betrokken en geen dagelijkse beslommeringen.	Lastiger te managen. Groot? deel van de omzet vloeit weg naar de pachter. Weinig flexibel.	Langdurige beslissingsprocessen. Tussentijds aanpassen van het contract met de pachter niet gemakkelijk.
Idem vereniging met eigen beheer, zie A2 en C3	Stakeholders voelen zich betrokken. Vraagt wel uitvoerend bestuur Horeca. Winst blijft ter beschikking voor exploitatie en intern onderhoud.	Bemensing van zaalverhuur en horeca vraagt veel aandacht.	Langdurige beslissingsprocessen. Haperende bemensing.
Coöperatie van stakeholders, zie A3, C2 of C3	Leden voelen zich betrokken. Vraagt wel pachter of eigen directeur. Winst blijft ter beschikking.	Verdeling en/of besteding van de winst kan discussie opleveren. Minder geschikt voor situatie in Maarn.	Eigenlijk gericht op winst voor de stakeholders.
Stichting met pachter, zie A4 en C2	Kleine organisatie, efficiënt en geen dagelijkse beslommeringen.	Stichting biedt weinig mogelijkheden voor stakeholders om veranderingen tot stand te brengen. Belangrijk deel van de omzet vloeit weg naar de pachter. Weinig flexibel.	Langdurige contracten, tussentijds aanpassen niet gemakkelijk. Risico dat pachter niet de gewenste kwaliteit levert.
Stichting met onafhankelijk bestuur en eigen personeel, zie A4 en C3	Vraagt wel uitvoerend bestuur. Winst blijft ter beschikking voor exploitatie, intern onderhoud en lager horecaprijzen.	Stichting biedt weinig mogelijkheden voor stakeholders om veranderingen tot stand te brengen. Smalle organisatie die kwetsbaar is.	Risico van onbekwame bestuurder(s) en dat eigen personeel niet de gewenste kwaliteit heeft.
Stichting met bestuur van Stakeholders en eigen personeel, zie A5 en C3	Betrokkenheid van partijen die bij de voorzieningen betrokken zijn. Efficiënt qua uitvoering en bestuur. Winst blijft ter beschikking voor exploitatie, intern onderhoud en lager horecaprijzen.	Stichting biedt weinig mogelijkheden voor stakeholders om veranderingen tot stand te brengen. Smalle organisatie die kwetsbaar is	Risico van onbekwame bestuurder(s) en dat eigen personeel niet de gewenste kwaliteit heeft.

Conceptversie 12 september 2022

Advies werkgroep

Op basis van de genoemde voordelen gaat de voorkeur van de werkgroep uit naar de opties A5 en C3 (stichting met bestuur bestaande uit vertegenwoordigers van stakeholders met eigen personeel). In dit geval kan nog gekozen worden voor een uitvoerend dagelijks bestuur of een directeur in loondienst voor de dagelijkse uitvoering, aangevuld met diverse (parttime) medewerkers. Het aanstellen van een uitvoerende directeur biedt extra voordelen qua efficiëntie en communicatie, al maakt het de organisatie iets kwetsbaarder.

De stichting sluit met deze exploitant een exploitatieovereenkomst waarin is geregeld onder welke voorwaarden de exploitant het dorpshuis inclusief sporthal uitbaat. Te denken valt aan afspraken over verzekeringen, openingstijden, zaalverhuur (vaste gebruikers versus incidentele verhuur), schoonmaak en (horeca-)beprijzing. Om bestemmingsreserves op te kunnen bouwen en te voorkomen dat een belangrijk deel van de omzet naar de exploitant vloeit, worden in deze exploitatieovereenkomst ook afspraken vastgelegd over ‘verdeling van winsten en verliezen’.

Besturing

De besturing van het dorpshuis wordt ondergebracht in de Stichting SSCC De Twee Marken met een onafhankelijk bestuur, zoals dat nu ook het geval is. Het doel van deze stichting is het voorzien in een exploitabele ontmoetingsplek voor oud tot jong, sport en cultuur, onderwijs en gezelligheid.

Het stichtingsbestuur is onafhankelijk dat wil zeggen dat er geen vaste gebruikers van het dorpshuis zitting hebben in het stichtingsbestuur. Dit om tegenstrijdigheid van belangen te voorkomen danwel dat belangen van een belangrijke gebruiker te veel prevaleren. Uiteraard is de stem van de vaste gebruikers van wezenlijk belang voor het voortbestaan van het dorpshuis. Daarom zullen deze vaste gebruikers vertegenwoordigd zijn in de Raad van Toezicht en daarmee een adviserende/ controlerende taak hebben.

De Twee Marken en de sporthal worden bestuurd conform onderstaande model

Conceptversie 12 september 2022

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de stichting, haar beleid en de uitvoering van dit beleid. Het bestuur huurt De Twee Marken en sporthal van de gemeente en legt verantwoording af aan de gemeente. Afspraken zijn vastgelegd in een huur-en exploitatieovereenkomst met prestatie indicatoren als te realiseren aantallen bezoekers/deelnemers, te realiseren bezettingsgraad faciliteiten, soort activiteiten (bijvoorbeeld passend in welke beleidsdoelen) en klanttevredenheid. Het bestuur overlegt minimaal één keer per jaar met de vaste gebruikers (huurders) van De Twee Marken in een zogenaamd 'gebruikersoverleg'. De huidige SSCC kan – met enige aanpassing – voor deze taak worden ingezet.

Het is te overwegen om het bestuur van de stichting terzijde te laten staan door een Raad van Toezicht, die ook de bestuursleden benoemt. De Raad van Toezicht adviseert het stichtingsbestuur en houdt toezicht op de bestuurders. De Raad van Toezicht is een eigenstandig orgaan en is in die hoedanigheid geen verantwoording verschuldigd. De Raad van Toezicht moet plannen zoals het beleidsplan en begrotingen beoordelen en goedkeuren voordat deze worden vastgelegd of gepubliceerd. Daarnaast beoordeelt de Raad van Toezicht het bestuur, de organisatie en het jaarverslag. De Raad van Toezicht bestaat uit drie tot vijf leden waaronder vertegenwoordigers van de gebruikers van De Twee Marken en de sporthal en een vertegenwoordiger van een Maarnse belangenvereniging. Zo wordt voorzien in blijvende betrokkenheid van verenigingen en inwoners zodat de maatschappelijke voorzieningen breed worden gedragen in Maarn & Maarsbergen.

Beheer en exploitatie
De gemeente verhuurt het complex aan de stichting en is daarom verantwoordelijk voor het onderhoud van de buitenzijde van het pand.

Aandachtspunt vormt de wettelijke minimale looptijd van een exploitatiecontract (huurovereenkomst voor horeca). Deze is vijf plus vijf jaar; het is mogelijk om een proeftijd van minder dan twee jaar af te spreken. Na de eerste vijf jaar mag slechts onder beperkte omstandigheden worden opgezegd. Na de vijf+vijf jaar mag nog steeds, onder beperkte omstandigheden worden opgezegd. Mocht een exploitant niet bevallen dan dient het contract wél uitgediend te worden. Als de exploitant het oneens is met de opzegging dan is een rechtsgang onvermijdelijk. Het alternatief is dat de stichting personeel in dienst neemt. Dit is risicovol met het oog op langdurige ziekte van personeel en het huidige ontslagrecht dat de werknemer in hoge mate beschermt. Eigen personeel zal een flinke tijdsinvestering vergen van bestuursleden en in financiële zin risicovol zijn.

Het is een optie om het gebouwbeheer (gezondheid, veiligheid en onderhoud van het pand) bij een andere partij dan de exploitant neer te leggen. Dit kan aantrekkelijker zijn voor een exploitant om een overeenkomst aan te gaan omdat hij dan alleen verantwoordelijk is voor de exploitatie (verhuur zalen, sporthal en barexploitatie). Een andere voordelige reden is dat het bestuur haar risico's ten aanzien van beheer en exploitatie spreidt.

Scholen en kinderopvang

De scholen en kinderopvang zijn in de scenario's ondergebracht in een eigen gebouw met een eigen beheerstructuur. Dit is in lijn met de wens van scholen en kinderopvang. Financiering van scholen gaat conform het IHP, financiering van de kinderopvang, weliswaar commercieel en niet vanuit het IHP, zal daarin meegenomen moeten worden. De gesprekken hierover zijn gaande tussen GUH en de schoolbesturen. Dit valt buiten de invloedssfeer van de Werkgroep.

Het beheer van school en kinderopvang wordt door scholen naar eigen wens ingericht. Daarbij hebben scholen aangegeven hun gezamenlijk PvE (verder) uit te werken daarbij rekening houdend met hun eigen identiteit. Ook dit valt buiten de scope van de Werkgroep.

Conceptversie 12 september 2022

11. Voorstel voor de financieringsconstructie van de noodzakelijke investeringen

Conceptversie 12 september 2022

Wij onderscheiden verschillende type investeringen binnen de plannen van DMM:

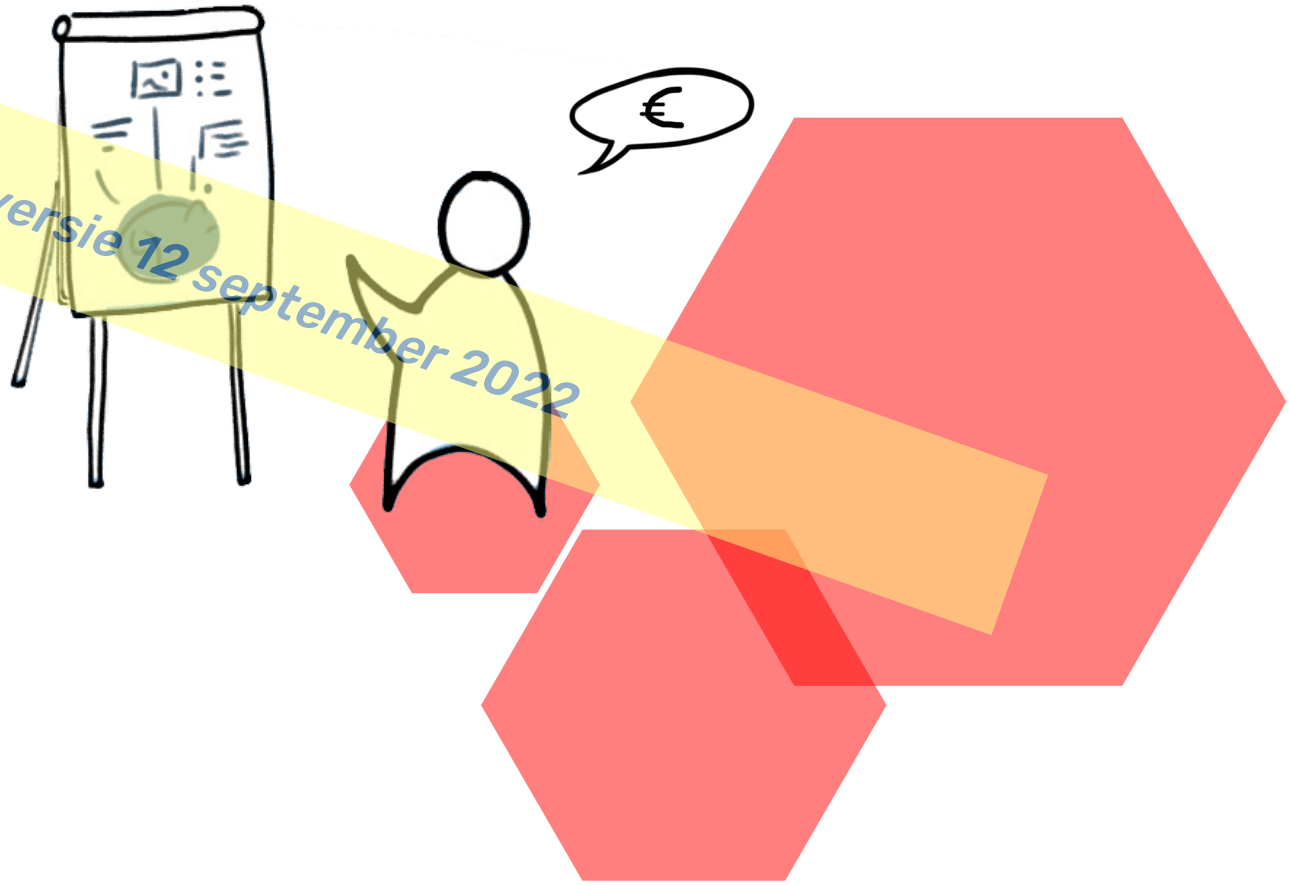
1. Investeringen in de openbare ruimte en inrichtingen waarvan het eigendom in handen blijft van de gemeente
2. Investeringen in het bouwen van woningen
3. Investeringen in cultureel-maatschappelijke voorzieningen voor dorpshuis en sporthal (MFA)
4. Investeringen in commercieel-maatschappelijke voorzieningen voor kinderdagverblijf (KDV)

Voor investeringen in categorie 1 geldt dat de gemeente de kosten hiervoor (sloop en bouwrijp maken, nieuwbouw, etc.) dekt door verkoop van gronden voor woningen in de grondexploitatie.

Voor investeringen in categorie 2 geldt dat de gemeente hier geen kosten voor maakt, (met uitzondering van sloopkosten en bouwrijp maken; zie de betreffende GREX). Zij verkoopt bouwrijpe grond aan ontwikkelaars, vervolgens maken ontwikkelaars zelf alle kosten voor ontwikkeling en realisatie van de woningen. Zij financiert dat vanuit de opbrengsten uit verkoop van woningen.

De investeringen voor de maatschappelijke voorzieningen 3. en 4. worden gefinancierd of door derden of door de gemeente uit de exploitatie opbrengsten; zie de betreffende VEX.

Conceptversie 12 september 2022



12 Een aanbestedingsadvies

Conceptversie 12 september 2022

Voorafgaand zal de gemeente grond van een particulier moeten aankopen aan de Planetenbaan omdat deze oppervlakte benodigd is bij de beide scenario's.

Bouwenvelop

De GUH kan gronden in de vorm van een bouwenvelop in de markt zetten. Bij dit instrument wil zij de gemeentelijke rol beperken tot het opstellen van een gewijzigd bestemmingsplan, dat beschrijft wat de bebouwingsmogelijkheden zijn van de 'bouwenvelop' van de locatie en het op de markt brengen van de bouwenvelop. Het bestemmingsplan borgt de kwaliteit van het te realiseren programma. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure voert de gemeente een marktconsultatie uit. Dit is een essentiële stap om te zorgen dat het bestemmingsplan een aantrekkelijk project is voor de markt. De kopende partij voert voor eigen rekening en risico de verdere planontwikkelingsactiviteiten uit, waaronder de planvorming en het bouw- en woonrijp maken. Het voordeel hiervan is dat de gemeente eerder in het proces de grond verkoopt. Bij traditionele gronduitgifte verkoopt de gemeente de grond pas, nadat deze bouwrijp is gemaakt.

Welke processtappen neemt de gemeente bij een bouwenvelop?

1. Marktconsultatie (programmering, voorwaarden, verdeling risico's);
2. Vaststellen programma;
3. Bestemmingsplanprocedure;
4. Locatie via een tenderprocedure verkopen en overdragen ter realisatie van wooneenheden, voorzieningen, kinderdagverblijf en scholen.
5. Het ontwikkelen van de cluster scholen in samenspraak met de schoolbesturen
6. Het verwerven van grond van een particulier aan de Planetenbaan en het ontwikkelen van een object voor de twee scholen en de kinderdagvoorziening. Voorts verdient het aanbeveling om vroegtijdig een studie te verrichten naar de verkeersafwikkeling op de Planetenbaan.
7. Het ontwikkelen van woningen op het huidige perceel van De Ladder.
8. Planontwikkeling van de herbouw van De Twee Marken en de renovatie van de sporthal.
9. Het ontwikkelen van woningen op het huidige perceel van basisschool De Meent en directe omgeving. De realisatie van wooneenheden OP het Dorpshuis behoeft maatwerk.

De bouwenvelop is prijsgestuurd en bevat een bodemprijs, die de gemeente baseert op een haalbaar programma. De bodemprijs is zoals het grondprijsbeleid (zie hoofdstuk 9.1) voorschrijft marktconform.

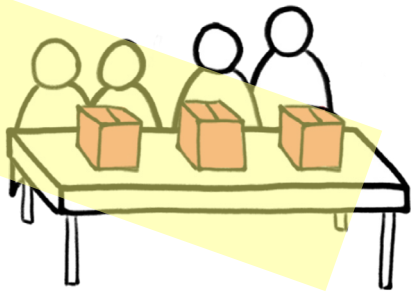
De bodemprijs bepaalt de gemeente veelal residueel. In de residuele berekening worden de risico's, die overgaan van gemeente naar marktpartij beprijsd. Hoe meer risico's overgaan naar de markt, hoe lager de grondwaarde.

Het succes van de bouwenvelop en de hoogte van de biedingen zijn afhankelijk van meerdere factoren, waaronder:

- de courantheid van de locatie en het programma bepaalt of het interessant is voor partijen om een bod te doen. Een courante bouwenvelop schept de verwachting dat er veel inschrijvingen binnen komen en dit komt de marktwerking en de hoogte van de biedingen ten goede. Indien de bouwenvelop incourant is, dan zullen partijen niet of niet hoger dan de bodemprijs inschrijven; traditionele gronduitgifte heeft dan de voorkeur boven de bouwenvelop;
- de voorwaarden en de risico's, die onderdeel zijn van de bouwenvelop. Bijvoorbeeld het moment van verplichte grondafname.

Indien afname plaatsvindt op een vaste datum dan zal een bieder minder willen betalen dan wanneer hij moet afnemen bij 70% voorverkoop. In dat laatste geval loopt de gemeente mee in het verkooprisico. Daarnaast kunnen gemeentelijke ambities, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en beeldkwaliteit een prijsverlagend effect hebben. Als de afnemer de meerkosten niet of niet geheel kan terugverdienen in de verkoopprijs dan zal hij een lager bod plaatsen. Een globaal bestemmingsplan dat ruimte biedt voor optimalisering en flexibiliteit zal daarentegen een hoger bod krijgen dan een stringent bestemmingsplan.

Conceptversie 12 september 2022



Prijsvraag objectlocaties

Een prijsvraag lijkt op de bouwenvelop. Ook hierbij wordt de grond met een tenderprocedure verkocht. Bij een prijsvraag ligt de nadruk echter meer op de kwalitatieve invulling en minder op het financiële resultaat. De gemeente nodigt marktpartijen uit om een goede ruimtelijke oplossing voor een perceel aan te bieden. Prijs is hierbij van ondergeschikt belang. De gemeente kan ervoor kiezen om voorwaarden te stellen met betrekking tot stedenbouwkundige invulling en programmering. Ze kan er ook voor kiezen om de markt de vrijheid en flexibiliteit te geven en zich te laten verrassen. Een prijsvraag biedt uitkomst bij locaties die ruimtelijk lastig liggen of juist een uniek ontwerp of invulling behoeven.
Ook hier zijn de hierboven genoemde processtappen te doorlopen.

Het zal duidelijk zijn dat de voorkeur van de Werkgroep bij de 2e optie “**prijsvraag objectlocatie**” ligt aangezien hiermee meer controle door GUH op het proces wordt behouden en daarmee voorwaarden kunnen worden gesteld aan de kwaliteit van de ontwikkeling en de invloed van de gemeenschap alsook de werkgroep DMM daarop.

Het is ook de uitdrukkelijke wens van Doe Maarn Mee te kunnen participeren in het planvoorbereidingsproces, waarbij per locatie en object zowel de inbreng van de stakeholders/ gebruikers als de omwonende belanghebbenden ruimte krijgt in het proces.

13. (Knellende) Kaders en oplossingsrichtingen

Conceptversie 12 september 2022

Aangezien dit Masterplan een overzicht geeft van de stand van zaken tot september 2022 zijn de knellende kaders hieronder nog geen uitgesproken gegeven. Zij zijn een signalering van de kaders die zouden kunnen gaan knellen nu het gekozen scenario volledig is uitgewerkt. Als naar een kader verwezen wordt dan wordt verwezen naar het document 20200716 kaders MVM v1.9 inclusief amendement raad.

In onze Gevoeligheidsanalyse zijn ook deze kaders getoetst en gewogen; zie bijlage 18-20

13.1 Participatie *(kader 3.1)*

Dit Masterplan is in co-creatie tot stand gekomen conform de Routekaart.

13.2 Doorlooptijd *(kader 3.2)*

Dit is de stand van zaken per september 2022, de einddatum (na verlenging) zoals vastgesteld door de Gemeenteraad. Zoals aangegeven door de Werkgroep was de in juni aangeboden versie een tussenstand en had de Werkgroep de wens om in september 2022 een definitieve versie ter besluitvorming voor te leggen.

13.3 Buurtsteeg en Planetenbaan *(kader 4.1)*

Alle locaties zijn in ogenschouw genomen. Voor de locatie Planetenbaan geldt dat de Provincie in een informeel ambtelijk advies heeft aangegeven dat het realiseren van de maatschappelijke functies scholen, kinderopvang, dorpshuis en sporthal onder voorwaarden is toegestaan in de kernrandzone. De voorwaarden zijn onder andere dat de kwaliteit van het gebied moet verbeteren, dat rekening wordt gehouden met natuur en culturele waarden, dat de bouw zo min mogelijk impact heeft op de (natuurlijke) omgeving. Deze voorwaarden zullen moeten worden opgenomen bij de verdere uitwerking in fase D.

13.4 Parkeren *(kader 4.2)*

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is gehanteerd bij de ruimtelijke en financiële analyses van de projectlocaties.

13.5 Binnensportfaciliteit *(kader 4.3)*

Bij de uitwerking van de scenario's is als uitgangspunt genomen een volwaardige sporthal met een gebruik van 7 dagen per week. Een dekkende exploitatie is volgens de (huidige) analyse een uitdaging indien dit op commerciële basis zal moeten plaatsvinden. Dit zal niet anders zijn bij een kleinere binnensportfaciliteit omdat dan een meer dan evenredig deel van de inkomsten ook wegvalt. De randvoorwaarden aan een binnensportfaciliteit zijn gesteld in paragraaf 2.2.2 van de Sportaccommodatienota 2018-2022.

13.6 Dorpshuisfaciliteit *(kader 4.4)*

Zowel het huidige gebruik als de toekomstverwachting is in kaart gebracht bij de ruimtelijke en financiële analyse van het dorpshuis. Er wordt rekening gehouden met een voortgezet gebruik door de huidige huurders. Een demografisch toekomstbestendige exploitatie is daarbij leidend geweest. Een dekkende exploitatie is volgens de huidige analyse een uitdaging indien dit op commerciële basis zal moeten plaatsvinden (zie financieel kader).

13.7 Bibliotheekfaciliteit *(kader 4.5)*

In het cluster dorpshuis/sporthal is de bibliotheek opgenomen conform de door de bibliotheek ZOUT aangegeven wensen. Bibliotheek ZOUT onderschrijft de waarde van deze locatie voor de gemeenschap van Maarn & Maarsbergen. Samenwerking met scholen en vrijwilligers is een uitgangspunt.

13.8 Scholen *(kader 4.6 en 6.1)*

De inachtname van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Utrechtse Heuvelrug is bij de realisatie van de scholen verondersteld en valt buiten de invloedssfeer van de Werkgroep. De Werkgroep gaat uit van financiering conform het IHP en de wens om de scholen extern te financieren valt buiten de invloedssfeer van de Werkgroep. Ook de aanbestedingsmethode is buiten de invloedssfeer van de Werkgroep en is tussen GUH en scholen onderling.

13.9 Woningbouw *(kader 4.7 en 6.5)*

In alle scenario's worden minimaal 30 woningen gerealiseerd conform Woonvisie 2018-2022 en naar rato meer indien er meer locaties vrijkomen. In de financiële uitwerking van de scenario's wordt rekening gehouden met ontwikkeling door een externe partij.

Legenda

- Voldaan aan kader
- Knellend kader

Conceptversie 12 september 2022

13.10 Financieel *(kader 4.8)*

Het raadskader gaat uit van een financieel resultaat gelijk of groter dan €0.
Vanuit de werkgroep fase C is gekomen tot de ruimtelijke scenario's in dit definitieve Masterplan, die doorgerekend zijn als grondexploitatie of vastgoedexploitatie op basis van de bijbehorende kenmerken. In de inventarisatie met stakeholders is ingezet op de minimale voorwaarden van gebruik. Dit om het investeringsvolume te houden op een wenselijk niveau en zoveel mogelijk te voldoen aan het huidig vastgesteld financieel kader. In dit voorliggend definitieve Masterplan ontstaan in de doorrekening een aantal knelpunten die tot uiting komen in de volgende artikelen van het financieel kader:

13.10.1 Sportfaciliteit en dorpshuis zelfstandig dekkende exploitatie *(kader 6.3)*, geen investeringen en exploitatiebijdrage door GUH *(kader 6.2)* en ontwikkeling, eigendom en exploitatie van sporthal/dorpshuis door externe partijen *(kader 6.4)*

De sportfaciliteit / dorpshuis dienen zelfstandige structureel dekkende exploitatie (incl. kapitaallasten, beheer en onderhoud) te hebben. Er worden geen investeringen gedaan noch een exploitatiebijdrage door GUH, uitgezonderd klokuren sportbasisonderwijs en subsidie aan ZOUT. Daarnaast is het kader dat de ontwikkeling, eigendom en exploitatie door een externe partij geschiedt. Kader 6.2, 6.3 en kader 6.4 hebben veel invloed op elkaar. Een commerciële/externe exploitatie leidt tot een minder goed haalbare businesscase.

De aard van het dorpshuis en de sporthal is een maatschappelijke voorziening. Dit zijn doorgaans geen voorzieningen die commercieel geëxploiteerd worden. De berekeningen laten zien, dat de geplande voorzieningen tot een negatief resultaat leiden bij een commerciële exploitatie. Dit is ook het geval indien de sporthal wordt teruggebracht naar een sportfaciliteit voor gymnastiekonderwijs omdat dan een onevenredig deel van de huurinkomsten wegvalt.

Dit betekent dat er hoogstwaarschijnlijk geen commerciële exploitanten zijn die de exploitatie en het beheer van het dorpshuis en de sporthal op zich willen nemen. Daar komt bij dat het doel van de maatschappelijke voorzieningen is om maatschappelijke activiteiten en sport mogelijk te maken. Als er al een commerciële exploitant zou worden gevonden, dan zal deze zich richten op commerciële activiteiten en vooral opening op rendabele tijden. Hierdoor is het risico groter dat het maatschappelijke doel uit het oog wordt verloren. Zie ook de externe studie welke als bijlage 18-06 is gevoegd.

13.10.2 Grondinbreng *(kader 6.6A)*

Kader 6.6.A Functioneel grondprijsbeleid
Daar waar de gemeente gronden niet in eigendom houdt, worden gronden verkocht conform het functionele grondprijsbeleid uit de nota Grondbeleid. Door het functionele grondprijsbeleid te volgen, is er geen sprake van staatssteun of precedentwerking.

In de doorrekeningen is de calculatie voor grond bij de wooneenheden gebaseerd op de per 2022 geactualiseerde nota grondbeleid, volgens de daarin genoemde rekenmethode van residuele grondwaardeberekening. De nota geeft aan dat voor maatschappelijke functies een m2 prijs gehanteerd wordt die de kostprijs benadert. De nota geeft ook aan dat er een vaste grondprijs moet worden gehanteerd. Op dit moment houden de doorrekeningen rekening met een € 0-waarde voor de grond van de MFA, vanwege de negatieve residuele waarde.

Kader 6.6B Grondexploitatie (GREX)
De gemeentelijke grondexploitatie voor het Masterplan Voorzieningen dient nul of positief te zijn. Onder de grondexploitatie van het Masterplan Voorzieningen wordt verstaan een integrale grondexploitatie van de in het Masterplan benodigde gebieden (Trompplein, evt. Breeschotenlaan, evt. Planetenbaan en evt. Buurtsteeg). De GREX is hybride van opzet vanwege de diverse objecten op de verschillende grondkavels. Voorstel is om afwijkend van artikel 6.6.A uit het financieel kader voor deze maatschappelijke functies in de doorrekening gewerkt kan worden volgens hetzelfde uitgangspunt als bij onderwijshuisvesting. De gemeente levert de grond om niet aan de externe partij die deze maatschappelijke voorzieningen ontwikkelt, realiseert en exploiteert. Er rust dan economisch claimrecht op deze grond. Dit houdt in dat de gemeente de grond terug geleverd krijgt op het moment dat de maatschappelijke voorziening niet wordt voortgezet.

13.11 Aanbevelingen ter verbetering van de financiële resultaten

De financiele resultaten sluiten op dit moment niet aan op de gestelde kaders van de Gemeenteraad. Er zijn meerdere denkrichtingen om de financiele uitkomsten te verbeteren. Hieronder noemen wij onze denkrichtingen die vanuit de financiële optiek kansen bieden, waarbij het absolute effect bij elke richting zal verschillen. Ook is het goed om te onderzoeken of de denkrichtingen niet zorgen voor conflicten met andere knelpunten.

Conceptversie 12 september 2022

- **Optimaliseren woningbouwprogramma kan leiden tot meer grondopbrengsten:** er zijn kansen om het woningbouwprogramma verder te verfijnen om meer opbrengsten uit grondverkoop voor woningen te realiseren. Bijvoorbeeld door de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in scenario 2 te vervangen door een groter aantal rijwoningen, of apartementen.
- **Vergroten volume woningbouwprogramma om meer opbrengsten te realiseren:**
  - door slimme ontwerptechnieken toe te passen is het mogelijk om op verschillende plekken een extra bouwlaag met woningen te ontwikkelen, zonder dat die nadelige effecten heeft op het straatbeeld die bewoners ervaren. Hier ligt een kans om het woningbouwprogramma te vergroten, en daarmee de inkomsten uit verkoop van gronden voor woningbouw in de GREX.
  - Op Trompplein bevindt zich momenteel de maatschappelijke voorziening Reinaerde. Bij het verplaatsen van deze voorziening komt er meer ruimte vrij voor woningen op het Trompplein. Hier ligt een kans om het woningbouwprogramma te vergroten, en daarmee de inkomsten uit verkoop van gronden voor woningbouw in de GREX, echter extra kosten grondverwerving en nieuwbouw Reinaerde. In gesprekken heeft Reinaerde aangegeven hier op dit moment niet aan mee te willen werken aangezien in de huisvesting recent is geïnvesteerd om het toekomstbestendig te maken.
  - Onderzoek of het mogelijk is om minder ruimte bij Trompplein en Breeschotenlaan te gebruiken voor parkeren. Bijvoorbeeld door de parkeernorm te verlagen, of met halfverdiept parkeren. Gebouwd parkeren is weliswaar een dure oplossing voor het parkeervraagstuk, maar wanneer dit voor extra woningen zorgt kunnen de financiële baten opwegen tegen de extra lasten. Tevens is het denkbaar dat bewoners een prijs betalen voor een eigen gebouwde parkeerplek. Verlagen van de parkeernorm zorgt voor een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie, zeker wanneer de overgebleven ruimte wordt ingevuld met groen in plaats van verharding.
  - Andere manieren van optimalisatie van ruimtegebruik om meer woningbouwprogramma toe te passen, zoals stapeling van functies, bieden ook kansen voor financiële optimalisatie.
- Bij een substantiële verbetering van het saldo in de grondexploitatie, bijvoorbeeld middels meer inkomsten uit woningbouw, is het denkbaar dat bepaalde aspecten uit de vastgoedontwikkeling van dorpshuis / sporthal en kinderopvang ook een plek krijgen in de grondexploitatie. Dit op voorwaarde dat de grondexploitatie nog sluit. Daarmee verbetert het jaarlijkse resultaat van beide voorzieningen.
- Heronderhandelen over de grondprijs die woningcorporaties betalen voor sociale huurwoningen. De aanname is nu € 20.000 per woning, maar dit kan wellicht hoger worden.
- **Het negatieve resultaat van de van dorpshuis/ sporthal kan deels worden verkleind** door de openstellingsuren te verruimen en (sport-) activiteiten van biuten de beide dorpen te antemeren.
- **Onderzoek welke subsidies kansrijk zijn voor de plannen van Doe Maarn Mee.** Dat kunnen investeringssubsidies of exploitatiesubsidies zijn.
- Door de bouw van woningen neemt het aantal inwoners van GUH toe, **ceteris paribus**. Dat betekent dat gemeente extra inkomsten krijgt uit het gemeentefonds. Zij kan ervoor kiezen om deze deels in te zetten voor de tekorten die momenteel spelen bij de scenario's van Doe Maarn Mee.
- Afwijkend van kader 6.6.A kan voor de maatschappelijke functies in de doorrekening gewerkt worden volgens hetzelfde uitgangspunt als bij onderwijshuisvesting. De gemeente levert de grond om niet aan de externe partij die deze maatschappelijke voorzieningen ontwikkelt, realiseert en exploiteert. Er rust economisch claimrecht op deze grond. Dit houdt in dat de gemeente de grond terug geleverd krijgt op het moment dat de maatschappelijke voorziening niet wordt voortgezet.
- **Opstal zelf in eigendom nemen.** Als GUH het dorpshuis/sporthal zelf in eigendom neemt en haar eigen discontovoet en rendementseis toepast in de vastgoedexploitatie, kan het vastgoedexploitatietekort van het dorpshuis en sporthal ongeveer halveren.

Conceptversie 12 september 2022

13.12 Toetsing aan uitgangspunten fase B en kaders gemeenschap

Naast een toetsing aan de kaders van de Gemeenteraad heeft ook een (herhaaldelijke) toetsing plaatsgevonden aan de uitgangspunten van fase B en de kaders ingezonden door organisaties van Maarn & Maarsbergen. Geconstateerd is dat aan de uitgangspunten fase B in de scenario's AOP en AOT wordt voldaan of dat de uitwering ervan veelal in fase D (realisatie) zal plaatsvinden, zie BIJLAGE 18-18 V220722hvdV/DvZ

Kaders
- In hoeverre wordt voldaan aan de kaders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug?

Uitgangspunten DMM-proces (fase B)
- Wordt met de keuze van dit scenario voldoende voldaan aan de uitgangspunten van DMM?
- Toekomstig Dorpshuis DTM
- Is de hoeveelheid BVO (bruto vloer oppervlak) in dit scenario voldoende om aan de noodzakelijke & toekomstige BVO behoefte te voldoen?
- Is deze behoefte getoetst?

Bevolking
- Is de bevolking van Maarn & Maarsbergen voldoende betrokken bij het DMM-proces?
- Zijn er personen geweigerd om aan het DMM-proces deel te nemen?

Beslisproces
- Heeft de kerngroep bij de totstandkoming van het besluit voldoende reflectie tijd genomen?
- Was het besluit van de DMM-kerngroep een unaniem besluit?
- Heeft de kerngroep – die het besluit van DMM heeft voorbereidt – voldoende draagvlak binnen de gehele DMM-werkgroep?
- Is de DMM-werkgroep voldoende betrokken bij het beslisproces?
- Zijn er aanwijsbare persoonlijke belangen binnen de DMM-groep die de beslissing voor dit scenario kunnen beïnvloeden?

Overeenstemming
- Is er voldoende overeenstemming met de omwonende van het Trompplein?
- Is er voldoende overeenstemming met de omwonende van de Breeschotenlaan/Beeklaan/Driespronglaan?
- Is er voldoende overeenstemming met de aanwonende van de Planetenbaan?
- Is er voldoende overeenstemming met de gebruikers van het Dorpshuis?

Blokkerende aspecten
- Zijn alle Stakeholders gehoord?
- Zijn de cruciale stakeholders voldoende gecommitteerd om aan dit scenario mee te werken?
- Bij dit scenario zijn gronden benodigd aan de Planetenbaan die thans niet in eigendom zijn van de gemeente c.q. de stakeholders. Zijn deze gronden te verwerven?
- Is een stakeholder in staat om het gehele proces te dwarsbomen?

Voor de kaders / zienswijzen van de organisaties geldt hetzelfde..
- **Stakeholders** zijn organisaties die een juridisch eigendom van grond, gebouw of maatschappelijke onderneming hebben bij een maatschappelijke voorziening vallend binnen het project DMM. Hun instemming met het Masterplan en Beslisdocument is van wezenlijk belang. Stakeholders kunnen voorwaarden verbinden aan hun instemming. Tot de groep stakeholders behoren de beide basisscholen De Ladder en De Meent en het kinderdagverblijf Kind&Co, de buitensportverenigingen LTV Maarn, MHC Maarn en SVMM en de Stichting De Twee Marken. Ook de gemeente Utrechtse Heuvelrug is naast opdrachtgever voor DMM ook stakeholder.
- **Belanghebbenden** zijn aanwonenden van de locaties waar de maatschappelijke voorzieningen gepland zijn. Uitgangspunt is dat zij op redelijke gronden geen zwaarwegende bezwaren tegen de plannen hebben, voor zover dat hun directe woonomgeving raakt. Ook zij kunnen voorwaarden verbinden aan hun zienswijze. Tot de groep belanghebbenden behoren als vertegenwoordigers van de aanwonenden: Bewoners Belangen Omgeving Trompplein, Comité Bewonersbelangen Omgeving Breeschotenlaan en het Buurtcomité Planetenbaan. Ook Landgoed Anderstein behoort tot de belanghebbenden.
- **Inwoners Maarn en Maarsbergen** zijn de inwoners van beide dorpen, al dan niet verenigd. Bij voorkeur ondersteunen zij in breed het Masterplan en de keuze/beslissing.
- **De gemeente Utrechtse Heuvelrug** was op meerdere wijzen in het project betrokken: als opdrachtgever (College B&W, namens de gemeenteraad), als participant in het co-creatieproces (medewerkers/deskundigen deelterreinen) en als stakeholder (College B&W). Naast de participatie van de medewerkers in het proces, werd regelmatig voortgangsoverleg gevoerd met het College B&W, waarbij ook de afstemming met de gemeentelijke besluitvorming werd besproken. Zo is de planvorming werkenderwijs afgestemd op gemeentelijke kaders en beleid en op overige wet- en regelgeving.

Conceptversie 12 september 2022

14. Risicoparagraaf

Conceptversie 12 september 2022

14.1 Financiële risico's

- **Stijgende bouwkosten hebben een nadelig effect op de uitkomsten van de grond- en vastgoedexploitaties:** momenteel kampen bouwers en ontwikkelaars met sterk stijgende bouwkosten. In de grondexploitaties zorgt dat enerzijds voor dalende inkomsten, omdat de residuele grondwaarde onder de woningen kleiner wordt. Anderzijds zorgt dit voor stijgende kosten die partijen rekenen voor diverse kosten in het plan, bijvoorbeeld woonrijp maken. Ook in de vastgoedexploitaties zullen de kosten voor het stichten van de gebouwen stijgen, dit zorgt voor een nadelig effect op de uitkomsten.
- **Stijgende renteniveau's hebben een negatief effect op de uitkomsten van de grond- en vastgoedexploitaties:** sinds de herfst van 2021 is de rente aanzienlijk aan het stijgen. Dat is een risico voor de grondopbrengsten in de grondexploitatie. Dit komt doordat een stijgende rente de mogelijke verkoopopbrengsten (vrij op naam) uit woningen drukt. Dat heeft een direct effect op de residuele grondwaarde en daarmee op het resultaat van de GREX. Daarnaast kan dit ook een effect hebben op de rendementseisen van beleggers. Dat zorgt voor een verdere daling van de netto contante waarde van de vastgoedexploitaties.
- **De gehanteerde grondwaarden voor woningen kunnen afwijken van de actuele marktrealiteit:** Op verzoek van de opdrachtgever rekende Fakton met de grondwaarden die volgen uit een taxatierapport wat de gemeente Utrechtse Heuvelrug eerder dit jaar liet opstellen. Uit het marktonderzoek wat Fakton eerder dit jaar uitvoerde voor diverse woningtypen voor de eerder plannen van Doe Maarn Mee, resulteerde lagere grondwaarden. In combinatie met de twee risico's die wij hierboven beschrijven, stijgende bouwkosten en mogelijk stagnerende of zelfs dalende VON-prijzen voor woningen, is het mogelijk dat de gehanteerde grondwaarden niet meer realiseerbaar zijn. Dit is een aanzienlijk risico op de grondexploitatie, en wij adviseren om in een latere fase, doch vóór besluitvorming, een hertaxatie van de grondwaarden onder de woningen uit te laten voeren.
- **Effecten vanuit planning en fasering:** de uiteindelijk fasering van alle werken hebben effect op de benodigde budgetten voor tijdelijke huisvestering en rentekosten. Momenteel is geen fasering bekend. (Elders wel opgenomen) Deze kosten komen ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie

14.2 Aanschaf van grond

Risico's:
- Als er bezwaar gemaakt wordt tegen kaalslag en/ of bebouwing van het kavel dat aangekocht wordt;
- Als het grondprijzenbeleid niet strookt met de vraagprijs;
- Ecologisch onderzoek heeft een negatieve uitkomst voor het gewenste gebruik.

Beheersmaatregelen;
- Ruim van tevoren gedachtewisseling met de aanwonenden;
- Het wijzigen van de plannen of ervan afzien.

14.3 RO-procedures

Risico's:
- Plannen passen niet in Omgevingsplannen gemeente of provincie;
- Plannen worden niet onderschreven door een meerderheid van de bevolking.

Beheersmaatregelen:
- Aanpassen van de plannen: 'op maat maken';
- Opnieuw specifieke groepen uitnodigen voor gedachtewisseling en vervolgens hetzelfde met een brede vertegenwoordiging van de bevolking.

14.4 Bouwen

Risico's:
- Stijging bouwkosten betekent dat gebudgetteerde kosten niet worden gehaald;
- Gebrek aan of vertraging van levering van bouwmaterialen betekent dat er langer vervangende voorzieningen moeten worden geregeld en betaald.

Beheersmaatregelen:
- Er wordt opnieuw onderhandeld met de aannemer;
- Plannen worden qua wensen versoberd;
- Gemeente wordt gevraagd extra fondsen beschikbaar te stellen.

14.5 Ecologisch onderzoek

Vooruitlopend op de uitkomsten van de quickscan flora en fauna (aangevraagd door GUH op 4 mei 2022), is tussentijds de schatting dat in ieder geval voor de plangebieden waarschijnlijk nader onderzoek nodig is voor:
- **Vleermuizen (Europese bescherming, Strikt beschermd):** Naar verwachting aanwezig op zowel Planetenbaan als Trompplein. In houtwallen, gevels en dakranden. Het is niet uit te sluiten dat hier vaste rust en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Er is zo snel mogelijk vervolgonderzoek nodig op basis van het vleermuisprotocol. Dit houdt naar verwachting in dat er zo snel mogelijk een jaarrondonderzoek plaats moet vinden.
- **Eekhoorn (Nationaal beschermd):** Het gebied is naar verwachting geschikt voor de eekhoorn. Er zijn voldoende vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig. Het is dan ook niet uit te sluiten dat deze soort aanwezig is. Nader onderzoek is van

Conceptversie 12 September 2022

toepassing en kan tijdens vleermuis onderzoek meegenomen worden.
- **Vogels (Europese bescherming, strikt beschermd)**: Naar verwachting zullen er broedvogels aanwezig zijn, eventueel jaar rond beschermde soorten. Dit moet nog worden uitgewerkt.
- **Gebiedsbescherming**: De locatie gelegen aan de Planetenbaan is gedeeltelijk gelegen in NNN (Natuur Netwerk Nederland) gebied waaronder de Schapendrift. Vanwege deze gebiedsbescherming is er nader onderzoek nodig. Er is hiervoor een 'Nee tenzij' onderzoek nodig.

Risico's:
- Vertraging in tijd: kans is groot (bij aanwezigheid: 0,5 tot jaar vertraging)
- Het niet verkrijgen van een ontheffing: kans is klein indien goede maatregelen getroffen worden en geen extreem zwaar beschermde soorten betreft
- Meerkosten om alternatieve voorzieningen of leefgebied te creëren: kans is groot (van diverse vleermuiskasten in de omgeving op hangen tot bouwen van vleermuistoren als mitigatie en compensatie van voorzieningen in nieuwe gebouwen).
- Aanpassing in de planning bij uitvoering van het plan: kans is groot (afhankelijk waar de dieren zitten)
- Bezwaar maken in kader van beschermde soorten: kans is klein (als onderzoek goed is uitgevoerd en maatregelen worden getroffen, is kans dat bezwaar komt klein
- Uitvoering niet mogelijk indien vleermuizen aanwezig: kans is klein (90% van de situaties waar beschermde soorten zitten is uitvoering mogelijk). Wel dient rekening gehouden te worden met vertraging en (hoge) kosten. Dat een ontwikkeling niet door kan gaan is vaak klein. Een goede voorbereiding kan dit dan ook voorkomen.

Beheersmaatregelen:
- op korte termijn: zo snel mogelijk een volledig ecologisch onderzoek doen, maatregelen treffen en in de planning opnemen.
- Betrekken van Maarn Maarsbergen Natuurlijk zou kunnen helpen om realisatie makkelijker te maken. Deze kunnen ook helpen bij eventuele mitigerende maatregelen.

Na opleveren van de quick scan flora en fauna kunnen er nog meer uitkomsten zijn waar nader onderzoek voor nodig zal zijn. Gezien de duur van het vleermuis onderzoek (jaar rond), zal dit inhouden dat in deze tijd ook andere onderzoeken uitgevoerd kunnen worden. Na opleveren onderzoek kan de risico paragraaf aangepast worden. Inmiddels is dit rapport 203436 Quickscan flora en fauna v2.23-6-22 ontvangen en in de dataroom geplaatst.

Conceptversie 12 september 2022

14.6 Stakeholders

Risico's:
- Directe stakeholders (partijen met een juridische positie op de locaties) gaan toch niet akkoord met de uiteindelijke plannen.

Beheersmaatregelen:
- Opnieuw overleg en zo nodig bijstellen van de plannen

Deel 2:
TOTSTANDKOMING

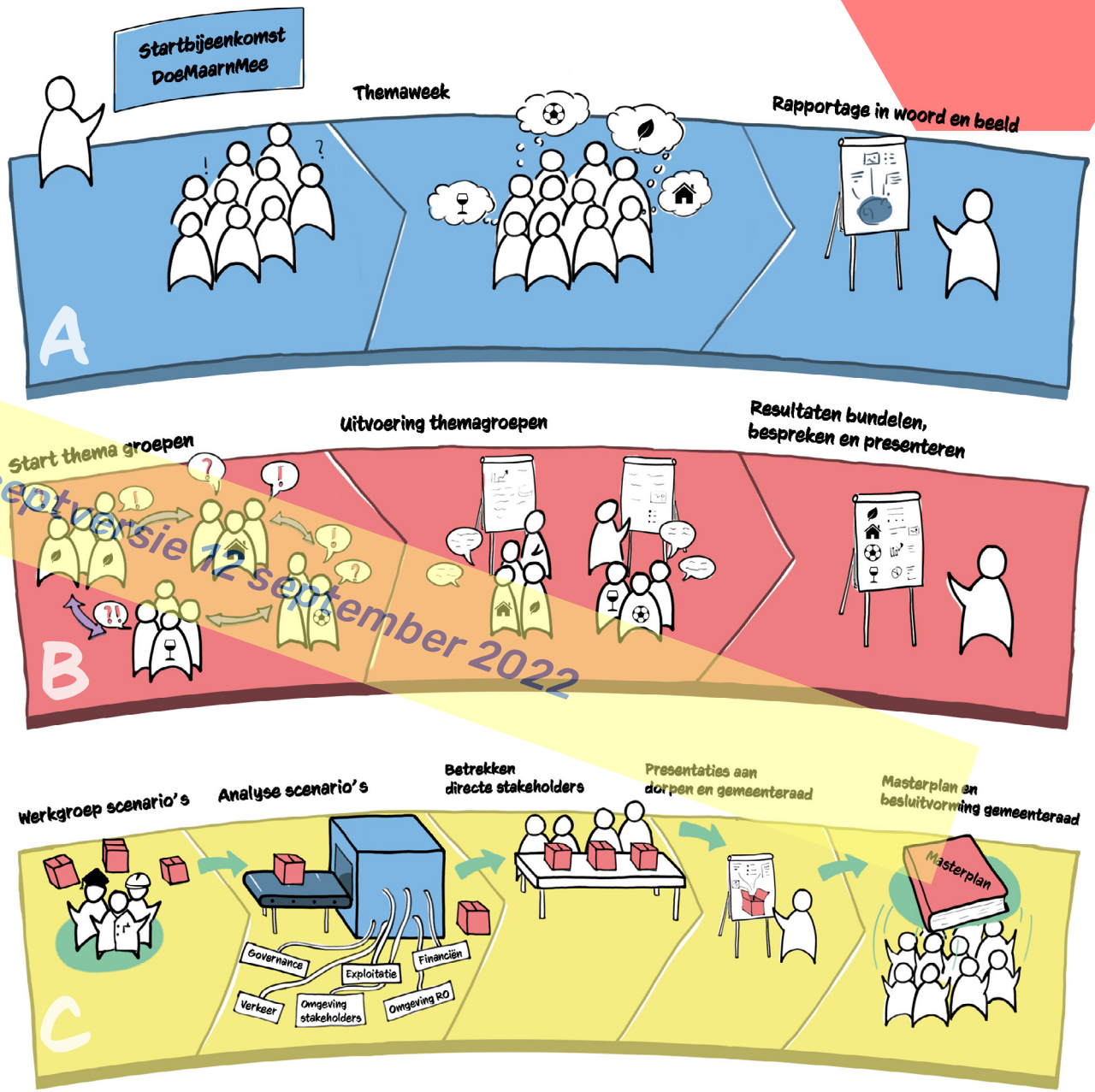
Conceptversie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

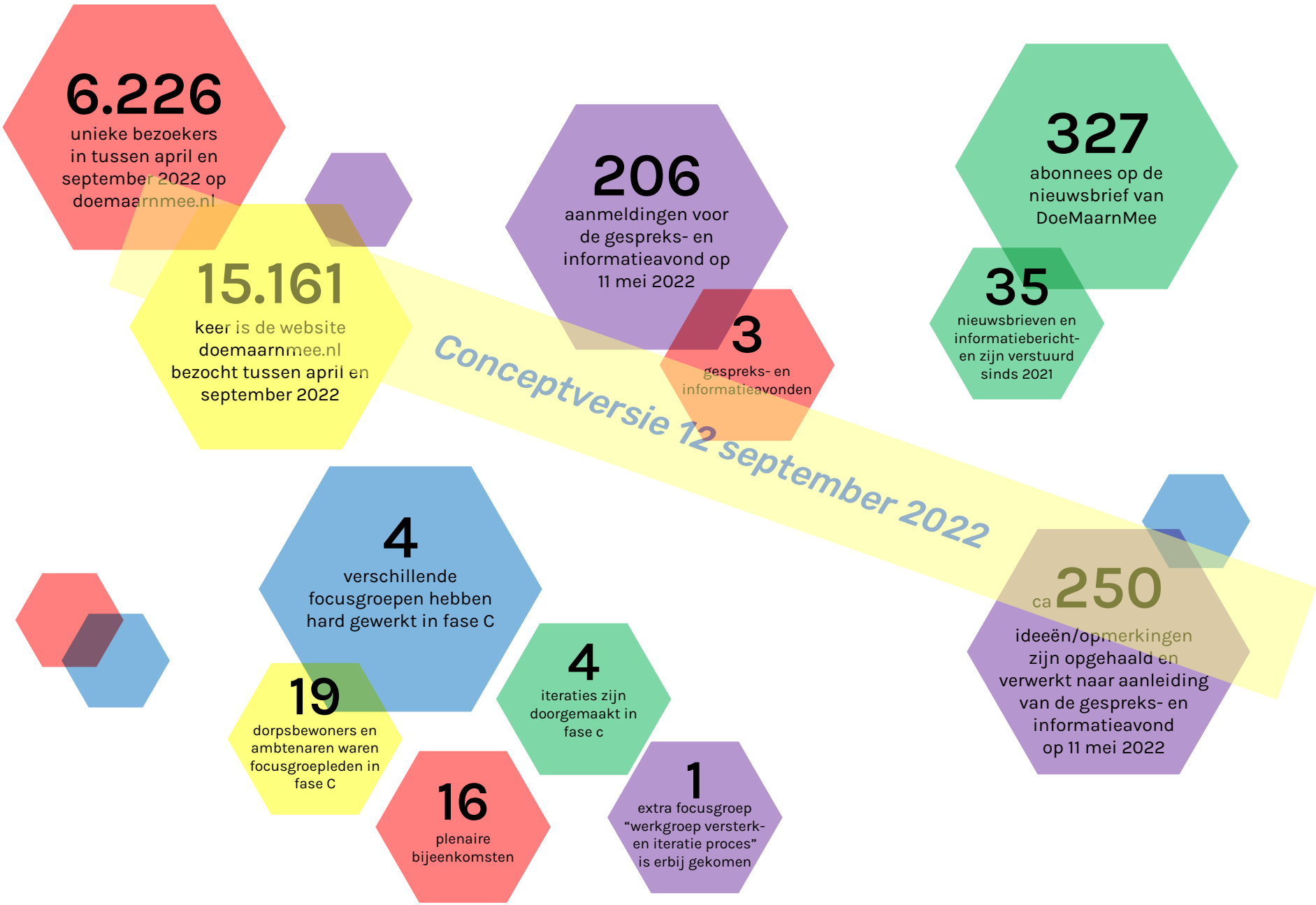
15. Totstandkoming

15.1 Masterplan in het kort

Hiernaast ziet u een visuele weergave van de stappen die zijn gemaakt om tot dit masterplan te komen. Doe Maarn Mee kent drie verschillende fases. In de Route naar het Masterplan staat per fase gedetailleerd beschreven wat er is gedaan, zie bijlage 10.



Conceptversie 12 september 2022


6.226
unieke bezoekers in tussen april en september 2022 op doemaarnmee.nl
15.161
keer is de website doemaarnmee.nl bezocht tussen april en september 2022
206
aanmeldingen voor de gespreks- en informatieavond op 11 mei 2022
3
gespreks- en informatieavonden
327
abonnees op de nieuwsbrief van DoeMaarnMee
35
nieuwsbrieven en informatieberichten zijn verstuurd sinds 2021
Conceptversie 12 september 2022
4
verschillende focusgroepen hebben hard gewerkt in fase C
19
dorpsbewoners en ambtenaren waren focusgroepleden in fase C
4
iteraties zijn doorgemaakt in fase c
16
plenaire bijeenkomsten
1
extra focusgroep "werkgroep versterken iteratie proces" is erbij gekomen
ca 250
ideeën/opmerkingen zijn opgehaald en verwerkt naar aanleiding van de gespreks- en informatieavond op 11 mei 2022

15.2 Context

Doe Maarn Mee is ontstaan uit eerdere planvorming om het bestaande dorpshuis, De Twee Marken, de sporthal, de beide basisscholen en de kinderopvang in één nieuwbouwplan te bundelen op het Trompplein (het MFA-plan). Dit plan stuitte in de zomer van 2019 op kritiek van dorpsbewoners die zich onvoldoende betrokken voelden bij het maken van de plannen. Een aantal van die voorzieningen heeft echter dringend nieuwe huisvesting nodig met als extra uitdaging dat er niet vanzelfsprekend budget voor is vanuit de algemene middelen.

Een groep dorpsbewoners nam vervolgens het initiatief voor een bredere aanpak waarbij alle dorpsbewoners betrokken kunnen zijn en de verschillende voorzieningen door samenwerking een beter en efficiënter plan kunnen opleveren. Een aanpak waarbij samen wordt gewerkt aan een Masterplan voorzieningen voor Maarn en Maarsbergen. Hieruit is Doe Maarn Mee ontstaan en is een procesplan gemaakt, zie bijlage 9.

Dit procesplan is door de Gemeenteraad vastgesteld in raadsbesluit 2020-214 met kaderstellingen en amendementen. Daarmee is aan de bewoners en organisaties en aan GUH een opdracht gegeven om gezamenlijk (in co-creatie) een gedragen plan voor de dorpse voorzieningen te maken.
Het co-creatieproces had, ondanks een vliegende start, een onrustig verloop in 2020. Door de corona-maatregelen is vertraging ontstaan en daarmee teleurstelling over de voortgang bij direct betrokkenen. Ook viel de voorbereidingsgroep, trekker van het proces, uiteen. In december 2020 is besloten om het co-creatie traject op nieuwe voet voort te zetten. Om dit in goede banen te leiden en de verwachtingen tussen de verschillende deelnemers helder te krijgen is door de daartoe aangestelde procesbegeleider, Sanne Botterweg van Urban Sync samen met een aantal bewoners/organisaties en de gemeente een plan opgesteld. In het document ‘Route naar het Masterplan’ is het plan van aanpak weergegeven, zie bijlage 10.

DMM is opgezet in fasen. De eerste fase (fase A) was breed van opzet en bedoeld om zoveel mogelijk mensen te activeren en informeren. Met een promodag, startbijeenkomst en een themaweek is de bewoners van Maarn & Maarsbergen gevraagd om hun dromen en meningen te delen op de thema’s die belangrijk zijn bij het ontwikkelen van de voorzieningen: sport, cultuur & vrije tijd, wonen en groen. De uitkomsten van fase A zijn te lezen in de verslaglegging van fase A, zie bijlage 11. Het thema scholen is in fase A niet behandeld, zij hadden hun eigen traject.

De tweede fase (fase B) ging verder in op de thema’s die in het kader van Doe Maarn Mee een hoofdrol spelen. Met een groot aantal betrokken is samen onderzoek gedaan welke uitgangspunten belangrijk zijn bij het uitwerken van een Masterplan. In 4 bijeenkomsten hebben de deelnemers op de thema’s Groen, Cultuur & Vrije Tijd, Wonen en Sport uitgangspunten geformuleerd. De scholen en kinderopvang hebben ook samen hun uitgangspunten geformuleerd. Deze 26 uitgangspunten zijn terug te vinden in de Tussentijdse verslaglegging Fase B, zie bijlage 12.

Fase C is van start gegaan in november 2021 met als opdracht om in de resterende tijd (4 maanden) een volledig Masterplan op te leveren dat breed gedragen wordt. Bij het opstellen van het Masterplan dient rekening gehouden te worden met de kaders die door de Gemeenteraad zijn meegegeven, met de kaders die door de gemeenteraad zijn meegegeven, zie bijlage 13 ,met de uitgangspunten die door de gemeenschap in fase B zijn geformuleerd,zie bijlage 14, en met de wensen van de gemeenschap die eerder waren geformuleerd, zie bijlage 15. Deze laatste kaders zijn geformuleerd door een groep van ca 20 mensen uit Maarn/Maarsbergen, veelal verbonden aan een organisatie. Samen met de ondersteuning van Urban Sync voor het proces, JKD voor het stedenbouwkundige onderdeel en Fakton voor de nodige berekeningen is de groep hard aan het werk gegaan. In onze Gevoeligheidsanalyse zijn ook deze kaders getoetst en gewogen; zie bijlage 18-20.
De deelnemers zijn onderverdeeld in focusgroepen die elk een deel van het onderzoek ter hand hebben genomen. De focusgroep Ruimtelijke Ordening (RO), de focusgroep Governance, de focusgroep Stakeholders en de focusgroep Financiën & Exploitatie. De volgende paragraaf geeft meer uitleg over de focusgroepen en hoe zij te werk zijn gegaan.

Volgens planning had fase C begin maart 2022 een Masterplan moeten opleveren. Al snel in het proces werd duidelijk dat dit niet ging lukken door corona (vergaderen op afstand is lastig) en door de complexiteit van de opgave. In december 2021 is aan de Gemeenteraad van GUH-uitstel gevraagd voor het opleveren van het Masterplan. Dit uitstel is verleend tot 1 juni 2022. Op die datum is een eerste versie van het Masterplan ingeleverd. Met goedkeuring van de Gemeenteraad is uitstel verleend tot eind september 2022 voor het inleveren van het voorliggende definitieve Masterplan.

Conceptversie 12 september 2022

15.3.1 Opzet fase C

Fase C heeft als doel het komen tot bij voorkeur één scenario voor de dorpse voorzieningen en die te verwerken in een Masterplan met daarin aandacht voor de ruimtelijke consequenties, de samenwerking tussen de voorzieningen en de financiële consequenties.

Na afloop van fase B is een oproep gedaan om deel te nemen aan fase C. Aan die oproep hebben 20 mensen gehoor gegeven. In het verloop van het proces zijn nog enkele medewerkers van de gemeente toegevoegd Deze personen hebben zich voorgesteld op de website van DMM. De deelnemers aan fase C hebben dat op persoonlijke titel gedaan. Zij vertegenwoordigen geen belang al zijn zij in veel gevallen wel betrokken bij een van de verenigingen of organisaties in Maarn en Maarsbergen.

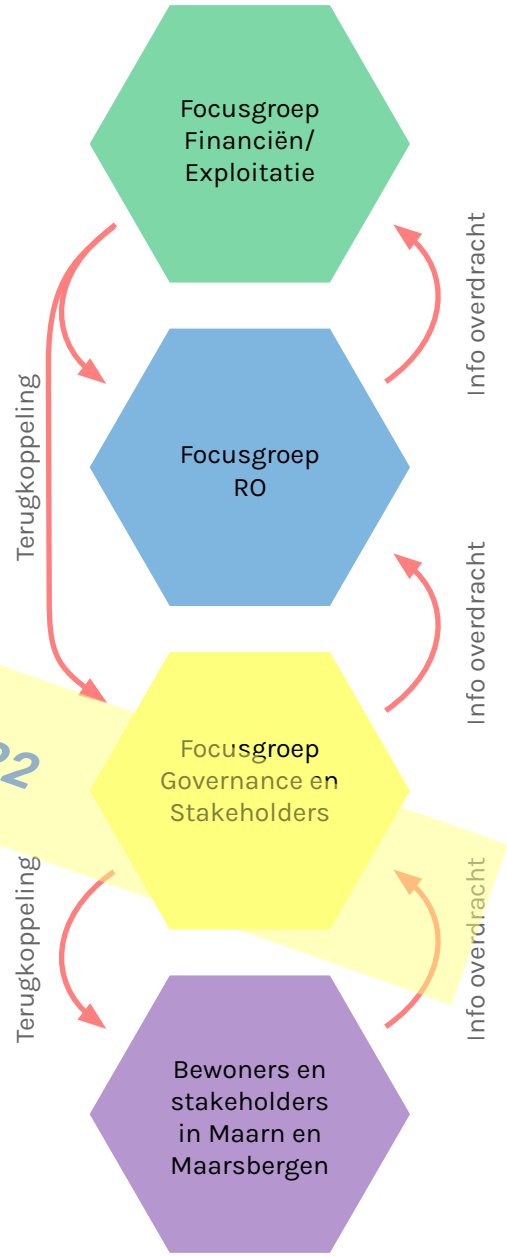
15.3.2 Organisatie

De deelnemers hebben zich gegroepeerd in focusgroepen.

- De focusgroep Governance houdt zich bezig met de manier waarop de voorzieningen al dan niet samengaan, wat ze daarvoor nodig hebben en hoe ze dat organisatorisch en juridisch regelen met elkaar.
- De focusgroep Stakeholders houdt zich bezig met de manier waarop draagvlak gecreëerd kan worden voor de scenario's bij direct betrokkenen én bij de gemeenschap als geheel. Ook inventariseert de focusgroep Stakeholders welke besluitvorming nodig is bij de verschillende betrokken partijen. De focusgroep Governance en Stakeholders zijn gezamenlijk opgetrokken.
- De focusgroep Ruimt (RO) houdt zich bezig met de manier waarop de gewenste functies in ruimtelijke zin een plek en vorm krijgen op de zoeklocaties en hoe het verkeer en parkeren op hoofdlijnen daaromheen geregeld kunnen worden.
- De focusgroep Financiën en Exploitatie onderzoekt of de scenario's financieel haalbaar zijn, zowel qua investering als qua exploitatie, op basis van de opgestelde uitgangspunten en kaders.
- Uit deze focusgroepen is een werkgroep versterking iteratieproces gevormd waarin samen met de procesbegeleider de hoofd- en bijzaken zijn onderscheiden, afgestemd en het proces is aangestuurd.

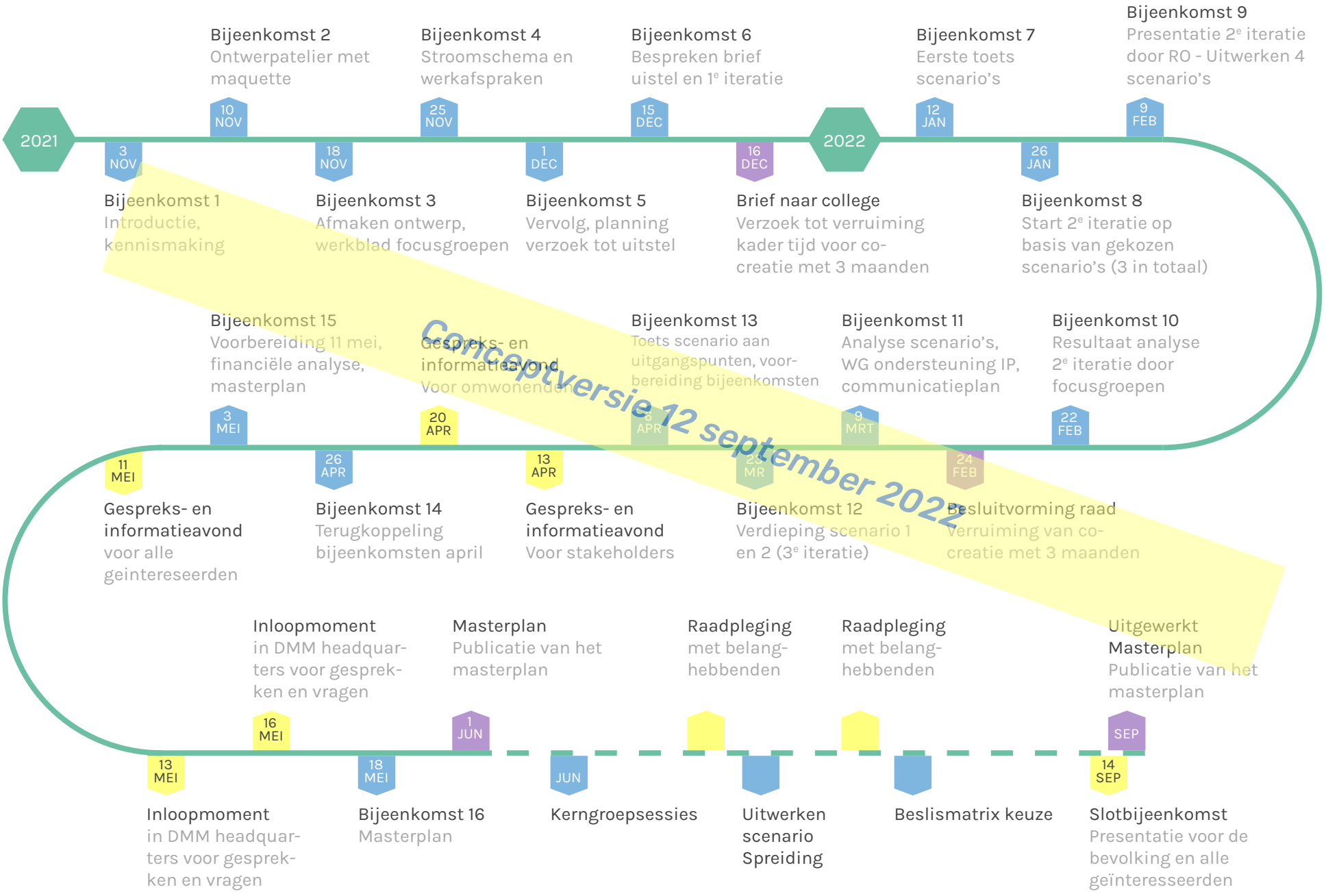
De focusgroepen houden zich elk met een specifiek onderdeel bezig. Dit kunnen zij echter niet zonder de andere focusgroepen. De uitwisseling van informatie tussen de groepen is essentieel om tot scenario's te komen. Om dit goed inzichtelijk te maken en te organiseren is een stroomschema gemaakt, zie illustratie hiernaast.

Concepversie 12 september 2022



Illustratie stroomschema informatie uitwisseling

Tijdlijn fase C



Conceptversie 12 september 2022

Werkzaamheden Focusgroep Governance (GOV) en Focusgroep Stakeholders (STAKE)

In verband met veel overlappende taken is bij aanvang van fase C door de focusgroepen Governance en Stakeholders besloten gezamenlijk op te trekken. Dit heeft inspirerend gewerkt. Ook de deelname van medewerkers van GUH heeft beide groepen geholpen bij het uitvoeren van de werkzaamheden en het realiseren van de juiste aanpak.

De eerste taak waar de Focusgroepen GOV en STAKE zich voor gesteld zagen was het opstellen van een Programma van Eisen (PvE). Bij het maken van dit PvE legde de focusgroep de nadruk op de wensen van de toekomstige gebruikers van de te realiseren faciliteiten. Deze wensen (ruimtelijk, gebruiksfrequentie, synergie, enz.) vormen namelijk de input voor het werk van de Focusgroep RO. Het maken van een PvE kent twee stappen. De eerste is het verzamelen van de gegevens van de gebruikers van de huidige faciliteiten (zoals het dorpshuis of de sportfaciliteiten) en hun wensen voor de toekomst. De tweede stap is het clusteren van de gegevens van de individuele gebruikers teneinde mogelijkheden van synergie en efficiency te onderzoeken.

Het verzamelen van gegevens van gebruikers is gedaan door middel van interviews. Uitgangspunt was een lijst met alle relevante verenigingen en organisaties in Maarn en Maarsbergen. Gevraagd is naar datgene wat de organisatie beschouwt als hoofd- en sub functie, welk oppervlak zij gebruikt, wat de gebruiksfrequentie is en met hoeveel personen, wat de bijdrage aan exploitatie is en wat de gewenste situatie voor de komende vijf tot twintig jaar is. Bij oppervlak wordt gevraagd naar zowel overdekte ruimte als buitenruimte; een school heeft bijvoorbeeld klaslokalen, maar ook een speelplaats. Naar ruimtelijke ordening vertaald is dat inventariseren van bebouwde en niet-bebouwde gebruiksruimte. Alle gegevens zijn verzameld in een matrix van functiebehoeften.

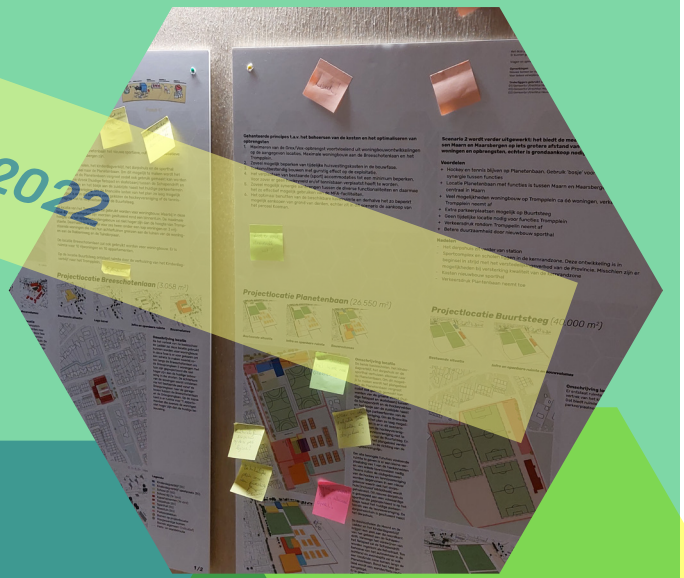
Met behulp van gegevens uit deze matrix is onderzocht wat de mogelijkheden tot clustering waren. Een voorbeeld van synergie in de toekomst bijvoorbeeld is het beter integreren van de bibliotheek in het dorpshuis door gebruik te maken van gemeenschappelijke ruimtes.

Diverse locaties elders zijn bezocht om ideeën op te doen, qua vorm en organisatievorm. Verslagen hierover zijn ook gedeeld met de Focusgroepen RO en FINEXPL.

Na het verdiepen van de scenario's AOP en AOT en SPR is door de focusgroep Stakeholders een programma opgesteld om de gemeenschap te betrekken bij het verder aanscherpen ervan. Middelen daarvoor zijn de bijeenkomsten, zowel voor direct betrokkenen als voor iedereen die geïnteresseerd is. Tijdens deze bijeenkomsten is bewust gekozen voor een interactieve opzet waarbij met werkbladen gevraagd werd om meningen en ideeën.

Daarnaast is er in het dorpshuis de Twee Marken een informatiepunt ingericht, is er via de nieuwsbrief en sociale media betrokkenheid gevraagd en hebben verschillende media aandacht besteed aan Doe Maarn Mee.

Conceptversie 12 september 2022



Werkzaamheden Focusgroep ruimte en omgevin(RO)

De focusgroep RO heeft studie verricht naar de ruimtelijke mogelijkheden om de voorzieningen een plek te geven op de aangewezen locaties in het dorp. Als eerste stap zijn van alle functies de omvang in m²'s bepaald, samen met de focusgroep stakeholders. Daarna is onderzocht, welke relaties er tussen de verschillende functies van belang zijn, en of deze relatie als sterk, zwak of niet-bestaand kan worden gekenmerkt.

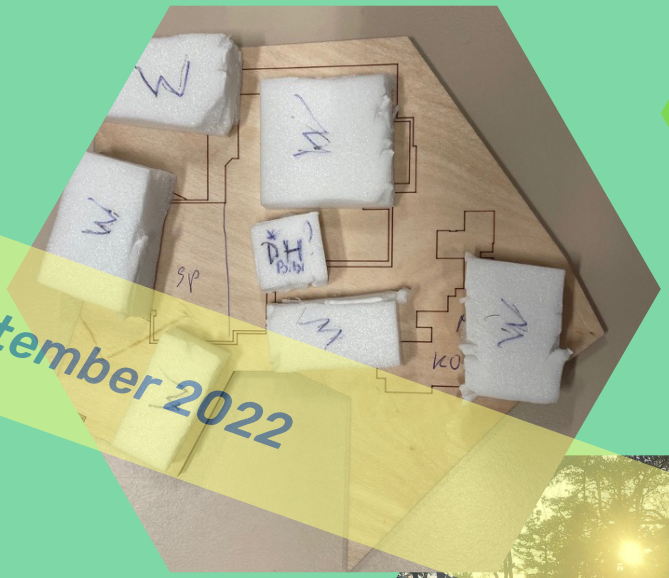
Hieruit kwam naar voren, dat er 2 samenhangende clusters zijn te definiëren: als eerste het dorpshuis inclusief bibliotheek met de sporthal, belangrijk om de hoofdfunctie van het dorpshuis tot zijn recht te laten komen: de ontmoeting van verschillende groepen bewoners, het faciliteren van het bewegingsonderwijs en binnensporters.

Als tweede cluster geldt de samenhang tussen de twee basisscholen en kinderopvang.

Vervolgens zijn heel grofmazig de huidige contouren van alle voorzieningen, op basis van googlemaps, luchtfoto's uitgeknipt zodat er mee geschoven kon worden. De focusgroep is heeft vervolgens vier scenario's (met verschillende subvarianten) opgeleverd.

Parallel hieraan is de focusgroep bezig geweest om scherp in beeld te krijgen hoeveel m2 er nu werkelijk voor iedere functie nodig is. De huidige schoolpleinen zijn bijvoorbeeld aanzienlijk groter dan de norm voor nieuwe schoolpleinen en ook het dorpshuis heeft in nieuwe situatie minder m² nodig. De focusgroep Stakeholders was erg belangrijk om steeds meer scherpte te krijgen in de wensen en eisen van de diverse stakeholders. De focusgroep heeft ook laten uitzoeken waar de kavelgrenzen exact lopen en wie de betreffende grondeigenaar is. Daarnaast is er contact geweest met de gemeente over parkeernormen. En is er op basis van de gemeentelijke woonvisie een studie gemaakt hoeveel woningen en in welk segment er in de diverse scenario's gerealiseerd zouden kunnen worden. Tijdens de 2-wekelijkse vergaderingen met alle deelnemers van fase C werden de scenario's steeds verder aangescherpt en uitwerkt. En werden de grove schetsen steeds preciezer en uiteindelijk ook in 3D uitgewerkt.

Conceptversie 12 september 2022



Werkzaamheden Focusgroep Financiën/Exploitatie (FINEXPL)

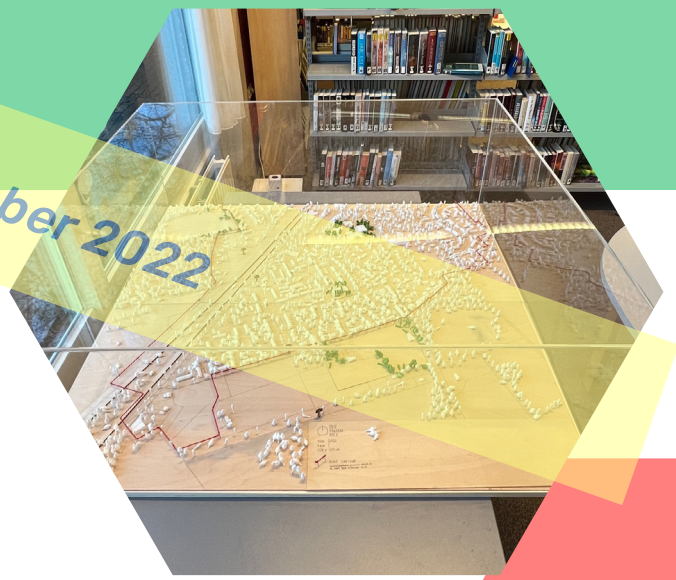
De focusgroep Financiën en Exploitatie onderzoekt of de scenario's financieel haalbaar zijn, zowel qua investering als qua exploitatie, op basis van de opgestelde uitgangspunten en kaders.

Aan de hand van de uitkomsten van de focusgroep RO-studies per locatie en de opgaven van ruimte- en functiebehoefte welke door GOV en STAKE werden verzameld, werd de input voor de doorrekeningen gerubriceerd door de focusgroep FINEXPL

Een uitgangsgegeven is dat GUH eigenaar is of zal zijn van de onderliggende gronden op alle benoemde locaties.

Voor de scenario's Alles op Trompplein (AOT) en Alles op Trompplein (AOP) en Spreiden (SPR) maakte Fakton diverse doorrekeningen. Op basis van de kaders van de Raad zijn sommige kosten en opbrengsten voor rekening van de gemeente UH en komen sommige kosten en opbrengsten voor rekening van marktpartijen.

Conceptversie 12 september 2022



Om de informatie-uitwisseling transparant te maken en documenten op een plek te verzamelen is gebruik gemaakt van TEAMS. Via TEAMS hebben vergaderingen plaatsgevonden, zijn berichten geplaatst en zijn documenten beschikbaar gemaakt.

Afstemming en besluitvorming door de Werkgroep als geheel heeft plaatsgevonden tijdens centrale bijeenkomsten. Er hebben 20 centrale bijeenkomsten plaatsgevonden. De centrale bijeenkomsten vonden plaats in De Twee Marken, een enkele keer in Anderstein Gedurende de beperkingen in verband met corona waren de bijeenkomsten online en daarna ook nog hybride.

15.3.3 Het (iteratie)proces

De meeste deelnemers van de Werkgroep kenden elkaar niet voordat ze deelnamen aan fase C. Ook waren de meesten van hen niet bekend met een iteratief ontwerpproces en wat er nodig is voor een Masterplan. Omdat er een intensieve periode van samenwerking zou volgen is bij de eerste bijeenkomsten aandacht geschonken aan het leren kennen van elkaar en de opgave. Zo is er een ontwikkelspel gespeeld, is er samen gekeken naar de doelen van de focusgroepen. Om een ontwerpproces te leren kennen hebben een stedenbouwkundige en architect het iteratieve proces toegelicht en is geoefend met een maquette om gevoel voor verhoudingen te krijgen. Tijdens het oefenen met de massastudie deelde men in een iteratief proces eerst aannames vanuit verschillende perspectieven, vervolgens werd er getoetst met de maquette of die aannames klopten. Afhankelijk van dat resultaat stuurde de groep hun bevinden en keuzes bij om het vervolgens opnieuw te testen met de maquette.

Dit herhaaldelijk bouwen, verfijnen en verbeteren van proces, product of richting is een iteratief (terugkerend/herhalend) proces.

De Werkgroep van Doe Maarn Mee is na veel ruimtelijk onderzoek, financiële analyse en gesprekken met betrokken organisaties eind maart, na de derde iteratie, gekomen tot twee scenario's die, volgens opdracht, recht doen aan de uitgangspunten van fase B en de wens om synergie tussen de functies te krijgen: scenario Alles op het Trompplein (AOT) en scenario Alles op Planetenbaan (AOP).

15.1.4 Betrekken van de gemeenschap

Het informeren en betrekken van de gemeenschap was de volgende stap. Met alle directe stakeholders waren gedurende de iteraties gesprekken gevoerd om een inventarisatie te maken voor het programma van eisen. In deze gesprekken waren de scenario's nog niet aan bod gekomen omdat die na de inventarisatiegesprekken tot stand zijn gekomen. Ook de omwonenden en belangenorganisaties moesten geïnformeerd en betrokken worden. In dat kader ontstond het volgende dilemma. Als er nog geen uitgewerkt scenario ligt zal men de plannen te vaag vinden, als er wel een uitgewerkt scenario ligt zal men zich mogelijk overvallen voelen. Er is gekozen voor de laatste aanpak, met daarbij de verzekering dat het gaat om ruimte-studies en dat nog niets 'in beton gegoten' is.

Medio april 2022 is de informatie over de twee geselecteerde scenario's naar buiten gebracht door middel van een informatiepunt in De Twee Marken. Tegelijkertijd is op 13 april 2022 een gesprek georganiseerd met de directe stakeholders (de gebruikers) waarbij hun ideeën over de scenario's geïnventariseerd zijn. Een week later op 20 april is er een gespreksavond met direct omwonenden en belangenverenigingen georganiseerd. Ook de daar verzamelde ideeën en commentaren zijn meegenomen in de vervolgaanpak van de werkgroep.

Dit heeft geleid tot het verder uitwerken van het scenario 'Spreiding', dat eerder op de plank was gelegd omdat de synergie in dat scenario minder was dan in andere. Op 11 mei 2022 zijn de twee uitgewerkte scenario's en het derde scenario 'in ontwikkeling' gepresenteerd aan de inwoners van Maarn en Maarsbergen. Meer dan 200 geïnteresseerden hebben samen een gesprek gevoerd over de wenselijkheid van elk van deze scenario's. Daarnaast zijn er nog een aantal inloopmomenten georganiseerd waarop bewoners zich konden laten horen over de plannen en zijn vele reacties binnen gekomen via website en mail. Deze ca 250 reacties zijn geïnventariseerd en zijn inzichtelijk gemaakt in bijlage 18-16.

Het motto van alle bijeenkomsten was steeds "we doen het samen en het zijn onze plannen", daarmee aangevend dat er geen externe instantie diens belangen aan het doordrukken is, maar dat we als bewoners samen met de medewerkers van de gemeente zelf de plannen vormgeven en een breed gedragen plan kunnen presenteren aan het College en de Gemeenteraad.

Conceptversie 12 september 2022

15.3.5 Reacties uit de gemeenschap

De reacties opgehaald via de bijeenkomsten en andere kanalen, ongeveer 250 reacties, zijn verzameld, geordend en samengevat om die te betrekken bij de verdere uitwerking van de ruimtestudies. En op basis daarvan is het volgende beeld op hoofdlijnen geschetst.
De gesprekken welke in juli en augustus met alle stakeholders en belanghebbenden zijn gevoerd, waren vooraleerst bedoeld om de eerder geïnventariseerde reacties te verifiëren. In een 2e en 3e gespreksronde zijn vooral de reactie op het inmiddels uitgewerkte scenario Spreiding besproken. Hiervan zijn notities verzameld in bijlage 18-23.

Bezwaren

Er blijkt veel weerstand te bestaan tegen een te grote bundeling van voorzieningen op één locatie. De veranderingen zijn het grootst voor de locatie Planetenbaan. Bij het Trompplein zijn nu al veel voorzieningen aanwezig, maar tegen verdere uitbreiding bestaan ook bezwaren. In beide gevallen betreffen die de (grote) toename van de ruimtedruk van bebouwing en bestrating en van de omgevingsdruk bestaande uit verkeersoverlast en -gevaar, parkeeroverlast, geluidsoverlast en de (forse) aantasting van de groene omgeving en verlies van dorpskarakter.

Eerlijke verdeling lusten en lasten

Velen pleiten voor spreiding van de voorzieningen over meerdere locaties, bij voorkeur en waar mogelijk door renovatie en verduurzaming van de huidige voorzieningen. Dat beperkt tevens kapitaalsvernietiging en brengt een gezonde exploitatie dichterbij. Op deze wijze kunnen de lusten en lasten eerlijker verdeeld worden over het dorp en kan een gedragen plan ontstaan.

Spreiding Planetenbaan/Trompplein

Velen gaven aan dat een scenario Spreiden perspectief kan bieden. Daarbij lijkt plaatsing van de scholen en de kinderopvang in twee bouwlagen op de plaats van het clubgebouw hockey bespreekbaar. Voorwaarde is dat de Schapendrift niet wordt aangetast, het groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk behouden blijft, een oplossing gevonden wordt voor de verkeers- en parkeerproblematiek en geluidshinder wordt beperkt. Dat wordt een flinke uitdaging en een aantal aanwonenden zal hiertegen waarschijnlijk bezwaar blijven houden. Aan de zuidzijde van het sportpark zal extra grond verworven moeten worden.
Voor de clubhuizen van LTV en MHCM dient dan nieuwbouw centraal op het terrein gerealiseerd te worden met gezamenlijke kleedkamers en voorraadruimte.

Inmiddels is een variant op bovenstaande verder ruimtelijk en rekenkundig uitgewerkt en in deel 1 opgenomen onder Spreiden.

Dit houdt grofweg in dat de scholencluster centraal op het aan te kopen kavel naast het huidige parkeerterrein van LTV Maarn wordt geprojecteerd. Voordeel daarbij is dat de groene zone aan de Schapendrift onaangetast blijft en het clubhuis van de MHC Maarn niet verplaatst.

De overige voorzieningen dorpshuis (incl. bibliotheek) en sporthal zijn dan voorzien centraal op het Trompplein in combinatie met woningbouw van appartementen en rijtjeshuizen. De locatie Breeschotenlaan is beschikbaar voor woningbouw in harmonie met de bebouwing in de omgeving en met het groene karakter en voor behoud van een speelvoorziening. Op de Buurtsteeg ontstaat meer ruimte voor parkeerplaatsen. Ander gebruik dan voor sport is daar niet toegestaan in verband met de nabijgelegen hoogspanningsmasten.

Renovatie Trompplein

Ook wordt door enkelen (‘Commissie Planeetenbaan’) gepleit voor een scenario waarbij de huidige voorzieningen op het Trompplein behouden blijven. Een kleiner dorpshuis, schoolbouw in twee lagen en ondergronds parkeren bieden extra ruimte om de kinderopvang te plaatsen en extra parkeerplaatsen te realiseren onder andere voor medewerkers van de bedrijven in het centrum. Mogelijk zijn ook nog een beperkt aantal woningen te realiseren.

Varianten

Voor alle scenario’s zijn varianten denkbaar. Genoemd zijn onder andere behoud van De Ladder op de Breeschotenlaan ten koste van woningbouw, plaatsing van de sporthal bij de clubgebouwen van hockey en tennis.

Deze eerste reacties zijn geïnventariseerd en zijn inzichtelijk gemaakt in bijlage 18-17.

Conceptversie 12 september 2022

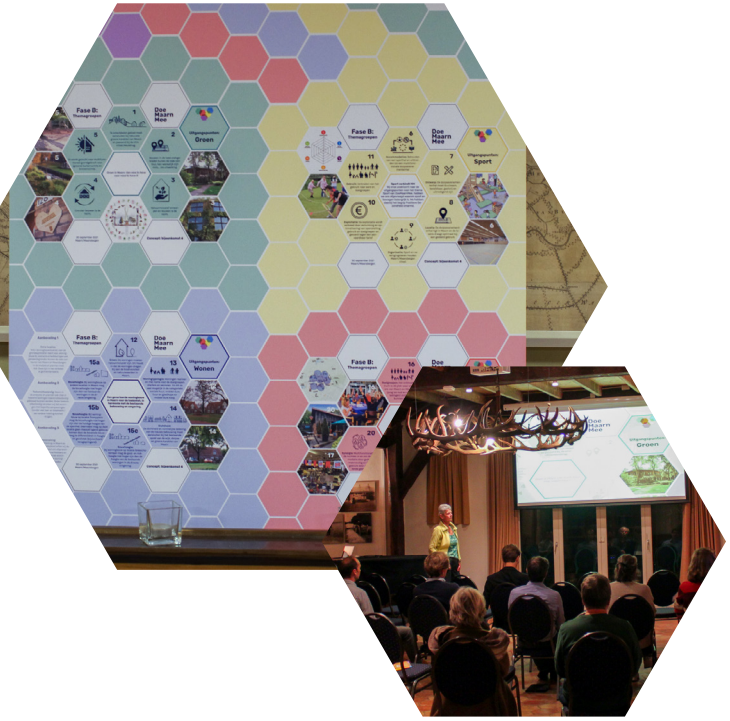
16. Uitgangspunten en kaders als leidend principe

Conceptversie 12 september 2022

18.1.1 Uitgangspunten fase B

Om tot een gewogen plan te komen moet eerst onderzocht worden wat de uitgangspunten van de gemeenschap zijn op de onderwerpen die ertoe doen. Die onderwerpen zijn de thema's die spelen bij de nieuwe plannen: cultuur & vrije tijd, groen, wonen, sport en scholen & opvang. Voor elk van deze thema's zijn in fase B uitgangspunten geformuleerd.

Bij de ontwikkeling en beoordeling van de scenario's zijn door de focusgroepen telkens deze uitgangspunten meegewogen. Veel van de uitgangspunten zullen echter pas relevant worden bij de verdere uitwerking van voorlopige en definitieve ontwerpen in fase D. Zie voor een overzicht bijlage 18-08.



Conceptversie 12 september 2022

16.1.2 Uitgangspunten, spelregels en kaders gemeenteraad

Bij het vaststellen van het Procesplan co-creatie Masterplan Voorzieningen v1.1 door de gemeenteraad van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn een aantal uitgangspunten, spelregels, gemeentelijke kaders en randvoorwaarden meegegeven. Deze zijn vastgelegd in het procesplan. Middels amendementen is daar aanscherping op gekomen. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in het document Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn v1.9 dat door de Werkgroep gehanteerd is als de uitgangspunten van de Gemeenteraad. Zie bijlage 18-13.

Uitgangspunten

De uitgangspunten van de gemeenteraad worden gevoeld en gedragen door Doe Maarn Mee. Er is zo veel mogelijk getracht om deze te hanteren en te implementeren, dit is immers ook in het belang van Maarn & Maarsbergen. De beoordeling of aan deze uitgangspunten is voldaan is altijd aan de ontvanger van dit Masterplan.

1. Met het oog op optimalisatie hanteren we een brede blik op locatie mogelijkheden: in het Masterplan kunnen naast het Trompplein en Breeschotenlaan, ook andere gebieden in ogenschouw genomen worden, zoals de Planetenbaan en de Buurtsteeg.
2. Voor het Masterplan wordt één businesscase gemaakt, waarin ontwikkeling, beheer & onderhoud van de diverse locaties worden verbonden: een dekkende exploitatie die rekening houdt met de ontwikkelingen behoeftes voor de komende 25-30 jaar is daarbij uitgangspunt.
3. We maken een plan en stellen een aanpak op die financieel aantrekkelijk is voor ontwikkelaars en daarmee zoveel mogelijk de voordelen van concurrentie in de markt benut.
4. Bij het maken van het plan focussen we op een logische, zinvolle clustering van functies die elkaar versterken.
5. We sturen op een duurzaam gezonde exploitatie op basis van brede inbedding in de samenleving (sport, cultuur, educatie, welzijn).
6. We zorgen dat onze plannen voldoen aan de huidige én toekomstige duurzaamheidseisen.
7. We realiseren de plannen en gebruiken de te realiseren functies met zo min mogelijk overlast voor omwonenden; ook omwonenden worden daarom van begin af aan betrokken bij het opstellen van de plannen.
8. Verkeersstromen met beperkte overlast – voldoende parkeren dichtbij diverse functies.
9. Groene uitstraling passend bij de sfeer van het dorp – ruimtelijk, geen hoogbouw.
10. De plannen passen binnen de gemeentelijk prioriteiten en beleidsdoelstellingen en geven daar mede invulling aan.

Spelregels

De spelregels rondom co-creatie zijn ingebed in het proces. De deelnemers hebben allen kennisgenomen van de spelregels en van de Routekaart waarin een en ander is verduidelijkt. De deelnemers in fase B en fase C konden ten alle tijde bij alle beschikbare stukken via TEAMS en dat is ook het platform waarop onderling gecommuniceerd is. In fase B en fase C zijn nagenoeg alle deelnemers tot op het einde actief gebleven en in fase C zijn later meer personen toegevoegd vanuit GUH om hun expertise in te brengen.

Kaders Gemeenteraad

Deze kaders zijn door de Werkgroep gehanteerd als een gegeven en gebruikt als doel om naar toe te werken. In deze tussenstand worden niet alle kaders gehaald. In hoofdstuk 15 is hier nader op ingegaan. De Werkgroep gaat ervan uit dat het mogelijk is om bij verdere uitwerking een scenario te kunnen presenteren dat beter binnen de vooraf gestelde kaders valt en/of, als een kader niet gehaald wordt, dat de oplossingsrichting voor het betreffende kader duidelijk is.

16.1.3 Relatie tot de omgevingsvisie

Het voorliggende Masterplan zal in de verdere uitvoering onderhevig zijn aan de dan geldende Omgevingswet en de nadere invulling die de gemeente Utrechtse Heuvelrug daaraan geeft. Wij gaan ervan uit dat de omgevingswet tegen die tijd van kracht is en de concept Omgevingsvisie van de gemeente door de Gemeenteraad is vastgesteld.

Bij de ontwikkeling van de Omgevingsvisie van de gemeente, zoals deze nu in concept voorligt, wordt uitgegaan van een drietal kernprincipes, te weten:

- Een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving
- Toekomstgericht
- Vitale dorpen

Daarnaast is het de bedoeling van de Omgevingswet de participatie van inwoners bij allerlei ontwikkelingen in hun directe leefomgeving te bevorderen.

De Gemeenteraad heeft besloten om de ontwikkelingen in het kader van Doe Maarn Mee in de co-creatieproces vorm te geven. Hiermee heeft de Raad een vorm van participatie gekozen, die geheel in lijn is met de bedoeling van de wet in deze zin.

Voor Doe Maarn Mee zijn bovenstaande kernprincipes een belangrijk uitgangspunt geweest en ze komen overeen met de kaders van de organisaties in Maarn & Maarsbergen in paragraaf 3.1.3. Het is immers voor de dorpen Maarn en Maarsbergen van groot belang de huidige kwaliteit van de leefomgeving ook in de toekomst te behouden en zo mogelijk te verbeteren.

De inwoners van de beide dorpen zijn actief betrokken bij een veelheid van activiteiten, die de samenhang en vitaliteit van deze dorpen in hoge mate bepalen. Het dorpshuis en de sporthal dragen in grote mate bij hieraan. Ook de buitensportfaciliteiten op de Planetenbaan en Buurtsteeg dragen daaraan bij. Vanuit dit besef is door de Werkgroep met name

Conceptversie 12 september 2022

gekeken naar oplossingen, die ook in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de inwoners om elkaar blijvend en goed gefaciliteerd sportief en cultureel te ontmoeten. Liefst op een wijze die een grote mate van synergie tussen de verschillende functies bevordert.

16.1.4 Kaders organisaties Maarn & Maarsbergen

Op 31 mei 2021 is door een aantal organisaties in Maarn & Maarsbergen een brief gestuurd naar GUH met daarin kaders vanuit de gemeenschap van Maarn en Maarsbergen.

De indieners wilden deze kaders inbrengen om richting te geven aan de algemene dorpsbelangen bij de ontwikkeling van het Masterplan voor duurzame Voorzieningen Maarn/Maarsbergen.

Deze kaders zijn ook getoetst door de Werkgroep. “De toekomst van Maarn en Maarsbergen” gaat over de groeiprognoses en de wijze waarop de voorzieningen daarop afgestemd moeten worden; dit is door DMM niet specifiek onderzocht: de uitgangspunten van het PentaRho rapport zijn daarin leidend geweest. Er zijn nog niet voldoende prognosecijfers beschikbaar om die analyse te doen. Een scenario dient ook bij te dragen aan het kader “Vitale dorpen” en wordt in een latere fase beoordeeld. Voor het kader dat gaat over voorwaarden die aan het proces worden gesteld zijn heeft de Werkgroep geen tegenstrijdigheden aangetroffen. De voorwaarden die aan het Masterplan gesteld worden zijn getoetst met uitzondering van die in een latere fase D pas aan bod komen.

Conceptversie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

17. Afsluiting

Dit is het Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen versie 2: September 2022. De Werkgroep heeft veel geleerd en met enthousiasme dit uiteindelijke resultaat samengesteld. Het heeft een grote inspanning gekost om het op dit niveau te krijgen. En het heeft de nodige tijd en aandacht gevraagd om het verder te brengen naar een Masterplan met één scenario waar een goede (financiële, ruimtelijke en organisatorische) basis voor ligt Én dat op overwegend draagvlak kan rekenen. Dat deed de Werkgroep echter graag. De leden van de Werkgroep zien dat er een goed gesprek met en door de gemeenschap op gang is gekomen en dat het Maarn en Maarsbergen aan het hart gaat dat er toekomstbestendige dorpsvoorzieningen zijn en blijven. Daar wil de Werkgroep zich in fase D bij de planvoorbereiding voor blijven inzetten, samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Op 14 september heeft de laatste presentatie aan de bewoners plaatsgevonden.

Conceptversie 12 september 2022

Colofon

Met dank aan:

- De Werkgroep van Doe Maarn Mee
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Urban Sync
- JKP Development
- Fakton

Dit masterplan is een product van de Werkgroep. De Werkgroep heeft getracht de standpunten en input van alle betrokkenen zo goed mogelijk te verwerken en verwoorden. Betrokkenen zijn niet in de gelegenheid gesteld om te reflecteren op de teksten in dit Masterplan.

Conceptversie 12 september 2022

18. Bijlagen

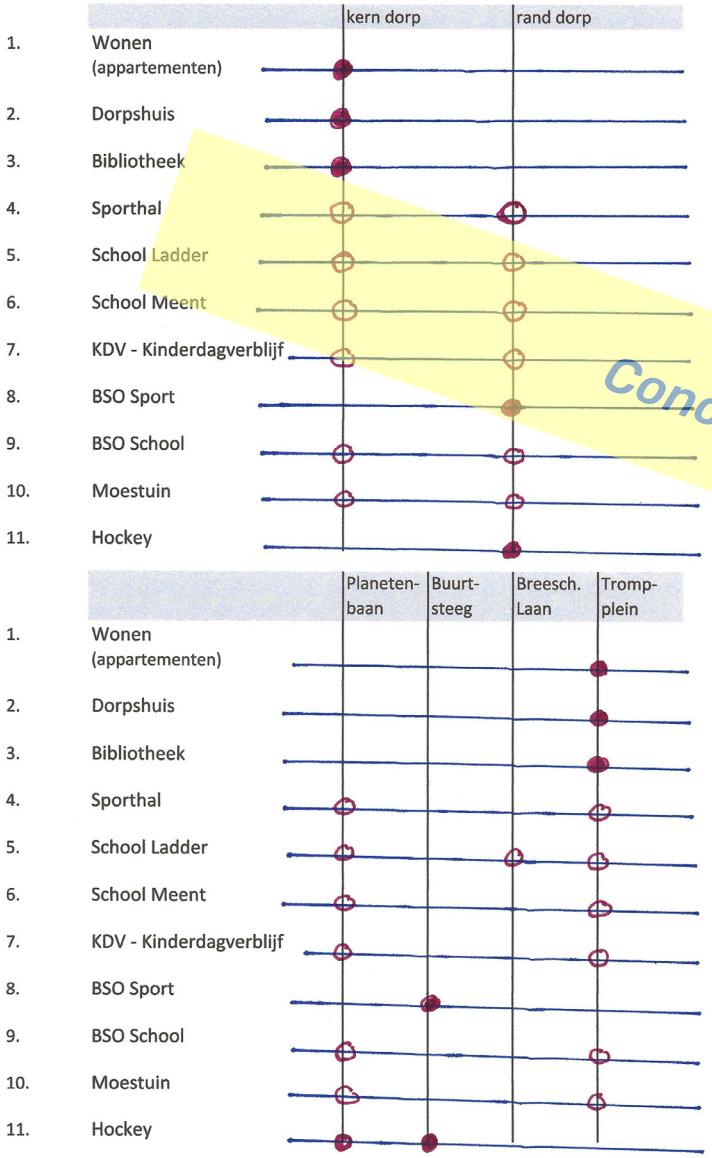
Inhoudsopgave

18. Bijlagen 90
Bijlage 1: Relatiediagram RO 92
Bijlage 2: ATS realisatiefase D2M en scholen 93
Bijlage 3: Procesplanning Doe Maarn Mee 94
Bijlage 4: VEX scenario AOT 95
Bijlage 5: VEX scenario AOP 96
Bijlage 6: Professioneel beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed 97
Bijlage 7: VEX KDV 102
Bijlage 8: Toets uitgangspunten fase B 103
Bijlage 9: Procesplan 104
Bijlage 10: Route naar het Masterplan 110
Bijlage 11: Verslag Fase A 126
Bijlage 12: Verslag fase B 131
Bijlage 13: Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn v1.9 147
Bijlage 14: Uitgangspunten fase B 151
Bijlage 15: Kaders inwoners Maarn en Maarsbergen Masterplan Voorzieningen Maarn 20210531 156
Bijlage 16: Uitkomsten 13 en 20 april 2022 158
Bijlage 17: Analyse gespreks- en informatieavonden 2022 159
Bijlage 18: V220722hvdV/DvZ Voor de kaders/ zienswijzen van de organisaties 161
Bijlage 19: memo 20211015_uitgangspunten en randvoorwaarden huisvesting 177
Bijlage 20: Gevoeligheidsanalyse besluit 180
Bijlage 21: Onderbouwing van de beslismatrix, eindversie 220804 190
Bijlage 22: 220704 JKD richtlijn HSL afstand tot bebouwing 193
Bijlage 23: Verzamelde gespreksnotities gemeenschap juli-augustus 194
Bijlage 24: Parkeerbalansberekening Spreiding 197
Bijlage 25: Beslissen en toetsen_220906 199

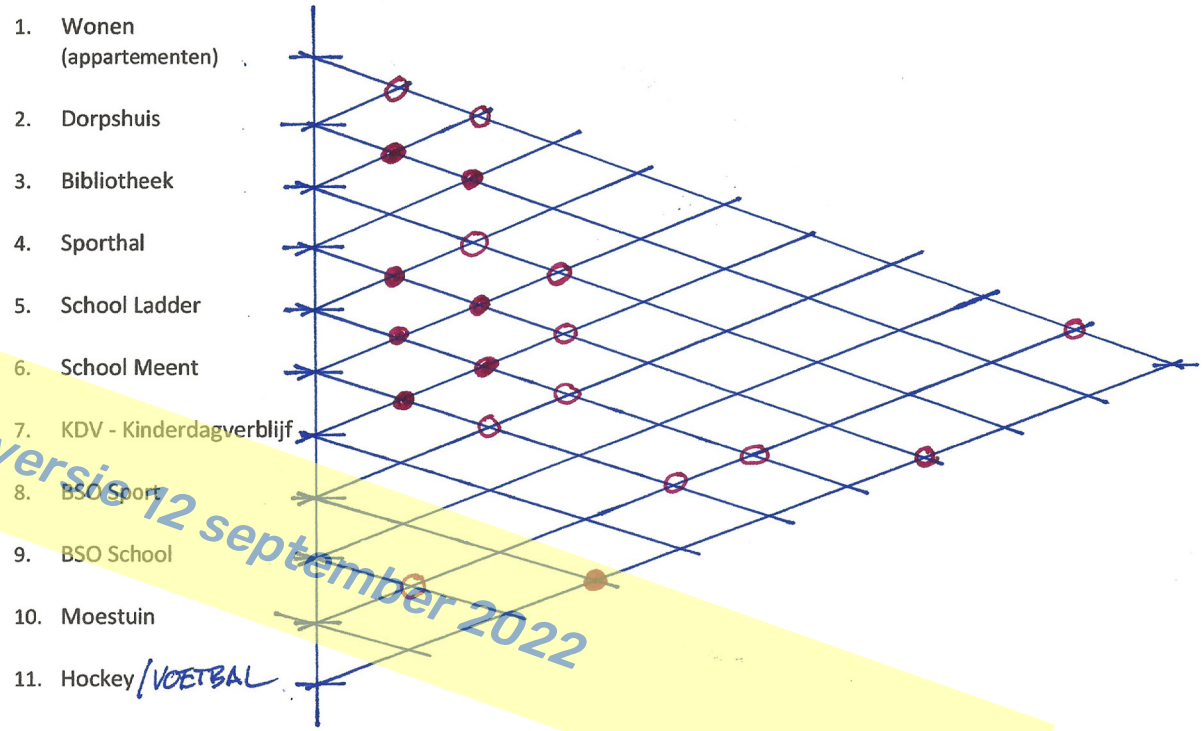
Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 1: Relatiediagram RO

DoeMaarnMee - Relatieschema locaties / *focusgroep RO*

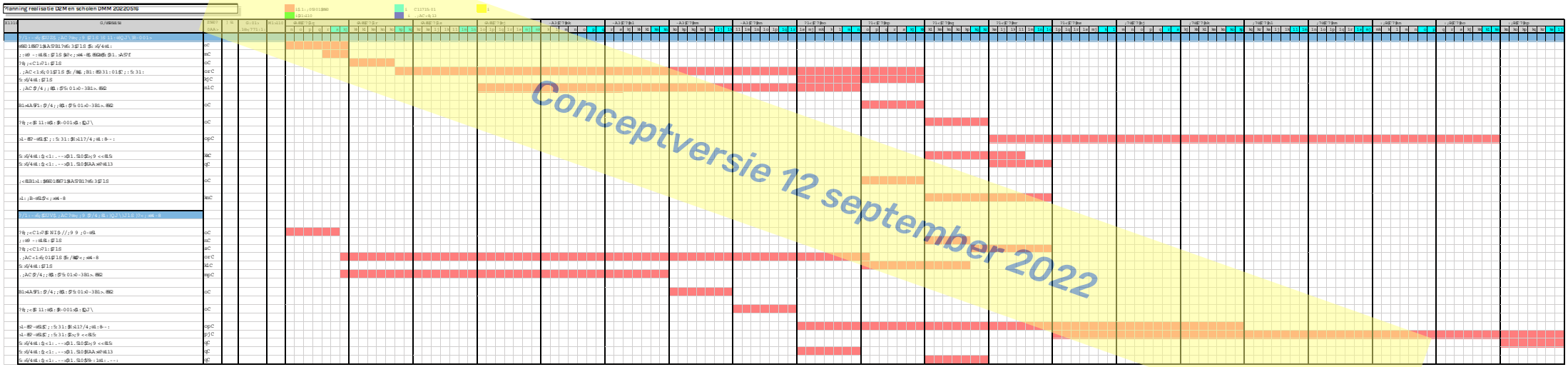


DoeMaarnMee - Relatieschema functies / *focusgroep RO*



Conceptversie 12 september 2022

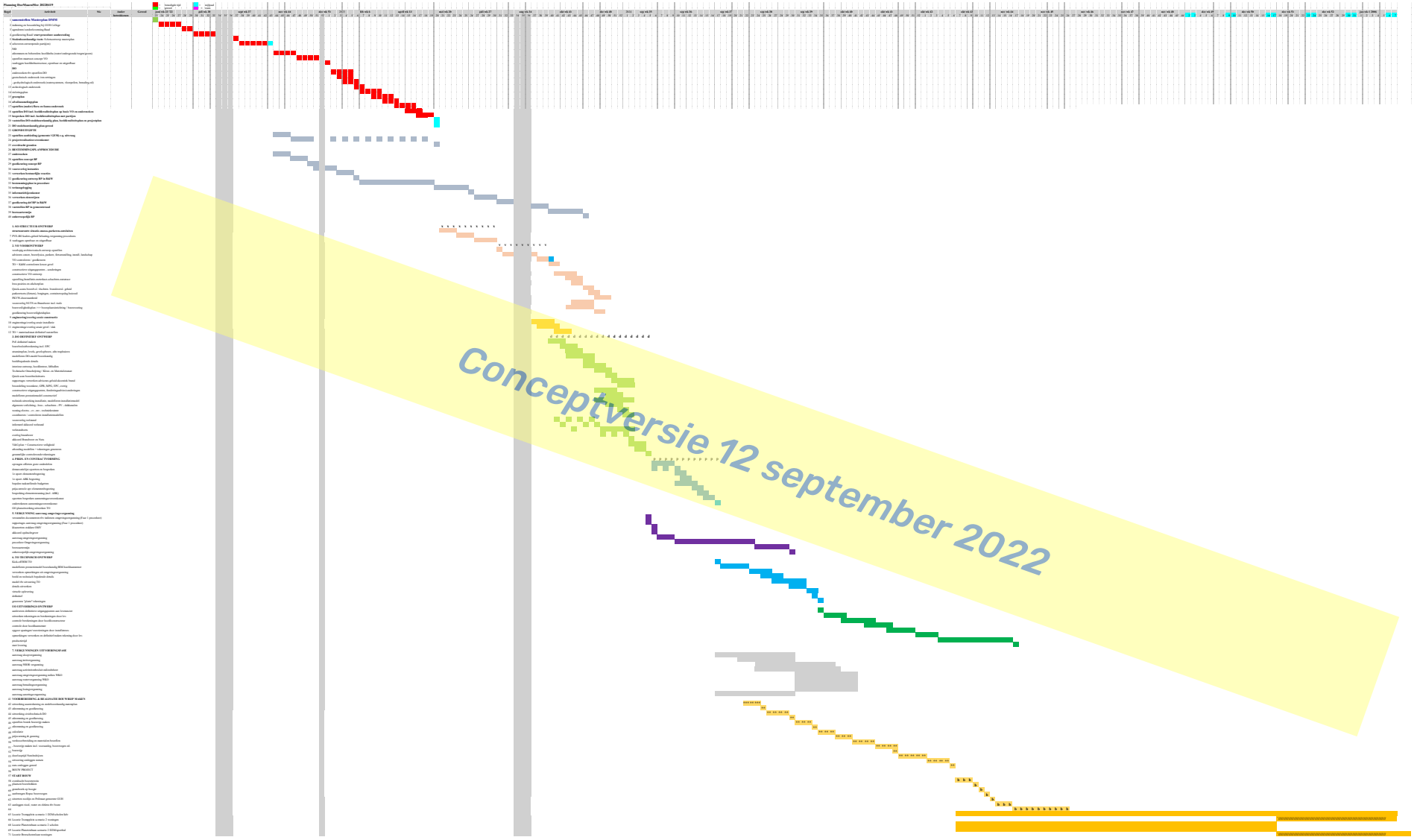
Bijlage 2: ATS realisatiefase D2M en scholen



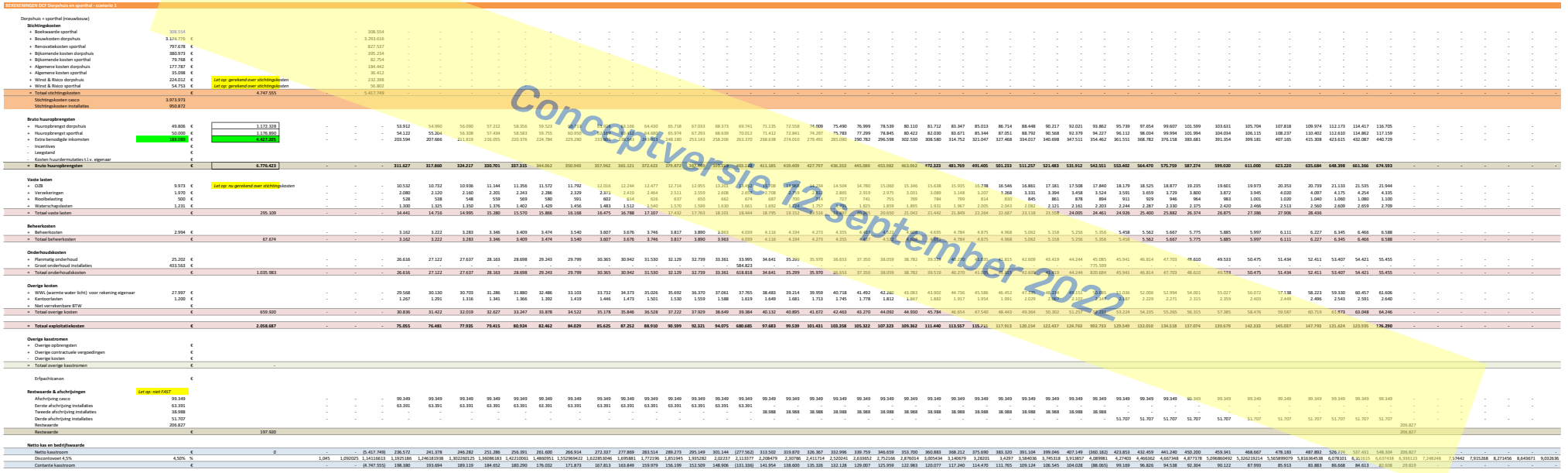
De aanvangsdatum in dit schema is fictief want dit proces begint pas na definitieve goedkeuring door de gemeenteraad en de start van fase D.

Zoom in om de planning goed te lezen of download de pdf via doemaarnmee.nl

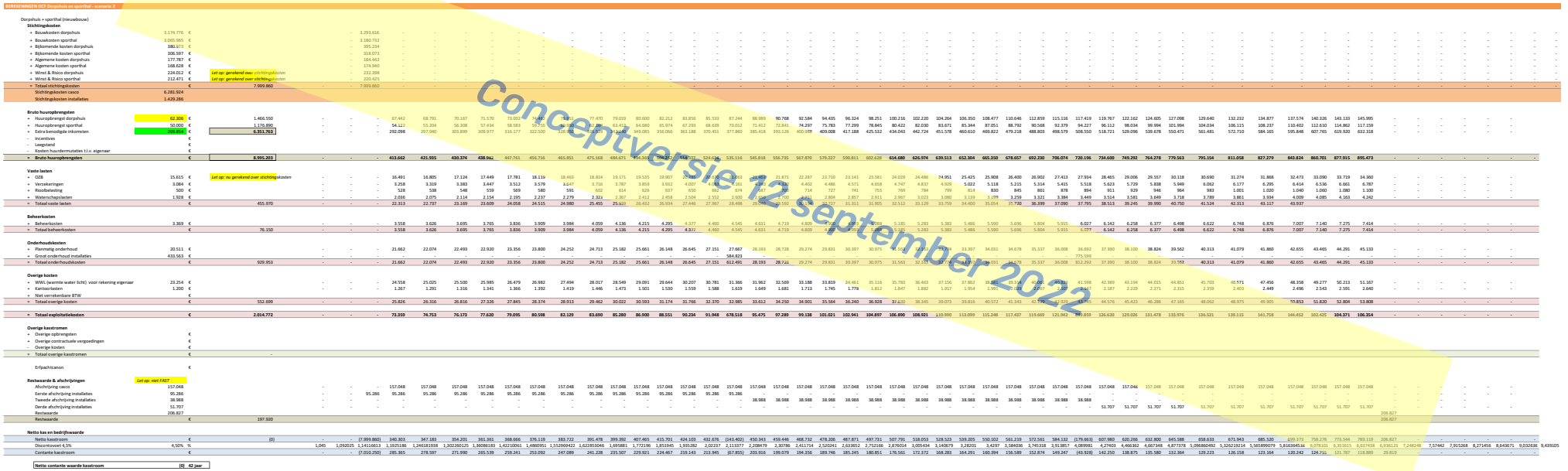
Bijlage 3: Procesplanning Doe Maarn Mee



Bijlage 4: VEX scenario AOT



Bijlage 5: VEX scenario AOP



Bijlage 6: Professioneel beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed

Bouhuijs, M., & Asch, T. (2007, 20 maart). Professioneel beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed. F-Facts. Geraadpleegd op 26 mei 2022, van https://www.f-facts.nl/topics/duurzame-huisvesting/achtergrond/professioneel-beheer-en-exploitatie-van-maatschappelijk

De drang naar meer professionaliteit en marktwerking (efficiëntie) is steeds vaker reden voor gemeenten en maatschappelijke instellingen om de oude, vertrouwde manier van beheren en exploiteren van maatschappelijke accommodaties los te laten. Wat gaat er dan precies veranderen? In dit artikel worden de ontwikkelingen en de kansen, bedreigingen en een aantal belangrijke aandachtspunten benoemd.

Er wordt binnen gemeenten en maatschappelijke instellingen gezocht naar marktpartijen die op een maatschappelijk verantwoorde wijze en tegen een scherp aanbod het beheren en exploiteren over kunnen nemen van de huidige beheerders. Deze markt van vraag en aanbod is nog in ontwikkeling en biedt kansen aan zowel vraag- als aanbodzijde.

De vraagkant

Aan de vraagkant – de kant die het beheer en de exploitatie van accommodaties georganiseerd wil zien – is de afgelopen jaren een groeiende tendens ontstaan om het beheer en de exploitatie van maatschappelijke accommodaties aan professionele partijen uit te besteden. Hiervoor is een aantal belangrijke hoofdoorzaken te benoemen, te weten:

- veranderend aanbod van maatschappelijke accommodaties; van kleinschalig en solitair naar grotere voorzieningenclusters,
- veranderende rol gemeenten; van coördinator/uitvoerder naar regisseur,
- veranderende inzet van financiële middelen; een groeiend spanningsveld tussen kosten en beschikbare middelen.

Veranderend aanbod

Het afgelopen decennium zijn de multifunctionele accommodaties (MFA's) als paddestoelen uit de grond geschoten. De redenen hiervoor hebben veelal betrekking op (een combinatie van) het streven naar synergie op inhoud en ruimtegebruik en efficiëntie in beheer & exploitatie. Hoewel er zeker een discussie mogelijk – en in den lande ook gaande – is over de praktische haalbaarheid van die doelstellingen, zijn ze dat wel degelijk. Dat hebben een aantal good-practices wel uitgewezen.

Huisvesting in een MFA heeft ten opzichte van de traditionele situatie van solitaire voorzieningen wel een aantal belangrijke consequenties. Ten eerste draait het in een MFA niet meer om één functie, maar om het totaalpakket van diensten en de synergie daartussen. Hierdoor wordt het aantal betrokken participanten behoorlijk groter en wordt vaak een bredere doelgroep bereikt. Die inhoudelijke en ruimtelijke integratie van afzonderlijke functies heeft ook als gevolg dat de participanten in grotere mate van elkaar afhankelijk worden, maar zich vaak geen van allen in voldoende mate verantwoordelijk voelen voor het geheel.

Ter illustratie kan het voorbeeld gegeven worden van de solitair gehuisveste basisschool waar de directeur van de school er zelf voor zorgde dat de toneelvereniging die eens per week gebruik maakte van de gemeenschapsruimte naar binnen kon en een kopje koffie kreeg. De school was immers de verantwoordelijkheid van de directeur. Nu de school in een MFA is gehuisvest voelt die directeur zich – terecht of niet – niet meer verantwoordelijk voor het binnenlaten van de toneelvereniging en voor de koffievoorziening, het is immers niet meer 'zijn' gebouw. Ook is het niet meer zo dat er eens in de week een groep gebruik maakt van ruimten, dit gebeurt veel frequenter. Multifunctioneel gebruik is in een multifunctionele accommodatie immers het uitgangspunt.

Dit betekent dat er een complexere situatie ontstaat. Het beheren van het gebruik wordt daarmee ineens een belangrijke maar ook 'zwevende' taak. In de traditionele situatie was er eigenlijk 'als vanzelf' een verantwoordelijke, terwijl dat in een MFA niet direct het geval is. De participanten worden dan ook ineens geconfronteerd met een facilitair vraagstuk dat complexer en omvangrijker is dan zij gewend waren. Steeds vaker wordt daarom onderkent dat professioneel beheer & exploitatie van MFA's welhaast een noodzaak is om het beoogde inhoudelijke resultaat van die MFA's te kunnen behalen, continueren en optimaliseren.

Beheer

Beheer is een verzamelbegrip waarbinnen onderscheidt wordt gemaakt tussen eigenaarbeheer, facilitair beheer en programmabeheer. Het eigenaarbeheer omvat taken die voortvloeien uit het eigendom. Daarbij kan gedacht worden aan het groot onderhoud en aan de opstalverzekering. Het facilitair beheer omvat de taken die voortvloeien uit het gebruik van ruimten, het wordt dan ook wel gebruikersbeheer genoemd. Daarbij kan gedacht worden aan schoonmaak, klein onderhoud en het houden van toezicht. Het programmabeheer betreft de inhoudelijke component van de (gezamenlijke) huisvesting. Het betreft bijvoorbeeld het opstellen en beheren van het activiteitenprogramma en het opstellen en bewaken van het inhoudelijke concept en/of de samenwerkingsvisie. De discussie rondom beheer in multifunctionele accommodaties spitst

Conceptversie 12 September 2022

zich vooral toe op het facilitair beheer. De term beheer heeft in dit artikel dan ook als betekenis facilitair beheer.

Regierol gemeenten
Al heel lang zijn gemeenten bezig met de vraag welke taken zij zelf in beheer moet houden en welke taken beter door hun maatschappelijke partners uitgevoerd kunnen worden. De algemene tendens daarin is dat gemeenten zich steeds meer terugtrekken. Zij beperken zich vaker tot het stellen van kaders binnen de subsidies/ vergoedingen die zij verstrekken. Vervolgens houden ze de regie op de gemaakte afspraken. Het werken met dergelijke prestatieafspraken stelt gemeenten in staat om een zakelijkere relatie met haar partners aan te gaan en om meer marktwerking toe te passen. Daarbij kan gedacht worden aan openbare aanbestedingen van het welzijnswerk en een zeer actueel voorbeeld zijn de aanbestedingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Exploitatie
De term exploitatie wordt vaak geassocieerd met geld, kosten en inkomsten. Dat klopt in wezen ook wel, maar toch biedt die typering onvoldoende houvast. Het laten uitvoeren van schoonmaak kost immers geld, maar toch wordt de schoonmaak zelf niet als exploitatie aangemerkt maar als beheer. Het gaat dan ook niet zozeer over het uitvoeren van taken, maar over de verantwoordelijkheid voor het dragen van kosten, het genereren van inkomsten en het dragen van risico. Wanneer wordt gesproken over exploitatie van een gebouw(deel) dan betekent dat het gebruik en daarmee ook de inkomsten en kosten nog onzeker zijn. Het zorgdragen voor een acceptabele benutting van die ruime(n) vereist een zekere mate van ondernemerschap en brengt daarom risico's met zich mee. Enkele goede voorbeelden van situaties waarin nadrukkelijk sprake is van exploitatie zijn een horecavoorziening (in een maatschappelijke accommodatie) of een wijkcentrum in een nieuwbouwwijk waarvan het gebruik en het bezoek zich in de loop der jaren zal moeten ontwikkelen.

Het beoogde succes van zakelijke, prestatiegerichte afspraak tussen gemeente en dienstverlener vraagt om transparantie, professionaliteit en marktwerking. Dit druist in tegen de wijze waarop in het verleden keuzes werden gemaakt ten aanzien van beherende en exploiterende instellingen.

Van oudsher zijn maatschappelijke voorzieningen een gemeentelijke aangelegenheid. Die aangelegenheid was sectoraal ondergebracht. Sport, onderwijs, welzijn en cultuur organiseerden de huisvesting en ook het beheer & exploitatie ieder op hun eigen wijze. Er zijn tussen die sectoren dan ook verschillen ontstaan. Het beheer & exploitatie van sportaccommodaties is een voorbeeld waarin veel gemeenten al vroeg zijn overgegaan tot verzelfstandiging of zelfs privatisering van gemeentelijke afdelingen. Ook uitbestedingen zijn daarin niet ongewoon. Voor veel welzijnsaccommodaties, zoals buurthuizen en wijkcentra, ligt dat anders. Verenigingen en stichtingen dragen veelal zorg voor het beheer & exploitatie van één accommodatie.

De vele verschillende situaties en afspraken, maar zeker ook de relatie met de vele vaak vrijwillige, particuliere instellingen, staan prestatieafspraken, zakelijke relaties, marktwerking en regierol in de weg of bemoeilijken die in ieder geval. Gemeenten zoeken om die reden steeds vaker naar passendere vormen van contractering.

Maatschappelijk belang
Maatschappelijke voorzieningen zijn in wezen een middel om de beleidsspeerpunten van overheden en maatschappelijke partners uit te kunnen voeren en om in een behoefte van de bevolking te kunnen voorzien. Het maatschappelijk belang staat daarin voorop. Het kunnen inzetten van maatschappelijke voorzieningen als middel kost echter geld. Er is daarmee een spanningsveld tussen de met het inzetten van een maatschappelijke voorziening beoogde doelen en de daarmee gemoeide kosten. Oftewel er vindt altijd een kosten-baten analyse – in welke vorm dan ook – plaats. De afgelopen jaren heeft er in dat spanningsveld een verschuiving plaatsgevonden.

De beschikbare budgetten voor maatschappelijk beleid en voorzieningen zijn niet evenredig gegroeid met de ontwikkeling van de kosten. Vaak is er zelfs sprake van een inkrimping van de beschikbare budgetten. Dit heeft een extra spanning gecreëerd ten aanzien van het maatschappelijk belang. Veel gemeenten zijn daarop gaan kijken naar mogelijke besparingen. Methoden die daarvoor gehanteerd zijn en worden, zijn:

- de zogenaamde kaasschaafmethode (iedereen een beetje minder),
- herbezinning van de rol (wat wil je als gemeente nog bekostigen en wat moet vanuit privaat initiatief gebeuren),
- het doorvoeren van efficiency-maatregelen.

Waar de eerste twee methoden direct leiden tot een verplatting of versmalling van het maatschappelijke aanbod, wordt met de derde beoogd om dat gedeeltelijk of geheel te kunnen voorkomen. Efficiency kan op allerlei manieren bereikt worden. Twee veel gehoorde manieren zijn schaalvergroting en marktwerking. Schaalvergroting leidt normaliter tot een lagere kostprijs per eenheid en marktwerking zou moeten leiden tot concurrentie en daarmee lagere prijzen. Voor beide is in bijna alle gevallen de gang naar professionele partijen nodig.

Het draait niet meer om één functie, maar om het totaalpakket van diensten

Keerzijde

Conceptversie 12 september 2022

Op basis van bovengenoemde ontwikkeling is onze stellige verwachting dat – los van verleden, sentimenten en praktische obstakels – de markt steeds meer behoefte krijgt aan professionele partijen die het beheer & exploitatie van maatschappelijke accommodaties op zich kunnen nemen. Er is echter ook een keerzijde, die deze ontwikkeling bemoeilijkt. Deze keerzijde heeft in veel gevallen te maken met (een combinatie van) de onderstaande factoren.

1. De gemeentelijke (vaak nog formeel of informeel sectoraal) organisatie staat een integrale en gebundelde inzet van middelen voor beheer en exploitatie in de weg. De sectorale organisatie heeft geleid tot verschillende werelden met eigen gewoonten. Zo zijn er grote verschillen tussen sport en welzijn en zijn de vergoedingen onderwijs wettelijk vastgelegd, terwijl dat voor andere sectoren niet zo is. Deze werelden zijn niet zo maar te verenigen.
2. Partners in MFA's maken vaak deel uit van grotere organisaties, scholen van een schoolbestuur bijvoorbeeld. Schaalvoordelen van gezamenlijk beheer in een MFA kunnen dan schaalnadelen zijn, omdat de schaal vanuit het schoolbestuur groter is. Ook andere belangen tussen de MFA en organisaties waartoe partners behoren kunnen conflicterend zijn.
3. De hang naar het vertrouwde en de onwetendheid tegenover het nieuwe leidt regelmatig tot een oplossing dichter bij huis dan een professionele marktpartij.
4. Bij een haalbaarheidsraming blijken de exploitatiekosten eerder hoger dan lager uit te vallen dan men is gewend. Dit heeft bijna altijd te maken met de verhouding tussen schaal en hogere kosten door meer professionaliteit en het hinken op twee gedachten (een deel wel en een deel niet gezamenlijk doen). Vaak is er sprake van een inkrimping van de beschikbare budgetten

Multifunctionele accommodatie (MFA)

Met name over de term multifunctioneel vindt vaak discussie plaats. Ten aanzien van het gebruik van ruimten zijn er twee factoren die een rol spelen. Er is het eerste recht van gebruik en de diversiteit van gebruikers. Het eerste recht van gebruik kan liggen bij één partij, maar er kunnen ook meerdere partijen zijn die evenveel recht op gebruik hebben. De diversiteit van het gebruik kan getypeerd worden door alleen gebruik door de vaste gebruiker, gebruik door interne (ook in de accommodatie gehuisveste) partijen en gebruik door externe (niet in de accommodatie gehuisveste) partijen. Figuur 1 geeft een overzicht van de verschillende mogelijkheden. Een echte MFA bevat in ieder geval voor een deel ruimten waarin medegebruik en/of multifunctioneel gebruik plaatsvindt. Daarnaast bevat aan MFA meerdere functies, bijv. onderwijs, welzijn, kinderopvang en sport. Daarin onderscheidt het zich van bijvoorbeeld een sporthal waarin immers ook sprake is van extern multifunctioneel gebruik.

De ervaring heeft ons geleerd dat, wanneer is gekozen voor het selecteren van een professionele partij, de resultaten vaak niet opleveren wat op voorhand werd verwacht. Met name het animo vanuit de markt en uiteindelijk ook de financiële voorwaarden van de aanbiedingen zijn tegenvallend gebleken. De vraag die daarbij rijst is of deze markt wel aantrekkelijk genoeg is voor aanbieders. Gezien de aard van de markt – commerciële partijen – ligt het voor de hand om te bezien of de markt voldoende omvang (in omzet) heeft en of die omzet interessant genoeg is. Oftewel, valt er geld mee te verdienen?

Marktomvang

De markt voor beheer van maatschappelijke accommodaties is ondoorzichtig, zeker wanneer het gaat om de omvang in geld. Het is een onderzoek op zich om daar gedetailleerd inzicht in te verkrijgen. Dat is echter niet de bedoeling van dit artikel. Om die reden is door ons aan de hand van een aantal globale berekeningen op basis van kengetallen en referentiewaarden een inschatting gemaakt van de marktomvang. Er is gekeken naar de omvang van kosten voor de inzet van beherend personeel, het uitvoeren van schoonmaak en klein onderhoud en een verzamelpost voor algemene en administratieve kosten voor voorzieningen voor:

- gemeenschapsaccommodaties (buurthuizen, wijkcentra, etc.),
- binnensport (gymlokalen, sportzalen en sporthallen),
- primair onderwijs,
- peuterwerk en kinderopvang,
- bibliotheken.

Deze vingeroefening heeft geleid tot de inschatting dat er in Nederland per inwoner behoefte is aan ongeveer 1,4 vierkante meter (gebouwen en terreinen) voor de eerder genoemde voorzieningen. De beheerkosten voor de eerder genoemde posten zijn bij elkaar geraamd op ca. 30 euro per vierkante meter. Dit betekent dat de omvang van de markt voor beheer van de bovengenoemde voorzieningen globaal bezien ongeveer 700 miljoen euro per jaar zou bedragen, zeker voldoende voor een volwassen markt.

Winstpotentie

De ervaring leert dat hier het knelpunt is gelegen. Al sinds jaar en dag zijn exploitaties van de meeste maatschappelijke voorzieningen break-even of verliesgevend. Daarnaast geldt dat – zoals eerder vermeld – de meeste overheidsvergoedingen onder druk staan. Daar komt bij dat sommige kostenposten buiten proportioneel stijgen. Voorbeelden daarvan zijn energie- en personeelskosten. In het verleden werd voornamelijk gewerkt werd met zelfredzaamheid van gebruikersgroepen, inzet van vrijwilligers en gesubsidieerde arbeidskrachten en inzet van arbeidskrachten die eigenlijk een andere functie hebben, zoals de eerder aangehaalde schooldirecteur. Die inzet wordt door verschillende redenen, zoals dalend animo, veranderende wetgeving en veranderende huisvesting (van

Conceptversie 12 september 2022

solitair naar multifunctionele accommodatie (MFA)) steeds moeilijker en leidt tot inzet van duurdere menskracht.

Kortom, de exploitatie van veel accommodaties wordt er niet beter op, zeker niet wanneer een omschakeling naar professioneel beheer plaatsvindt. Dan dient er immers ook ineens sprake te zijn van een winstmarge ter afdekking van het risico dat de professionele partij loopt. Het enige dat daar mogelijk tegenover gezet kan worden, zijn schaalvoordelen die de marktpartij kan doorvoeren. Daar mogen echter op het niveau van één of enkele accommodaties geen wonderen van verwacht worden. Met andere woorden er dient een modus gevonden te worden om de hogere kosten in de exploitatie van maatschappelijke accommodaties te kunnen ondervangen met schaalvoordelen.

Voldoende schaal

Schaalvoordelen zijn – zoals het woord al zegt – alleen mogelijk met voldoende schaal. Door schaalvergroting kunnen kostenbesparingen gegeneerd worden. Met die besparingen kunnen stijgende prijzen (zoals energie), inzet van duurder personeel, toe te voegen winstmarges en onder druk staande vergoedingen gecompenseerd worden.

De huidige situatie van maatschappelijke accommodaties is echter zo dat zowel de accommodaties zelf als de organisatie van het beheer en de exploitatie sterk versnipperd zijn. Wanneer men vast wenst te houden aan de kwaliteit of zelfs aanwezigheid van maatschappelijke accommodaties, is een bundeling ervan tot één pakket – zoals al regelmatig bij sportaccommodaties in een gemeente gebeurd maar ook bij de eerder genoemde clustering van voorzieningen in MFA's – dan ook noodzakelijk.

Afhankelijk van de situatie moet dan gedacht worden aan bundeling van het beheer en exploitatie van alle of een aanzienlijk deel van de accommodaties in een gebied (wijk, kern, gemeente of regio). Let wel, een gebouwelijke bundeling lijkt niet direct noodzakelijk, maar kan wel voordeel bieden.

De leveranciersmarkt

Hiervoor zijn marktontwikkelingen beschreven ten aanzien van beheer en exploitatie van gemeentelijk vastgoed, in het bijzonder voor multifunctionele accommodaties. Tevens is getracht de financiële omvang van deze markt in te schatten. Hierna volgt een globale omschrijving van de leveranciersmarkt, de partijen die in aanmerking komen om zorg te dragen voor beheer en exploitatie van MFA's.

In deze relatief nieuwe markt (het beheer van MFA's) zijn nog weinig leveranciers actief met specifieke ervaring. Op basis van achtergrond/ historie onderscheiden wij de volgende partijen die zich in deze markt begeven.

1. Organisaties gespecialiseerd in het beheer van sportaccommodaties. Het uitbesteden van het beheer van sportaccommodaties door gemeenten is al langer gaande. Diverse organisaties zijn in deze markt actief. Met name de aanwezigheid van een zwembad leidt tot de noodzaak van een forse personele inzet waarmee schaalgrootte al relatief snel gerealiseerd wordt. Bij voldoende personele inzet kan een breder dienstenpakket ook weer beter gemanaged worden.
2. Verzelfstandigde gemeentelijke afdelingen. Diverse gemeenten hebben het beheer van (een deel van) hun maatschappelijk vastgoed verzelfstandigd of zelfs geprivatiseerd. Speerpunt van deze organisaties is vaak nog versteviging van de lokale positie maar een aantal van dergelijke aanbieders 'spreidden hun vleugels' en verrichten inmiddels ook diensten voor andere gemeenten.
3. Facilitaire leveranciers/ maincontractors. Diverse leveranciers van facilitaire diensten hebben in de afgelopen jaren hun dienstenaanbod verbreed en zijn geworden tot zogenaamde multiservice suppliers die niet alleen zorg dragen voor de uitvoer van meerdere facilitaire diensten maar ook zorg dragen voor de aansturing van deze diensten (operatie èn coördinatie). Naast de voor deze organisaties traditionele klantenkring van commerciële (kantoor) organisaties richten een aantal bedrijven zich ook op de 'leisure'markt met klanten als musea, theaters en hotel- en vergaderaccommodaties. Hier raakt deze dienstverlening al aan ontwikkelingen met betrekking tot multifunctionele accommodaties
4. Horeca-ondernemers. Al vele jaren hebben vele gemeenten het beheer en de exploitatie van de kantine van de sporthal uitbesteed, vaak aan lokale horeca ondernemers. Indien binnen een accommodatie de uitbestedingsgraad toeneemt kan de uitbater van de horecavoorzieningen hierin een partij zijn.

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat diverse soorten leveranciers zich op deze markt begeven en dat hun dienstverlening op zijn minst aansluiting heeft op de vraag. Tevens valt op dat weinig aanbieders uitgebreide ervaring hebben met het beheer van MFA's. De achtergrond van de aanbieder is vaak ook de beperking voor de uitvoer van alle taken behorend bij het beheer en de exploitatie van een MFA. Zo hebben wij bijvoorbeeld ervaren dat organisaties gespecialiseerd in het beheer van sportaccommodaties graag een zwembad in het complex zien waarmee voldoende personele schaalgrootte ontstaat, verzelfstandigde gemeentelijke afdelingen lokale of regionale grenzen stellen en dat horecaondernemers vooral interesse hebben in een potentieel hoge horecaomzet.

Conceptversie 12 september 2022

Samenbrengen vraag en aanbod
Zoals eerder betoogd in dit artikel zijn wij van mening dat deze markt een interessant volume omvat en dat steeds vaker gezocht zal worden naar partijen die het beheer en de exploitatie van MFA's over kunnen nemen. Hiervoor is beschreven dat er op de leveranciersmarkt partijen actief zijn waarvan mag worden aangenomen dat ze al over de benodigde kennis en kunde beschikken of relatief snel kunnen beschikken om een MFA te beheren en exploiteren. Er is dus een vraag, er is een potentieel aantrekkelijke markt en er zijn aanbieders. Kortom, de benodigde ingrediënten zijn aanwezig.

En toch is onze ervaring dat het elkaar vinden in een voor beide partijen aantrekkelijke setting nog zeker niet eenvoudig is. Op zich niet vreemd, aangezien het beheer en exploitatie van MFA's nog een relatief jonge markt is, die zich nog moet ontwikkelen. Een aantal handvaten om het proces beter te stroomlijnen en de uiteindelijke resultaten voor alle partijen verder te optimaliseren kunnen ons inziens daarom zeker nuttig zijn.

Op basis van onze ervaringen - zowel in deze markt als in diverse andere segmenten van de maatschappelijke en facilitaire markt - en objectieve constateringen zouden we 1001 tips kunnen geven. Dat gaat wat ver, maar enkele essentiële willen we u niet onthouden:

Gemeenten en maatschappelijke partners:
Maak een weloverwogen keuze tussen gezamenlijk of zelfstandig beheer, indien voor gezamenlijk, professioneel beheer wordt gekozen zorg dan voor voldoende schaal, en voor het stroomlijnen van de diverse achtergronden tot één geheel, formuleer uw gezamenlijke wensen en eisen, maar houdt rekening met de balans tussen wat u vraagt en wat u biedt, draag zorg voor een passend inkoopproces (zie kader), en 'last-but-not-least' kies één richting en houd daar aan vast.

Marktpartijen:
Leeft u zich in deze markt in, durf te investeren, de kost komt voor de baat, wees creatief in oplossingen, zoals samenwerkingsvormen.

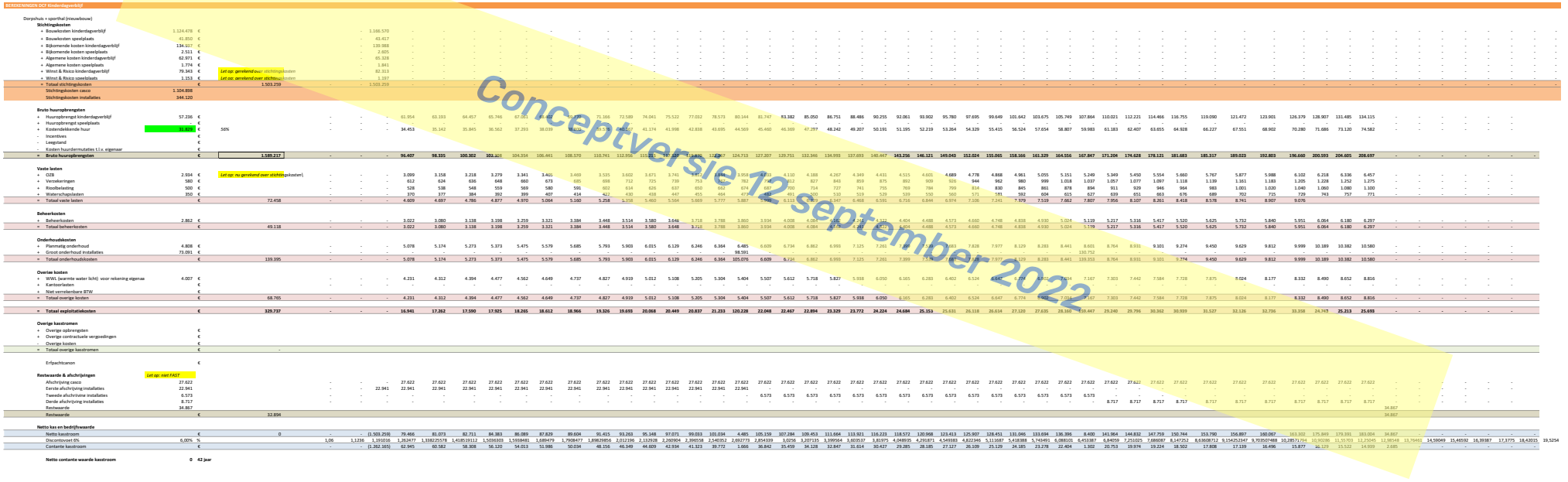
Tot slot
Wij hebben geprobeerd u inzicht te bieden in de markt voor professioneel beheer en exploitatie van MFA's. Voor ons is de hoofdlijn dat er toekomst zit in deze markt, maar dat het verder volwassen worden ervan aandacht behoeft. Bewustwording, afstemming en passende inkoopprocedures zijn wat ons betreft daarin de kernbegrippen.

Wanneer gemeenten steeds vaker het beheer en de exploitatie van Multifunctionele Accommodaties uitbesteden en daarbij ook brede dienstenpakketten inkoopt, dan mag op basis van bovengenoemd onderzoek aangenomen worden dat dat steeds vaker openbare of Europese aanbestedingsprocedures zullen zijn.

Het inkoopproces moet passen bij de inkoopbehoefte. Het vinden van een exploitant voor een sportkantine is een ander inkoopproces dan het vinden van een partij die verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie van meerdere panden en terreinen van de gemeente. Het eerste zal een relatief eenvoudig inkoopproject zijn waarbij één dienst wordt uitbesteed aan een vaak lokale ondernemer/ organisatie met een beperktere contractduur (in inkooptermen betreft het een relatie met een leverancier in het routine- of hefboomsegment). Het tweede vraagt eerder om een aanbieder die op grote schaal werkt, een groot netwerk heeft en met wie een langlopend contract wordt afgesloten, een meer strategische leverancier.

Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 7: VEX KDV



Bijlage 8: Toets uitgangspunten fase B

DMM - FASE B Uitgangspunten en Gemeente kaders

DMM - FASE B Uitgangspunten

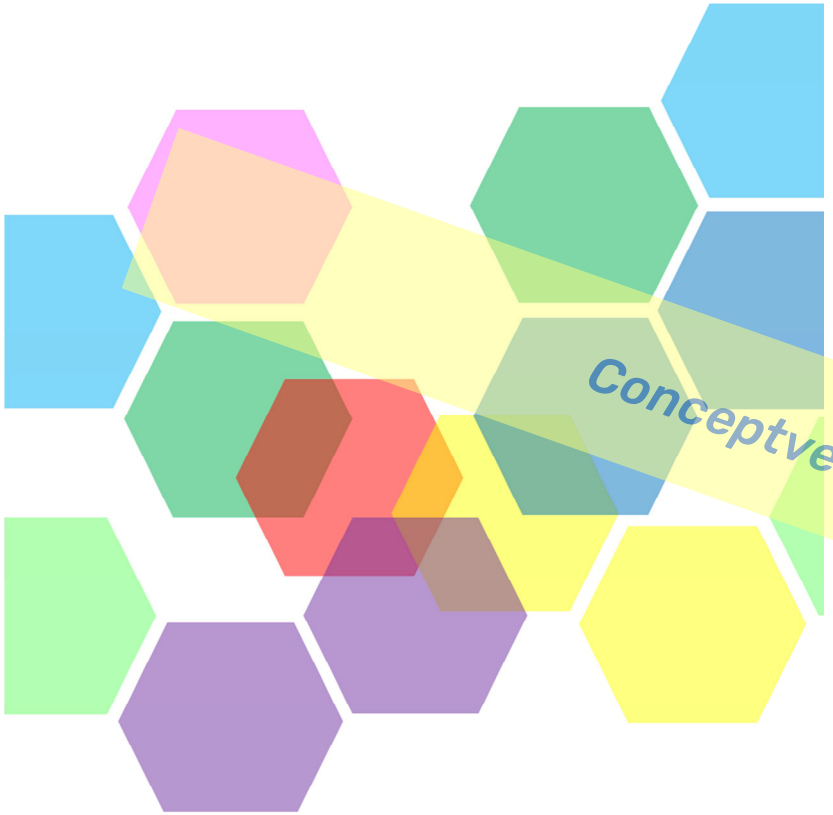
Laatste revisie (11-12-2021 arend) / 07.03.2022 US/22020215ASM

Legenda beoordeling 2220409DvZ		
beperkt	voldoet	Ruimschoots
beperkt	voldoet niet	Ruimschoots
	nvt/ntb/neutraal	

		OPM	S1 " Alles op Trompplein" Toets opmerkingen per focusgroep	Beoordeling 220409		S2c "Alles op Plaatsenbaan / [idem/anders]"		Broodsdelining 20409		09.02.2022 RO "spreiden" - Toets opmerkingen per focusgroep		Beoordeling 220409		09.02.2022 RO "Bestaand" Toets opmerkingen per focusgroep		Beoordeling 220409	
Groen			Versie 09.02.2022 RO							**Afgevallen 23 februari 2022**				Afgevallen 23 februari 2022			
1	Te ontwikkelen gebied moet aansluiten bij robuuste groene karakter van Maarn en passend bij de Utrechtse Heuvelrug.		ja, echter verdichting is risico voor groen							ja, Groen blijft behouden				ja, Groen blijft behouden			
2	Bouwen in de twee zoekgebieden buiten de rode contour, kan wenselijk zijn mits.... zie uitwerking.	dorpskarakter blijft onaangetast, wordt zelfs groener en ruimtelijker	nee		nvt					ja,		nvt		nee		nvt	
3	Natuurinclusief ontwerpen en bouwen is de norm.	SO fase	extra hout aan buitenzijde		ntb				ntb			nvt		idem		nvt	
4	Circulair bouwen is de norm.	PvE's	hangt van ontwerp af		ntb		idem		ntb			nvt		idem		nvt	
5	Er wordt gezocht naar multi-functioneel grondgebruik voor (groene) buiten-ruimte en binnen-ruimte.		ja		ntb				ntb	nee?		nvt		ja, met groene speelplaats?		nvt	
Sport																	
6	Accommodaties: Behouden van een sporthal en uitbreiden tot een multi-functionele dorps-evenementenhal.		multifunctionele gebruiksmogelijkheden voor sport en cultuur				idem			ja				ja			
7	Ontwerp: De dorpsevenemen-tenhal moet duurzaam, bereikbaar, gastvrij en uitnodigend zijn.		ja; aandacht verbinding met Dorpshuis en uitnodigend karakter		ntb		idem		ntb	nee?		ntb		ja		ntb	
8	Locatie: De dorpsevenementenhal ligt in Maarn en de locatie draagt optimaal bij aan gedeeld gebruik.		belangrijk							nee				ja			
9	Organisatie: Sport en verenigingsleven houden Maarn en Maarsbergen vitaal.	nvt	ja, dus ook voor scholen goed bereikbaar		nvt				nvt	ja		nvt		ja, dus ook voor scholen goed bereikbaar		nvt	
10	Exploitatie: De exploitatie wordt verbreed door verruiming en op-timalisering van openstelling, gebruik en doelgroepen en gevoerd tegen een aan-vaardbaar tarief.		ja, zeven dagen open, lage tarieven door eigen exploitatie		ntb		idem		ntb	ja		nvt		ja		nvt	
11	Gebruik: Verbreden van het gebruik naar aard en doelgroepen.		ja cluster van functies		ntb		idem		ntb	ja		nvt		ja		nvt	
Wonen																	
12	Groen: De woningen moeten natuurinclusief zijn. Dit houdt in dat de woningen dragen bij aan de biodiversiteit en natuurwaarden in Maarn.	SO fase	vooral zichtbaar aan buitenzijde		ntb				ntb	kan op Tromplein en Breeschotenlaan		ntb		kan op Tromplein en Breeschotenlaan		ntb	
13	Woningtypologie: Woningen realiser-en met name voor de doelgroepen starters en senioren. En dit zo veel mogelijk in de categorieën sociale huur, middel dure huur en goedkope en middel dure koop.	SO fase	spreiden over woningplekken		ntb				ntb			nvt		kan op Tromplein en Breeschotenlaan		ntb	
14	Dichtheid: De dichtheid en ruimtelijke beleving van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande opzet van de wijk en het dorpse en groene karak-ter van Maarn.	SO fase	geen probleem gehele Tromplein benutten							geen probleem gehele Tromplein benutten				geen probleem gehele Tromplein benutten			
15a	Bouwhoogte: Bij woning-bouw op locatie Trompplein mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de huidige hoogte van de sporthal. Daarnaast mag op deze locatie geen massief opend gebouw komen door de bovenste bouw-laag te differentiëren in hoogte en gevelvlak (bijvoorbeeld terugspringend).	SO fase	hoogte Trompstate aanhouden		ntb				ntb			ntb		idem		ntb	
15b	Bij woningbouw op locatie Breeschotenlaan mag de goot- en nokhoogte niet hoger zijn dan de hoogte van de bestaande woningen in de directe omgeving.	SO fase	ja		ntb				ntb	ja		ntb		ja		ntb	
15c	Bij woningbouw op andere locaties in Maarn mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan van bestaande woningen in de directe omgeving.	SO fase	ja		nvt				nvt	ja		ntb		ja		ntb	
Aanbeveling 1	Extra locaties:M.b.t. woningbouwlocaties voor de grondexploitatie: neem voor woningbouw bij scenario-ontwikkelingen ook gemeentegronden binnen de rode contouren van Maarn en Maarsbergen in de analyse en plannen mee. N.B.: Deze zijn in het verleden al geïnventariseerd.	terreinen brandweerkazernes Maarn en Maarsbergen herontwikkelen	ja		ntb				ntb	nee?		ntb		ja		ntb	
Aanbeveling 2	toekomstbestendig:Neem in de analyses en plannen ook mee in hoeverre woningen toekomstbestendig gebouwd kunnen worden. Onder toekomstbestendig verstaan wij dat woningen met beperkte aanpassingen (zonder veel hak- en breekwerk') een andere indeling kunnen krijgen.	SO fase	ja		ntb				ntb	ja		ntb		ja		ntb	
Aanbeveling 3	Doorstroming:Om de doorstroming in Maarn en Maarsbergen te stimuleren willen wij de gemeente aanbevelen om afspraken te maken met de ontwikkelaars en bouwers om de nieuwe woningen eerst aan lokale woningzoekenden aan te bieden.	PvE Masterplan	ja		ntb				ntb	ja		ntb		ja		ntb	
Cultuur & Vrijetijd																	
16	Doelgroepen: Het ontmoetingscentrum is dé plek waar alle inwoners van Maarn en Maarsbergen (jong tot oud en uit alle geledingen) zich welkom kunnen voelen.		combinatie van functies belangrijk		ntb		idem		ntb	twijfel		ntb		idem		ntb	
17	Huisvesting nu & toekomst:Ruimte voor het huisvesten van het huidige aanbod aan activi-teiten mét bibliotheek waar-bij rekening gehouden wordt met ruimte voor nieuwe initiatieven.	uitkomst fase B?	combi van scholen, bieb en sporthal		ntb		idem		ntb	twijfel		ntb		idem		ntb	
18	Bereikbaar en toegankelijk: Voor alle doelgroepen bereikbaar en laagdrempelig. Interne looproute vanuit horeca, sociaal veilige omgeving.	SO fase	ja, dus ook voor scholen goed bereikbaar		ntb				ntb	minder		ntb		idem		ntb	
19	Gebouw: Modern, eigentijds gebouw terras en flexibele binnen en buitenruimtes.Verleidelijk en uitdagend aanlokkelijk.	SO fase	veel schuifwanden		ntb				ntb	idem		ntb		idem		ntb	
20	Synergie: Multifunctionaliteit van de ruimtes in en om de accommodatie door gedeeld of meervoudig en flexibel gebruik door verschillende gebruikers.	SO fase	ja		ntb				ntb	scholen en dorpshuis gescheiden		ntb		wel scholen en dorpshuis gescheiden		ntb	
Scholen																	
21	Benodigde omvang scholen en kinderopvang: De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode. Zie toelichting	toelichting?	ok		ntb				ntb	ok		ntb		ok		ntb	
22	Gebruik: De onderwijsruimten worden specifiek en exclusief ge-bruikt voor onderwijs- en buiten-schoolse opvang doeleinden. De ruimten voor kinderopvang worden specifiek en ex-clusief gebruikt voor kinderopvang-activi-teiten.	waarom exclusief gebruik?	bibliotheek en scholen combineren, maar ook gebouwen zo indelen dat lokalen uitwisselbaar zijn		ntb		idem		ntb	ja		ntb		ja		ntb	
23	locatie / situering: Voor ons is nu snelheid een belangrijk criterium om een goede huisvesting van de scholen en kinderopvang te kunnen realiseren.		gezamenlijk optrekken helpt snelle realisatie		ntb		idem		ntb	idem		ntb		idem		ntb	
24	Financiering: De kinderopvang maakt met de gemeente afspraken over het huren van ruimtes van de gemeente of met een mogelijke andere partij die namens de gemeente deze ruimte gaat exploiteren.		ja		ntb		ja		ntb	ja		ntb		ja		ntb	
25	Beheer en exploitatie: Er zijn verschillende scenario's bedenkbaar. Zie toelichting.	toelichting?															
			wens van (oudere)bewoners Maarn zuid, goed bereikbaar OV en geen verhuizing van tennis of hockey				optimale mogelijkheid om meer bouwvolume te creeren in Maarn en scholen, bibliotheek en sport te clusteren		geen (binnen)verbinding scholen en buurthuis en bibliotheek				combinatie met scholen mogelijk en woningbouw, zie 'Tromplein'			
			tijdelijke behuizing nodig				geen tijdelijke behuizing nodig, behalve voor tennis en hockeyclubhuis			tijdelijke behuizing nodig				tijdelijke behuizing nodig			
			parkeerruimte voldoende?				parkeerruimte voldoende?			Gebrek aan sociale samenhang				Elementen uit huidige gebouw kunnen bewaard worden, waaronder delen van het schoon metselwerk			
			Clustering van scholen, bibliotheek, binnensport gerealiseerd, niet direct met buitensport				Clustering van scholen, bibliotheek, binnen- en buitensport gerealiseerd										

Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 9: Procesplan



Conceptversie 12 september 2020

Doe Maarn Mee

Procesplan co-creatie Masterplan Voorzieningen Maarn v 1.1

Inleiding: Waarom dit proces?

Maarn en Maarsbergen zijn sterke gemeenschappen en willen dat blijven. Daar horen woningen én goede, complete voorzieningen bij, zoals scholen, kinderopvang, bibliotheek, sportvoorzieningen en een dorpshuisfunctie. Daarover is iedereen het eens. Via een gezamenlijk proces van co-creatie willen we een *Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen* maken. In dit procesplan leest u hoe.

De afgelopen jaren is op verschillende manieren met elkaar gesproken over een nieuwe invulling op de plek van het bestaande Dorpshuis De Twee Marken. De gemeenteraad heeft in de zomer van 2019 uitgangspunten vastgesteld voor een gebiedsontwikkeling op het Trompplein en de Breeschotenlaan. Daarmee ontstond ruimte voor iets nieuws, maar over de manier waarop dat het beste zou kunnen was nog veel verschil van mening. Dit was voor een aantal inwoners aanleiding om in de zomer van 2019 met alternatieven te komen, inclusief een voorstel voor een goed proces van co-creatie.

Dit idee is met alle stakeholders en politieke partijen besproken en werd positief ontvangen. Ook de wethouder is in oktober 2019 met deze groep in gesprek gegaan over de alternatieven. Na een constructief overleg tussen de wethouder en de initiatiefgroep is afgesproken om de krachten te bundelen en te kijken of gezamenlijk gewerkt kan worden aan een plan dat kan rekenen op breed draagvlak: niet alleen voor, maar vooral ook met en door Maarn en Maarsbergen. Hiervoor is een voorbereidingsgroep van inwoners en medewerkers van de gemeente opgericht, die het proces, zoals in dit plan beschreven wordt, ontwerpt en begeleidt. Dit procesvoorstel is dan ook een resultaat van deze voorbereidingsgroep.

Dit procesplan beschrijft de stappen waarlangs de Maarnse en Maarsbergse gemeenschap samen met de gemeente dit plan, het *Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen*, gaat maken, dat volgens iedereen het best tegemoet komt aan de huidige én toekomstige behoeftes van de gemeenschap én realistisch en haalbaar is. Een Masterplan dat dus echt uitgevoerd kan worden. In het procesplan staan de spelregels die tijdens het proces gehanteerd worden: binnen welke grenzen er naar oplossingen gezocht kan worden, hoe we voorkomen dat we onrealistische en onhaalbare zijwegen inslaan, welke tussenresultaten worden opgeleverd, hoe de betrokkenheid tussen deelnemers wordt geborgd en hoe het proces kan worden bijgestuurd als blijkt dat er nader onderzoek nodig is of wanneer gewenste oplossingen niet passen binnen de al dan niet zelf opgelegde kaders of randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt hier specifiek op ingegaan.

Als alles volgens dit procesplan verloopt, denkt de voorbereidingsgroep dat voor de zomer een eerste versie van het Masterplan klaar kan zijn. Omdat veel van de belanghebbenden georganiseerd zijn in verenigingen en omdat het Masterplan consequenties kan hebben voor die verenigingen, kunnen de ledenvergaderingen van de verenigingen zich dan direct na de zomer over het Masterplan uitspreken. De raad kan dan in het najaar het Masterplan definitief vaststellen.

Met het vaststellen van dit procesplan start een traject waarin betrokken partijen uit Maarn en Maarsbergen in co-creatie met de gemeente een “Masterplan Voorzieningen Maarn & Maarsbergen” uitwerken.

1. Maarn en Maarsbergen blijven vitale gemeenschappen

De Maarnse en Maarsbergse gemeenschap heeft ook voor de langere termijn de behoefte en wens om te beschikken over een aantal voorzieningen die bijdragen aan het behouden en versterken van de leefomgeving in het dorp. Dat zijn onder andere:

1. de renovatie en/of nieuwbouw van de twee basisscholen
2. goede huisvesting voor de kinderopvangvoorzieningen
3. een bibliotheekfaciliteit, die meer is dan een uitgifte balie, gecombineerd met een ontmoetingsfunctie
4. een dorpshuisfaciliteit, speciaal voor de dorpsgebonden activiteiten
5. een volwaardige sporthal, aanvullend op de bestaande sportvoorzieningen
6. het bouwen van woningen voor doelgroepen en behoeftes.

In dit traject van co-creatie willen we met elkaar, gemeente én gemeenschap, een plan ("Masterplan") maken waarmee we laten zien hoe we zo compleet mogelijk aan deze behoeftes tegemoet kunnen komen en hoe we daarmee ook de bouw van woningen in Maarn mogelijk maken.

Wanneer in de rest van dit procesplan wordt gesproken van 'we', dan bedoelt de voorbereidingsgroep daarmee die groep mensen, die gezamenlijk het plan daadwerkelijk maken.

We houden bij het maken van het plan rekening met de te verwachten demografische ontwikkelingen en de te verwachten ontwikkelingen bij de culturele verenigingen, scholen, sportverenigingen en individuele sportbeoefenaren.

We tonen aan hoe dat plan past binnen de vigerende kaders die de overheid (gemeente en provincie) stelt en we maken duidelijk wat dat betekent voor de manier waarop de gemeenschap die voorzieningen mee gaat ontwikkelen, besturen en exploiteren.

Conceptversie 12 september 2022

Doe Maarn Mee

2. Wat is aan het eind van dit traject gereed?

Aan het eind van het co-creatie proces hebben de betrokken partijen (gebruikers, verenigingen, scholen, kinderopvang, BSO, gemeenteraad, college etc.) met elkaar een Masterplan (schets) gemaakt, dat zij erkennen als'"hun gezamenlijke plan' waarvan zij zich mede-eigenaar voelen en waarvoor voldoende draagvlak bestaat bij de Maarnse en Maarsbergse gemeenschap.

Dit resultaat is opgebouwd uit de volgende sub-resultaten:

1. Overzichtskaart van het dorp waarmee duidelijk wordt waar welke onderdelen van het Masterplan worden gesitueerd
2. Indien van toepassing een programma van eisen voor geclusterde en samenhangende functies (bijvoorbeeld sportvoorzieningen)
3. Een programma van eisen voor alle individuele functies (bijvoorbeeld sporthal)
4. Het vereiste aantal woningen met een verdeling van soort woningen conform woonvisie
5. Duidelijkheid over het wel/niet nodig hebben van tijdelijke huisvesting voor de scholen
6. Verkeers- en parkeerplan per 'bouwenvelop'
7. Voorontwerp (schets) met buitenruimte en groenvoorziening op basis van voorgaande punten van iedere 'bouwenvelop'
8. Grove tijdslijn voor realisatie afzonderlijke bouwenveloppen en daarmee voor het gehele Masterplan.
9. Eerste financiële indicatie van betreffende investeringen en bijbehorende exploitaties vertaalt in grondexploitaties of andere financiële opstellingen. Dit zowel voor sommige afzonderlijke functies (bijvoorbeeld dorpshuis), als voor de bouwenveloppen en daarmee voor het geheel
10. Een governancestructuur die past bij de verschillende 'bouwenveloppen'
11. Voorstel voor de exploitatie van de voorzieningen
12. Voorstel voor de financieringsconstructie van de noodzakelijke investeringen
13. Een aanbestedingsadvies.

Binnen deze resultaten wordt voor de maatschappelijke functies 'dorpshuis' en 'sporthal' specifiek aandacht gevraagd. Het is noodzakelijk dat hiervoor expliciet duidelijkheid gegeven wordt omtrent locatie, programma van eisen, investering en financiering, exploitatie en dekking. Voor beiden geldt dat zij zichzelf moeten kunnen bedruipen.

3. Langs welke weg wordt dit Masterplan gemaakt?

Met het vaststellen van dit procesplan wordt de voorbereidingsfase afgerond. Daarmee ligt vast langs welke weg de voorbereidingsgroep het co-creatie-proces gaat organiseren. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het plan, inclusief de daarbij horende kaders en planning; de gemeenteraad spreekt zich definitief uit na afloop van de eerste fase.

Het proces kent een aantal te onderscheiden proces stappen, die elk met een duidelijk doel en een duidelijk tussenresultaat:

A. Naar gedeelde ambitie, met als doel:

- Een gedeelde visie op een vitaal Maarn/Maarsbergen voor de komende 20-30 jaar, met een afbakening van de functies die daar een belangrijke bijdrage aan leveren.
- De vorming van een brede deelnemersgroep met commitment aan een consensus procesplan inclusief doelstellingen, uitgangspunten en spelregels.
- Goedkeuring van de gemeenteraad op het procesplan

B. Naar mogelijke plannen, met als doel:

- Inventarisatie van gemeenschappelijke belangen als basis voor samenwerking en businesscase gedeelde voorzieningen (Wat zijn logische clusteringen? Welke potentiële winsten levert samenwerking op?)
- Het komen tot 1 of 2 (nieuwe of aangepaste) scenario's die kans van slagen hebben. Hierbij is de globale inrichting van de locaties geschetst, de scope van betrokken partijen bepaald en een globale toekomstvisie per functie (wonen, sport, educatie, cultuur, groen, verkeer) beschreven.
- Per scenario is een lijst van uit te werken punten, waaronder omgeving, financiën, governance, exploitatie, knooppunten

C. Naar een concreet voorstel, met als doel

- Het komen tot 1 uitgewerkt scenario, contouren van een Masterplan zover uitgewerkt en doorgerekend dat het Masterplan in principe in een volgende fase kan worden uitgewerkt zodat een markt-consultatie kan starten

D. Naar zichtbaar resultaat, me als doel

- Het uitgewerkte Masterplan is gepresenteerd aan alle deelnemers en belangstellenden
- Het uitgewerkte Masterplan is aan marktpartijen aan te bieden
- Het realiseren van een uitgewerkt raadsvoorstel

Conceptversie 12 september 2022

Doe Maarn Mee

A: Naar een gedeelde ambitie

In deze fase wordt duidelijk wordt duidelijk welke functies de Maarnse en Maarsbergse gemeenschap ook op de langere termijn onmisbaar achten voor het behoud van de vitaliteit van het dorp. Ook wordt bepaald met welke deelnemers de volgende stappen in het proces wordt gewerkt aan het Masterplan. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat alle betrokken zich in het proces op de een of andere manier vertegenwoordigd weten. Deelnemers die instappen, committeren zich aan dit procesplan, inclusief de daarbij horende processtappen en de spelregels.

In deze fase wordt dus duidelijk in hoeverre de gemeenschap 'geloof' heeft in een succesvol doorlopen van het proces. Als dat 'geloof' voldoende aanwezig blijkt en de belanghebbenden bereid zijn zich aan het proces te committeren, wordt de raad gevraagd het procesplan formeel vast te stellen. Vanaf dat moment committeert ook de politiek zich aan de spelregels.

Belangrijke activiteiten in deze fase zijn:

- starten van de algemene communicatie over het proces
- organiseren van een brede informatiebijeenkomst voor de gehele gemeenschap van Maarn en Maarsbergen, gecombineerd met een beeldvormende raadsvergadering
- uitnodigen / selecteren van de deelnemers aan de volgende fasen
- besluitvorming in de raad over het procesplan.

B: Naar mogelijke plannen

In deze fase worden de eerste contouren, de eerste bouwstenen, van het gezamenlijke Masterplan duidelijk. Op basis daarvan kunnen de verschillende belanghebbende diepgaander in gesprek gaan met de respectievelijke achterbannen en wordt duidelijk waar eventueel nader onderzoek nog nodig is.

In deze fase maken alle partijen duidelijk wat precies hun wensen, belangen en mogelijkheden zijn. Op basis daarvan worden de gemeenschappelijke belangen duidelijk en wordt zichtbaar waar clustering van activiteiten en/of samenwerking winst op kan leveren.

Het ligt in de lijn der verwachting dat één of meerdere globale varianten gemaakt worden, waarmee meer zicht komt op de inrichting van locaties, welke functies daar een plek zouden kunnen vinden en welke partijen daarbij betrokken zijn en wat daarvan dan de consequenties zijn voor de omgeving, verkeer, de exploitatie en de governance.

Zodra de eerste contouren zich aftekenen, de eerste elementen van een gezamenlijk Masterplan, worden die direct al stevig getoetst aan de uitgangspunten en kaders ('dry run'). Er ontstaat zo dus van begin af aan een gezamenlijk beeld van de haalbaarheid van deze eerste plannen en van de thema's die echt nog verder uitgezocht moeten worden.

Belangrijke activiteiten in deze fase zijn:

- organiseren van een workshop van waarschijnlijk 3 dagdelen, waarin de deelnemers met elkaar in gesprek gaan en de eerste contouren van hun gedeelde waarden ontdekken
- op basis daarvan vindt een check bij de achterban plaats: in hoeverre is de achterban bereid mee te gaan met deze eerste ideeën én de daarbij horende consequenties m.b.t. exploitatie en governance?

C: Naar een concreet voorstel

In deze fase komen de deelnemers bij elkaar om in één of meerdere bijeenkomsten het Masterplan te maken, gebaseerd op de uitkomsten, onderzoeken en ledenraadplegingen in de voorafgaande fase. Dit Masterplan wordt zover uitgewerkt dat:

- alle consequenties voor de betrokken partijen duidelijk zijn en aan daarmee de leden vergadering kunnen worden voorgelegd.
- het Masterplan in een volgend fase in technische kan worden uitgewerkt tot een detail niveau waarmee een markt consultatie kan starten. Dit is dan echt alleen een technische uitwerking; de keuzes worden in deze fase gemaakt.

Omdat alle betrokkene in de fase B hun achterbannen hebben geraadpleegd, gaan wij ervan uit dat zij in deze fase duidelijk kunnen aangeven welke onderdelen van de oplossing tot hun gedeelde waarde behoort en welke niet. Dit impliceert dat als er aan het eind van laatste bijeenkomsten een gedeelde waarde is, deze als het goed is, moet kunnen rekenen op de steun van de verschillende achterbannen.

Maar natuurlijk moet dat resultaat altijd nog wel aan de ledenvergadering worden voorgelegd, die dat dan in theorie nog kan afwijzen. Hetzelfde geldt voor de raad: omdat van begin af aan ideeën steeds aan de uitgangspunten en kaders van de gemeente zijn getoetst en omdat de gemeente deelneemt in het co-creatie proces, is het Masterplan ook hun product. Het ligt dan in de lijn der verwachting dat dit Masterplan, zeker als de verschillende ledenvergaderingen akkoord hebben gegeven, instemming zal krijgen van de gemeenteraad.

Natuurlijk bestaat in deze fase echter ook de mogelijkheid dat blijkt dat het niet mogelijk is om een gezamenlijk Masterplan te maken. Dat kan al direct aan het begin van deze fase duidelijk worden (op basis van de resultaten van de onderzoeken van de voorgaande fase of van de ledenraadplegingen in de voorgaande fase), maar ook aan het einde, bij de finale raadpleging van de leden.

Belangrijke activiteiten in deze fase zijn:

- organiseren van één of meerdere bijeenkomsten waarin het Masterplan wordt gemaakt
- accorderen bij de achterban
- presenteren aan de Maarnse en Maarsbergse gemeenschap
- voorleggen ter finale besluitvorming aan de gemeenteraad.

Na elke fase is het denkbaar dat het niet lukt om een gedragen plan te ontwikkelen binnen de kaders en randvoorwaarden. Op dat moment werken we volgens de afspraak in hoofdstuk 4.

D: Naar een zichtbaar resultaat

In deze fase wordt het Masterplan aan de markt voorgelegd en uitgevoerd.

Conceptversie 12 september 2022

Doe Maarn Mee

4. Met welke uitgangspunten, spelregels kaders en randvoorwaarden moeten we rekening houden

Voor een succesvol co-creatie traject is het essentieel dat duidelijk is binnen welke randvoorwaarden en kaders het plan gemaakt gaat worden en waaraan de tussenresultaten steeds getoetst zullen worden. Dit voorkomt teleurstellingen aan het eind van het traject.

Het is echter nooit uitgesloten dat gaande het proces bepaalde uitgangspunten het bereiken van een overeenstemming in de weg staan. Daarom geldt dat: "*Mocht gaandeweg het doorlopen van het co-creatieproces blijken dat een van de uitgangspunten of randvoorwaarden onoverkomelijke belemmeringen opwerpt voor meerdere deelnemers, wordt gezamenlijk gezocht naar manieren om hiermee om te gaan. We bepalen met elkaar in consent dat we hierover met betrokkenen het gesprek aangaan. Hierbij is het vertrekpunt van alle deelnemers altijd, dat vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van de dorpen Maarn en Maarsbergen, steeds wordt geprobeerd te zoeken naar mogelijkheden om een Masterplan te ontwerpen dat kan rekenen op een breed draagvlak*."

Voor het Masterplan Voorzieningen Maarn zijn dat de volgende uitgangspunten, spelregels en kaders:

Uitgangspunten:

1. Met het oog op optimalisatie hanteren we een brede blik op locatie mogelijkheden: in het Masterplan kunnen naast het Trompplein en Breeschotenlaan, ook andere gebieden in ogenschouw genomen worden, zoals de Planetenbaan en de Buurtsteeg.
2. Voor het Masterplan wordt één businesscase gemaakt, waarin ontwikkeling, beheer & onderhoud van de diverse locaties worden verbonden: een dekkende exploitatie die rekening houdt met de ontwikkelingen behoeftes voor de komende 25-30 jaar is daarbij uitgangspunt.
3. We maken een plan en stellen een aanpak op die financieel aantrekkelijk is voor ontwikkelaars en daarmee zoveel mogelijk de voordelen van concurrentie in de markt benut.
4. Bij het maken van het plan focussen we op een logische, zinvolle clustering van functies die elkaar versterken.
5. We sturen op een duurzaam gezonde exploitatie op basis van brede inbedding in de samenleving (sport, cultuur, educatie, welzijn).
6. We zorgen dat onze plannen voldoen aan de huidige én toekomstige duurzaamheidseisen.
7. We realiseren de plannen en gebruiken de te realiseren functies met zo min mogelijk overlast voor omwonenden; ook omwonenden worden daarom van begin af aan betrokken bij het opstellen van de plannen.
8. Verkeersstromen met beperkte overlast – voldoende parkeren dichtbij diverse functies.
9. Groene uitstraling passend bij de sfeer van het dorp – ruimtelijk, geen hoogbouw.
10. De plannen passen binnen de gemeentelijk prioriteiten en beleidsdoelstellingen en geven daar mede invulling aan.

Doe Maarn Mee

Spelregels:

Co-creatie is iets anders dan onderhandelen. Bij co-creatie start je niet vanuit standpunten, maar ga je eerst op zoek naar gezamenlijke belangen.

- Je deelt daartoe de kennis en informatie die je hebt en staat open voor die van anderen.
- Vertrouwelijke informatie wordt uitsluitend gedeeld binnen de wettelijke mogelijkheden en de vigerende regels van partijen voor o.a. privacy en aanbestedingen. Het is in een co-creatieproces volstrekt vanzelfsprekend dat iedereen daar prudent mee omgaat.
- Je bent van begin af aan duidelijk en volstrekt open over je eigen belangen, wensen en angsten. In de gesprekken probeer je met elkaar de gemeenschappelijke basis te vinden en niet om de verschillen te accentueren of uit te vergroten.
- Deelnemers aan het co-creatieproces moeten daarom voldoende toegang tot deze kennis en informatie hebben en over voldoende gezag (formeel en informeel) bij hun achterban beschikken. Men moet dus bereid zijn om het resultaat van het proces toe te lichten en te verdedigen bij hun achterban.
- Deelnemers committeren zich aan het proces en zijn bij de workshops van begin tot eind aanwezig. Deelnemers bereiden zich daar ook degelijk op voor. Tussentijds in- en uitvliegen proberen we zoveel als mogelijk te voorkomen.
- Deelnemers onderschrijven de doelstellingen en uitgangspunten, committeren zich aan de spelregels en hebben goede kennis van de gemeentelijke kaders en randvoorwaarden en zijn bereid om de tussenresultaten steeds daaraan te toetsen.

Gemeentelijke kaders[1] en randvoorwaarden:

De plannen moeten passen binnen de volgende beleidskaders:

- De voorwaarden zoals genoemd in het raadsvoorstel van 27 juni 2019 vormen ook voor dit proces het vertrekpunt.
- Woningbouw – conform Woonvisie 2018-2022: impuls aan ‘bewonerscohesie’ en groei.
- Onder voorwaarde van goedkeuring voor de provincie kunnen maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, dorpshuis en sportvoorzieningen mogelijk in de kernrandzone (dus net buiten de rode contour) geplaatst worden.
- Voor het parkeren geldt de (normale) eis dat het aantal functie gerelateerde parkeerplaatsen op de terreinen worden gerealiseerd conform het vigerend *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*.
- Er komt minimaal één binnensportfaciliteit voor het gymnastiek onderwijs van de scholen, die dient te voldoen aan de eisen in paragraaf 2.2.2 van de *Sportaccommodatienota 2018-2022*.
- Voor de nieuwbouw of renovatie van de basisscholen vormt de Verordening Onderwijshuisvesting het uitgangspunt.

[1] Dit is een korte beschrijving. In het document Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn zijn de gemeentelijke kaders vastgelegd.

Doe Maarn Mee

Financiële kaders:

Met betrekking tot de financiering van alle plannen gelden de volgende uitgangspunten en kaders:

- Sloop, bouwrijp maken en inrichten van de buitenruimte komt voor rekening van de gemeente en wordt gedekt uit de grondexploitatie, die nul of positief dient te zijn.
- De gemeente zal geen eigenaar worden van de panden en zal zelf niet investeren in de panden.
- De gemeente neemt geen risico m.b.t. de exploitatie van de dorpshuis- en sportvoorziening; onder de exploitatie kosten vallen de kapitaalslasten van de investering, de kosten voor beheer en onderhoud en voor de operationele exploitatie.
- Als de noodzaak van (ver)nieuwbouw van de scholen conform de Verordening Huisvesting Scholen is vastgesteld, wordt deze gefinancierd vanuit het IHP; in andere gevallen moet nieuwbouw uit de grondexploitatie van de woningbouw worden gefinancierd.
- Het financieel resultaat van het “Masterplan Voorzieningen Maarn“ dient voor de gemeente structureel gelijk of groter dan 0 € te zijn.
- Voor financiële berekeningen is het *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten* (BBV) van toepassing.

De slechte financiële situatie van de gemeente en de controle van de provincie daarop stelt beperkingen aan mogelijkheden van de gemeente. Gemeente (college en raad) vinden het echter van groot belang dat elke kern, dus ook Maarn en Maarsbergen, kan beschikken over de noodzakelijke voorzieningen om het dorp leefbaar te houden.

Het is daarom de absolute intentie van college en raad om voortdurend op zoek te gaan naar mogelijkheden (binnen of buiten de gemeente) om de financiering van de plannen rond te krijgen. Dat mag en kan echter niet leiden tot verhoging van de schuldenlast van de gemeente of tot een structurele verhoging van de exploitatielasten van de gemeente.

Volgens de begrotingsregels, de afspraken met de raad en de criteria die de provincie hanteert, moet een eventuele winst uit de grondexploitatie per definitie terugvloeien in de gemeentekas en kan dus niet gebruikt worden voor een investeringen in dit programma.

Er is echter altijd interpretatieruimte met betrekking tot de kosten en opbrengsten in een grondexploitatie, zeker in deze situatie waarin de gronden van de Twee Marken wordt ingebracht en vervolgens wordt omgezet in bouwgrond. En in een situatie waarin meer woningen dan oorspronkelijk voorzien, gebouwd kunnen worden. Daar kan dus ruimte zitten waarbinnen de gemeente wel een mogelijkheid kan zien om een bijdrage te leveren aan de financiering van het gehele plan. Als die ruimte er is, zal dat dan altijd bestaan uit het verlagen van de kapitaalslasten, nooit uit een bijdrage aan de exploitatielasten op korte of langere termijn (bijv. een reservering voor groot onderhoud).

Conceptversie 12 september 2022

Communicatie en informatie als basis voor een goed gesprek

Het succes van een proces van co-creatie valt of staat met de manier waarop je met alle deelnemers aan het proces communiceert. Als basis voor het proces volgen we een aanpak die aansluit bij 'Sluit je Aan? #Verbinden #Doen!', de aanpak voor participatie bij project en planvorming. Het procesontwerp van co-creatie heeft van zichzelf een communicatieve aanpak in zich door het organiseren van betrokkenheid en samenwerking. De communicatie en informatie over het proces is ter ondersteuning en inspiratie van betrokkenen.

Om goed mee te kunnen doen is het in de eerste plaatst belangrijk om te weten wat er speelt en wat er op welk moment gebeurt. Goed informeren via vaste kanalen dus. Informatie geven werkt het beste als je afstemt op de ontvanger, dus op de verschillende deelnemers, belanghebbenden en belangstellenden. Dat vraagt om aan te sluiten op wat er speelt en op de behoefte aan kennis over het proces en de inhoud. Hiervoor zetten we een informatiestructuur op die voor iedereen toegankelijk is. Naast de vaste structuur zorgen we er ook voor dat er informatie beschikbaar is voor de verschillende specifieke groepen, zoals sport, cultuur, onderwijs en omgeving.

Bij het geven van de juiste informatie is duidelijkheid over het vraagstuk/ wat gaan we met elkaar ontwerpen en onder welke condities, de basis. Dat moet kloppen, eenduidig zijn en te begrijpen.

Naast het informeren van belanghebbenden is het ook zeker de bedoeling om mensen te verleiden om mee te doen en mee te denken. Daarbij roepen we nadrukkelijk op tot aansluiting bij of vorming van belangenvertegenwoordigingen. In de eerste fase moet de boodschap dan ook uitnodigen tot actie en een zin om deel te nemen. Hierbij is leidend dat iedereen welkom is.

In de volgende fase van het proces wordt de nadruk op de interactie en samenwerking groter. Op dat moment is het belangrijk naast informeren ook ruimte te maken voor het gesprek. Dat gebeurt sowieso in het 'warme' proces van de co-creatie bijeenkomsten, maar kan ook ondersteund worden door reactiemogelijkheden via sociale media en website.

De basis voor de communicatie is:

Doe Maarn Mee

"Samen naar een duurzame oplossing voor de maatschappelijke voorzieningen in Maarn"

Een belangrijke bron van informatie zal zijn : www.doemaarnmee.nl. Via deze site zijn betrokkenen te bereiken, wordt nieuws verspreid en is de voortgang van het plan te volgen. Deze site zal vanaf eind februari steeds verder worden opgebouwd.

Doe Maarn Mee

	indicatieve planning voorbereiding en co-creatie			
		door	**gepland**	
Q1 voorbereiding	**Stakeholders**	informeren gesprekken	voorbereidingsgroep	gereed en gepland
	Procesplan		voorbereidingsgroep	gereed
	Raadsvoorstel		college B&W	25-feb
		voorjaarsvakantie		22-feb 8-mrt
	Startbijeenkomst			16-mrt
		uitnodigingen versturen	voorbereidingsgroep	
		voorbereiding	voorbereidingsgroep	
Q2 co-creatie	**Beeldvorming raad**			
	Oordeelsvorming raad			30-mrt
	Besluitvorming raad			2-apr
		paasvakantie		10-apr 13-apr
	co- creatie sessie 1		regiegroep	medio april
		meivakantie		25-apr 5-mei
	co- creatie sessie 2		regiegroep	medio mei
		hemelvaart		21-mei 24-mei
		meivakantie		30-mei 7-jun
	co- creatie eindsessie		regiegroep	medio juni
Q3 uitwerking		zomervakantie		18-jul 30-aug
Q4 besluitvorming	besluitvorming raad		gemeente	nog in te plannen

Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 10: Route naar het Masterplan

Conceptversie 12 september 2022

Doe Maarn Mee

Route naar het Masterplan
mei 2021

1

De route naar het Masterplan

“Ieder dorp telt in de Utrechtse Heuvelrug. De dorpen hebben hun eigen structuur, cultuur en samenleving. In het verleden op traditionele wijze ontstaan vanuit nabuurschap. Iets waar de inwoners met recht trots op zijn. Iedereen draagt daar op haar of zijn manier een steentje aan bij, jong en op leeftijd. Dat maakt het dorpse leven zo fijn.

Kinderopvang, scholen, sportvoorzieningen en een dorpshuis zijn belangrijke bouwstenen voor het dorpse leven. Hier komen mensen samen voor “groei en bloei”. In Maarn zelfs letterlijk in de Dorpsmoestuin. Niet gek natuurlijk voor een “Tuindorp” middenin het Nationaal park Utrechtse Heuvelrug. Daar staat de groene leefomgeving natuurlijk centraal.

De unieke situatie doet zich in Maarn voor dat de gebouwen voor de kinderopvang en de scholen, én het dorpshuis met de sporthal, aan het einde van hun levensduur zijn en worden vervangen. Normaal gesproken gebeurt zoiets voor voorzieningen afzonderlijk, in overleg tussen eigenaren, de directe omgeving en de gemeente. Maar hier maakt de samenhang van de maatschappelijke voorzieningen het verschil. De voorzieningen samen zijn van groot belang voor de samenleving en de toekomst van dorpen Maarn en Maarsbergen.

Vanuit de samenleving ontstond het idee om deze maatschappelijke opgave in co-creatie met elkaar vorm te gaan geven. In dialoog met elkaar, inwoners, verenigingen, organisaties, gemeente en vakdeskundigen. Dit idee is omarmd en verder uitgewerkt. Tijdens die uitwerking werden we geconfronteerd met Corona wat vertraging veroorzaakte. En we leerden we dat deze nieuwe manier van samenwerking mooi is maar niet altijd vanzelfsprekend. Ik ben heel blij om te zien dat de procesbegeleider Sanne van Urban Sync met zoveel stakeholders heeft gesproken en zo een waardevolle stap heeft gezet in die samenwerking.

Met elkaar is deze routekaart ontstaan. Samen met de stakeholders, waaronder ook de gemeente. Een routekaart voor het in co-creatie vormgeven van het Masterplan voor de nieuwe maatschappelijke voorzieningen met woningbouw in de groene leefomgeving van Maarn. Een route van, voor en door Maarn en Maarsbergen waaraan iedereen kan meedoen. Waar enorm naar uit wordt gekeken.

Ik wens iedereen die daaraan mee gaan doen een fijne en goede samenwerking toe.”

Chantal Broekhuis
Wethouder Utrechtse Heuvelrug

2

Doe Maarn Mee

Route naar het Masterplan
mei 2021

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		**5**
2	**Context**		**6**
	2.1	Voorgeschiedenis	6
	2.2	Hoe is deze routekaart tot stand gekomen	7
	2.3	Thema's	8
3	**De route**		**10**
	3.1	Fase A. Naar gedeelde ambitie	12
	3.2	Fase B. Naar mogelijke plannen	15
	3.3	Fase C. Naar concreet voorstel	18
	3.4	Fase D. Naar zichtbaar resultaat	20
4	**Hoe doen we dit met z'n allen?**		**21**
	4.1	Waarom co-creatie?	21
	4.2	Hoe doe je mee?	22
	4.3	Waar houd je je aan?	22
	4.4	Rol procesbegeleider en bijsturen	23
	4.5	Rol van de gemeente	24
5	**Eisen aan het eindresultaat**		**26**
	5.1	Procesplan	26
	5.2	Kaders van de gemeenteraad	28
6	**Communicatie**		**29**
7	**Planning**		**31**
8	**Afsluiting**		**32**
9	**Bijlagen**		**33**
	a.	Procesplan	34
	b.	Kaderdocument gemeenteraad	46

Conceptversie 12 september 2022

URBAN SYNC

Deze route naar het Masterplan is gemaakt door Urban Sync in samenwerking met bewoners en belangenorganisaties in Maarn en Maarsbergen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

www.urbansync.nl info@urbansync.nl

Foto's met dank aan MaarnWijzer en ARNICK.nl

1 Inleiding

Maarn en Maarsbergen zijn sterke gemeenschappen en willen dat blijven. Daar horen woningen én goede voorzieningen bij, zoals scholen, kinderopvang, bibliotheek, sportvoorzieningen en een plek om elkaar te ontmoeten zoals het dorpshuis. Om dat goed voor elkaar te krijgen is nieuw plan nodig. Een plan waarin nieuwe gebiedsontwikkeling plaatsvindt in samenspraak met alle betrokken partijen. Niet alleen de gemeente en projectontwikkelaars, maar ook bewoners en organisaties in Maarn en Maarsbergen.

Co-creatie is een manier van samenwerken, waarbij alle deelnemers invloed hebben op het resultaat van dit proces. Bewoners en organisaties in Maarn en Maarsbergen willen niet alleen geïnformeerd worden, maar ook worden betrokken en uitgenodigd om mee te denken bij het maken van plannen voor toekomstige voorzieningen. De bewoners weten vaak heel goed wat wel en niet werkt in een dorp. Co-creatie is een middel om op een democratische manier tot het gewenste doel te komen. Door samen te werken tussen alle belangen in de dorpen kan gezamenlijk gezocht worden naar de beste oplossingen voor de voorzieningen in Maarn en Maarsbergen.

Co-creatie bij een complex vraagstuk zoals DoeMaarnMee is een ingewikkeld proces. Door de veelheid van onderwerpen (zo'n beetje alle voorzieningen in de dorpen) en het hoge ambitieniveau (een uitgewerkt Masterplan) is het een uitdaging voor ons allemaal om dit naar de eindstreep te brengen. Een co-creatieproces van dergelijke omvang is uniek.

Welke inzet vraag je van iedereen? Hoe zorg je ervoor dat er voldoende mensen meedoen? Zorgen de mensen die meedoen dan ook voor meer steun voor het project? Is er voldoende kennis? Hoe zorg je er voor dat iedereen zich houdt aan de uitkomsten van de co-creatie? Dit zijn allemaal vragen die niet makkelijk te beantwoorden zijn.

Uit ervaring weten we dat een goed co-creatie traject gericht moet zijn op brede betrokkenheid waar dat kan en gerichte inzet van betrokkenen waar het moet. De start van een co-creatie is gericht op het activeren en informeren van mensen. Daarna kun je mensen vragen om mee te denken en mee te doen. Daadwerkelijke co-creatie is intensief en vraagt inzet van alle betrokkenen op basis van gelijkwaardigheid. Vervolgens is het belangrijk om de gemeenschap regelmatig te informeren over de stappen die ondernomen zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Ook is het van belang dat er voldoende ruimte is om rekening te houden met veranderende omstandigheden.

Hoe wij dit allen gaan aanpakken, wordt in deze routekaart toegelicht.

De inwoners van de dorpen en de gemeente zijn tot nu toe erg betrokken geweest. Er is veel gesproken over veel verschillende onderwerpen. Deze routekaart is zeer uitgebreid geworden om aan de vele gesprekken recht te doen en om een plek te geven aan alle relevante onderdelen.

DoeMaarnMee!
Voor toekomstbestendige voorzieningen voor de komende 20-30 jaar

> *In dit traject van co-creatie willen we met elkaar, gemeente én gemeenschap, een plan ("Masterplan") maken waarmee we laten zien hoe we zo compleet mogelijk aan deze behoeftes tegemoet kunnen komen en hoe we daarmee ook de bouw van woningen in Maarn mogelijk maken.*
>
> *– procesplan DoeMaarnMee*

> *Wat goed is voor het dorp is goed voor ons allemaal*

Conceptversie 12 september 2022

2 Context

2.1 Voorgeschiedenis

De dorpen Maarn en Maarsbergen zijn al decennia met elkaar verbonden en worden beiden, hoewel beide dorpen een sterk eigen karakter hebben, gekenmerkt door een actief verenigingsleven. Ook zijn beide dorpen een geliefde woonomgeving met een grote betrokkenheid onder hun inwoners. De leefbaarheid in beide dorpen staat op een hoog niveau, maar dit is niet vanzelfsprekend; in de komende decennia worden de inwoners gemiddeld ouder, het gebruik van de cultureel-maatschappelijke voorzieningen verandert en de sportvoorzieningen staan onder druk. Doorstroming naar passende woonruimte is voor veel inwoners van de dorpen niet mogelijk en de scholen en kinderopvanglocaties zijn sterk verouderd.

Om een duurzame oplossing te vinden voor veel van deze uitdagingen, is de afgelopen jaren in Maarn gewerkt aan een proces om te komen tot een multifunctionele accommodatie (MFA). Dat is een ontmoetingsplek waar scholen, sport, kinderopvang, welzijn, bibliotheek en diverse andere sociaal-maatschappelijke activiteiten samenkomen, aangevuld met de noodzakelijke woningbouw. Gesteund door de gemeenteraad van de Utrechtse Heuvelrug is in het voorjaar van 2019 groen licht gegeven voor de ontwikkeling van deze accommodatie. Daarbij was het voorstel om dit in een participatief proces met de samenleving te doen.

In juni 2019 is er door de gemeente Utrechtse Heuvelrug een plan voor de MFA voorgelegd aan de gemeenteraad. Hieraan is een traject met een aantal betrokken belangenorganisaties vooraf gegaan. Dit plan had veel aandacht bij de bewoners van Maarn en Maarsbergen en er zijn tientallen insprekers geweest bij de betreffende raadsvergadering. Door de weerstand in de dorpen heeft dit plan de eindstreep niet gehaald. Naar aanleiding hiervan is een aantal dorpsbewoners bij elkaar gekomen om te onderzoeken of het de moeite waard is om een gezamenlijk een plan te maken dat beter aansluit bij de behoeften van beide dorpen. Deze groep mensen staat bekend als de perimetergroep.

De perimetergroep heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug benaderd met de vraag of de gemeente mee wil werken aan dat onderzoek en of dat dit gedaan kon worden met behulp van co-creatie. De gemeente heeft hier positief op gereageerd en capaciteit en fondsen beschikbaar gesteld om dit proces te ondersteunen. De groep bewoners en een aantal

medewerkers van de gemeente vormden samen de voorbereidingsgroep. De voorbereidingsgroep heeft veel tijd en aandacht gestoken in het vormgeven van het co-creatietraject dat met de dorpen doorlopen wordt. De start van het co-creatietraject had plaats moeten vinden op 16 maart 2020 met een grote bijeenkomst. Door de beperkingen in verband met het coronavirus kon deze bijeenkomst niet plaatsvinden.

Toch is de voorbereidingsgroep verder gegaan en heeft het een procesplan uitgewerkt met doelstellingen voor het co-creatietraject. Dit procesplan is voorgelegd aan de gemeenteraad en goedgekeurd met raadsbesluit 2020-214 met kaderstellingen en amendementen. Dit plan heet procesplan co-creatie Masterplan Voorzieningen (hierna het Procesplan). Na goedkeuring van het Procesplan en de afloop van de zomer 2020, was het tijd om het proces van co-creatie te starten met de stakeholders van de dorpen. De stakeholders zijn alle partijen en personen die een 'stake' oftwel aandeel hebben in het proces. Dat zijn dus alle gebruikers, bewoners, ondernemers, organisaties en overheden die op enige wijze te maken hebben met de onderwerpen die ter discussie staan. Helaas bleek het niet mogelijk om dat binnen de voorbereidingsgroep verder vorm te geven. Sanne Botterweg van Urban Sync was al door de voorbereidingsgroep gevraagd om DoeMaarnMee te begeleiden als procesbegeleider en heeft deze taak op verzoek van wethouder Chantal Broekhuis voortgezet. Vanaf begin 2021 is Urban Sync in gesprek met verschillende organisaties en personen in het dorp om vorm te geven aan het co-creatieproces.

2.2 Hoe is deze routekaart tot stand gekomen

De voorbereidingsgroep heeft veel werk verricht om tot een gebalanceerde opzet voor een co-creatie te komen. Het Procesplan is daar het resultaat van. De concrete invulling van de co-creatie (deze routekaart) borduurt voort op het Procesplan.

Om die concrete invulling vorm te geven en om te peilen of het Procesplan gesteund wordt door alle betrokkenen, is Urban Sync gesprekken aangegaan met vele bewoners en organisaties in de dorpen. Dit is een vast onderdeel van de aanpak van Urban Sync en heet de luisterfase. Tijdens deze gesprekken wordt geanalyseerd wat bij verschillende bewoners, bewonersgroepen en organisaties leeft, wat hun gedeelde visies zijn en waar knelpunten liggen.

In het eerste kwartaal van 2021 is gesproken met 18 organisaties en belangenvertegenwoordigingen in Maarn en Maarsbergen, bij elkaar meer dan 50 personen, van wie de meeste in het dorp wonen. Met hen is gesproken over wensen voor nu en dromen voor de toekomst. Iedereen heeft het beste voor met de dorpen en ziet het als een voorrecht om in Maarn of Maarsbergen te kunnen wonen of werken. De groene woonomgeving, het gemeenschapsgevoel en de voorzieningen die daarbij horen, worden gekoesterd. Men realiseert zich dat je elkaar nodig hebt om dit te behouden.

Daar waar het gaat over het co-creatie proces, heerst bij veel mensen onduidelijkheid wat het nu inhoudt en wat de precieze bedoeling ervan is. DoeMaarnMee is als co-creatieproces nog niet erg bekend, ondanks het feit dat er wel met verschillende partijen gesproken vorig jaar. Veel mensen leggen een link met de MFA maar vragen zich ook af hoe dit nieuwe co-creatie proces zich daartoe verhoudt. Alle partijen die we gesproken hebben willen graag bij de co-creatie betrokken zijn.

De routekaart voor co-creatie is besproken met een kleinere groep mensen vanuit de dorpen en met de gemeente Utrechtse Heuvelrug met behulp van zogeheten klankbordsessies. Het concept van dit document is ook verstuurd aan alle gesprekspartners van Urban Sync. Hun ideeën, bedenkingen en suggesties zijn zo veel mogelijk verwerkt.

> *"Met vertrouwen gaan we bouwen."*

Conceptversie 12 september 2022

2.3 Thema's

Co-creatie werkt het beste als er gedeelde belangen zijn. Deze gedeelde belangen tref je aan bij onderwerpen die vrijwel iedereen raken en die iedereen herkent. Voor DoeMaarnMee zijn deze thema's helder, omdat ze samenhangen met het doel dat we uiteindelijk willen bereiken: het behouden en versterken van voorzieningen voor de komende 20-30 jaar. Dit hangt ook samen met de locaties van deze voorzieningen: Trompplein, Breeschotenlaan, Planetenbaan en Buurtsteeg.

Om vanuit het gedeelde belang te starten en niet vanuit deelbelangen, is de start van de co-creatie gericht op thema's. Deze thema's zijn: groen, sport, cultuur & vrije tijd, wonen en scholen & opvang.

Al deze thema's hebben met elkaar te maken. Tijdens de themasessies is het de uitdaging om te onderzoeken, op wat voor manier deze thema's elkaar kunnen versterken en hoe we oplossingen kunnen bedenken die voor meerdere thema's goed werken. Er is bijvoorbeeld door een van de betrokkenen aandacht gevraagd voor het thema 'spelen', dit zou terug kunnen komen bij het thema cultuur en vrije tijd, het thema scholen & opvang én het thema groen. Dit is een voorbeeld van de verbinding tussen de thema's en waar de themagroepen met elkaar over in gesprek kunnen gaan.

Groen is een onderwerp dat vrijwel iedereen noemt bij de omschrijving van de dorpen. Dit groen wordt ook hoogst gewaardeerd. De bossen om de dorpen, maar ook de bomen en de groene uitstraling binnen de dorpen zijn vaak genoemd. Het is duidelijk een grote bindende factor en nieuwe ontwikkelingen zullen daar rekening mee moeten houden. Daarnaast liggen een paar locaties binnen de rode contour van de provincie Utrecht. Alleen onder bijzondere omstandigheden mogen daar nieuwe functies gebouwd worden.

Sport is overduidelijk een thema dat aan de orde moet komen in de co-creatie. De huidige sporthal is een gewaardeerde sportlocatie en geeft variatie aan het sportaanbod in Maarn en Maarsbergen. Ook de locaties Buurtsteeg en Planetenbaan draaien om sport, daar zijn immers de hockeyvelden, voetbalvelden en de tennisbanen.

Cultuur & vrije tijd gaat vooral over de lokale cultuur en vrijetijdsbesteding. Het dorpshuis de Twee Marken en de bibliotheek, zijn belangrijke plekken voor die lokale cultuur. Maar ook in de sporthal vinden activiteiten plaats die onderdeel zijn van de lokale cultuur en in de dorpsmoestuin of het mama café hebben dorpsbewoners veel vrije uurtje doorgebracht.

Wonen is een thema dat vooral voor beleidsmakers belangrijk is. De bewoners wonen er immers al – die hebben hun plekje al gevonden. Iedereen beseft zich echter dat er een vraag naar meer woningen is in Nederland, zo ook in de Utrechtse Heuvelrug. Toch zijn er raakvlakken voor de huidige bewoners. Voor oudere generaties moeten woningen gebouwd worden die ook geschikt zijn als men op latere leeftijd in de dorpen wil blijven wonen. Daarnaast is het fijn als jonge starters een plekje kunnen vinden. Voor een toekomstbestendig dorp en toekomstbestendige voorzieningen zullen dus ook nieuwe woningen gebouwd moeten worden.

Scholen & opvang is een thema dat samenhangt met de behoefte aan nieuwe huisvesting voor de scholen De Ladder, Wereldkidz de Meent en de kinderopvang van Kind & Co. Daarnaast zijn het voorzieningen die het hart van de dorpen raken. De jeugd heeft immers de toekomst!

Conceptversie 12 september 2022

3
De route

In dit hoofdstuk is te lezen op welke manier de co-creatie Maarn/Maarsbergen wordt ingericht, wie er bij welke fasen betrokken zijn en wat de tussenresultaten zijn.

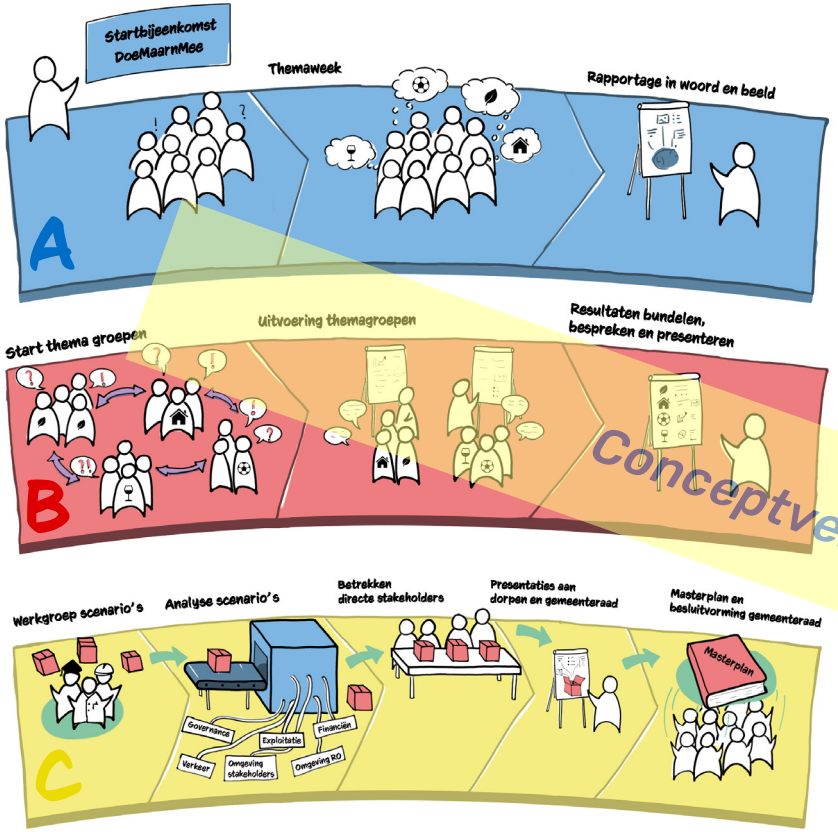
In het Procesplan is de route naar het Masterplan onderverdeeld in vier fasen. De aanpak beschreven in deze routekaart borduurt voort op het Procesplan en zal dus ook gebruik maken van de fase-indeling van het Procesplan. De fasen zijn als volgt:

A. Naar gedeelde ambitie
B. Naar mogelijke plannen
C. Naar concreet voorstel
D. Naar zichtbaar resultaat

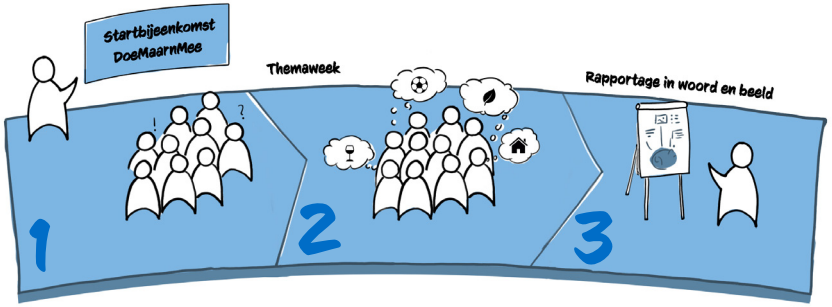
In onderstaande paragrafen is per fase te lezen op welke manier de fasen worden ingedeeld om tot het gewenste eindresultaat te komen. Er is gekozen om elke fase op te delen in verschillende onderdelen zodat het proces inzichtelijk en navolgbaar is voor alle deelnemers.

Om het overzichtelijk te houden en successen te kunnen vieren is het proces opgeknipt en ingericht van brede betrokkenheid in het begin naar gerichte uitwerking met een kleinere groep later in het traject. Elke fase kent zijn eigen conclusies en rapportages.

De eerste fase (fase A) is breed van opzet en is bedoeld om zoveel mogelijk mensen te activeren en informeren. De tweede fase (fase B) is al specifieker en gaat over de thema's die in het kader van DoeMaarnMee de hoofdrol spelen. De derde fase (fase C) gaat richting resultaten en zal de meeste denkkracht en inzet eisen van de deelnemers. De derde fase is waar mogelijk ook ondersteund door hulpmiddelen en professionals. Gebieds- en gebouwontwikkeling is immers een vak. In fase D is de markt aan zet om het Masterplan verder uit te werken en tot uitvoering te brengen.



Conceptversie 12 september 2022



3.1 Fase A. Naar gedeelde ambitie

Duur: 1 maand

Belangrijkste doelen van fase A:

1. de toekomstdroom van Maarn en Maarsbergen benoemen en dat als startpunt gebruiken voor de volgende fase van het co-creatieproces;
2. de bewoners en betrokken organisaties informeren en enthousiasmeren om mee te doen aan DoeMaarnMee!

Fase A is gericht op brede betrokkenheid van alle inwoners en organisaties in de dorpen. Om inwoners te betrekken moeten ze ook goed geïnformeerd worden. Fase A is ook de fase waarin we nog kunnen dromen over hoe we de voorzieningen in de dorpen over 20-30 jaar voor ons zien. Om die reden is fase A voor iedereen toegankelijk en ook geheel vrijblijvend. Fase A is bedoeld om veel verschillende meningen op te halen over onderwerpen die te maken hebben met de thema's. Deze meningen kunnen vervolgens als startpunt gebruikt worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

1. De startbijeenkomst

Als eerste activiteit en aftrap van het co-creatietraject Maarn/Maarsbergen wordt de startbijeenkomst georganiseerd. Een gezamenlijke aftrap dient meerdere doelen, met als belangrijkste dat het inwoners informeert en activeert. Door middel van een actieve bijeenkomst worden inwoners meegenomen door het proces van co-creatie, waardoor zij weten wat zij kunnen verwachten en wat er van hen wordt verwacht tijdens de uitwerking.

Tijdens het opstellen van deze routekaart is door Urban Sync met Maarnse en Maarsbergse gemeenschappen gesproken. Hieruit zijn thema's gekomen die een leidraad zullen vormen voor de co-creatie. Deze thema's worden bij de startbijeenkomst genoemd, waarna erop gereageerd kan worden.

Afhankelijk van de mogelijkheden zal de startbijeenkomst fysiek en/of digitaal plaatsvinden. Wij hopen op een fysieke bijeenkomst waarbij de kracht van het digitale ook ingezet kan worden.

Bij de startbijeenkomst zullen de volgende onderwerpen aan bod worden:

- Waarom co-creatie in Maarn/ Maarsbergen?
  a. wat is co-creatie en wat is het doel ervan;
  b. hoe spelen eerdere en andere initiatieven (MFA-traject met Penta Rho rapport, Toekomstvisie, Perimeterplan) een rol;
  c. wie er wanneer kan meedoen, wat er in welke fase te verwachten is en wat er van de deelnemers wordt verwacht.
- Aanpak en uitwerking
- Thema's ontdekken en benoemen
- Open uitnodiging voor meedoen co-creatie

De voorbereiding en communicatie wordt verzorgd door de procesbegeleider in samenwerking met organisaties in de dorpen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft hierin tevens een faciliterende rol. Ook zullen de reeds gesproken organisaties gevraagd worden de startbijeenkomst onder een zo groot mogelijk publiek binnen Maarn en Maarsbergen te verspreiden.

2. Themaweek

Het einde van de startbijeenkomst betekent het begin van de themaweek. De thema's, zoals die ook al gecommuniceerd zijn tijdens de startbijeenkomst, worden in de themaweek verder uitgewerkt. De thema's zijn: groen, sport, wonen & huisvesting en cultuur & vrije tijd. Ten aanzien van het thema scholen/kinderopvang hebben de scholen en de opvangorganisatie zelf aangegeven hier bij hun achterban continue onderzoek naar te doen en dit te verwerken in het traject.

De inwoners van Maarn/Maarsbergen worden de gelegenheid gegeven om op een interactieve en een toegankelijke manier hun inbreng te geven op de thema's, waardoor iedereen de mogelijkheid heeft tot een gelijke start binnen de co-creatie. Dit kan digitaal en fysiek, afhankelijk van de omstandigheden. Het meedoen en meedenken in fase A is voor iedereen toegankelijk en geheel vrijblijvend.

Elke dag komt een ander thema aan bod. Over het betreffende thema wordt ook veel informatie gegeven die van belang is voor de co-creatie.

Het doel van de themaweek is het ophalen van dromen, ideeën en meningen over de bepaalde thema's, om zo een vliegende start te kunnen maken in fase B: de themagroepen. Door van tevoren informatie in te winnen over de thema's, kan vanuit een breed perspectief nagedacht worden over het dorp. Met elkaar wordt besloten wat belangrijke uitgangspunten zijn binnen de dorpen, waardoor iedereen de ruimte krijgt om het gehele plaatje Maarn/Maarsbergen te zien.

De themaweek wordt ondersteund door de website www.doemaarnmee.nl. Deelnemers kunnen meedoen op elk moment dat ze willen. Verschillende toepassingen worden gebruikt om ideeën en meningen op te halen. De toepassingen kunnen bestaan uit:

- Enquêtes
- Online sessies met online werkbladen
- Participatiespellen
- Activiteiten gerelateerd aan het thema

De vragen, activiteiten en werkbladen worden zo veel mogelijk uitgewerkt met betrokken organisaties in de dorpen die kennis en kunde hebben over de thema's.

De Toekomstvisie
De gemeente Utrechtse Heuvelrug is bezig met het maken van een toekomstvisie. De toekomstvisie onderzoekt wat er nodig is om de dorpen van de Utrechtse Heuvelrug vitaal, toekomstbestendig en aantrekkelijk te houden. Dit doet de gemeente onder meer door enquêtes af te nemen en op 8 april 2021 heeft er voor Maarn en Maarsbergen een dialoogsessie plaatsgevonden. De toekomstvisie is een globale richtlijn voor alle beleid, visies, projecten en programma's die in de jaren hierna opgesteld worden door de gemeente. De thema's die van belang zijn voor de toekomstvisie spelen natuurlijk ook een rol bij de uitwerking van de plannen voor DoeMaarnMee. Er lijkt dan ook in fase A (en B) overlap te zijn met de toekomstvisie. Dat is ook zo. Het doel van fase A van DoeMaarnMee is gericht op het informeren, enthousiast maken en betrekken van de inwoners bij de manier waarop een aantal voorzieningen concreet gehuisvest gaan worden. Dat je daarbij het grotere gesprek moet voeren over de manier waarop die voorzieningen moeten functioneren en hoe ze samenwerken hoort erbij. Dat wat bij het maken van de toekomstvisie is opgehaald aan resultaten zal worden gebruikt bij het opzetten van het programma voor fase A en bij het voeren van de gesprekken op thema in fase B.

3. Rapportage in woord en beeld en themagroepen samenstellen

Aan het einde van de themaweek komt er een rapportage in woord en beeld over wat is opgehaald aan meningen, wensen en ideeën. Deze rapportage dient als startpunt voor de themagroepen.

Tijdens en na de themaweek worden mensen uitgenodigd zich in te schrijven voor een themagroep in fase B. Iedereen die zich daartoe geroepen voelt, is welkom om mee te doen. De deelnemer wordt gevraagd te motiveren waarom hij/zij denkt van meerwaarde te zijn voor de desbetreffende themagroep. De deelnemers mogen een vertegenwoordiger zijn van een organisatie in de dorpen. Zij worden gevraagd om in dit stadium het belang van hun organisatie niet zwaarder te laten wegen dan het algemeen belang van de dorpen, om te komen tot goede voorzieningen. Het is dan ook belangrijk dat de deelnemers transparant en open zijn over hun rol en de overwegingen om mee te doen.

Elke deelnemer heeft een inspanningsplicht zodra hij/zij meedoet aan de themagroep. Dat betekent dat wordt verwacht dat de deelnemer alle momenten aanwezig is, zich goed voorbereid en actief meedoet met de uitwerking van het thema.

De themagroepen zijn aan zet in fase B: 'naar mogelijke plannen'. Hierover meer in de volgende paragraaf.

Eindresultaat fase A: een gedeelde ambitie voor Maarn/Maarsbergen op verschillende thema's en gemotiveerde deelnemers voor fase B.

Betrekken van de jeugd:

We werken aan een toekomstbestendig plan voor Maarn en Maarsbergen. Dat betekent nadenken over faciliteiten voor alle doelgroepen, zo ook voor de jeugd. Daarom willen wij de jeugd ook betrekken bij de co-creatie DoeMaarnMee. Daarbij weten wij uit ervaring dat kinderen vaak verrassende ideeën hebben op verschillende thema's, wat tegelijkertijd erg relevante input levert.

Het is belangrijk om een sfeer te creëren waarin de kinderen zich comfortabel voelen om mee te denken. We gaan hen benaderen in hun eigen vertrouwde omgeving, dit kan bijvoorbeeld via een workshop op school of een werkboekje dat bij hen thuis wordt geleverd. De precieze uitwerking zal gaandeweg in overeenstemming van betrokken deelnemers gebeuren.

Concept versie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

3.2 Fase B. Naar mogelijke plannen

Duur: 1 maand

Het doel van fase B is om, met denkkracht uit de dorpen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te komen tot uitgangspunten per thema die van belang zijn voor de verdere uitwerking in fase C.

Er is bewust voor gekozen om dit op themaniveau te doen en niet meteen aandacht te vestigen op ruimtelijke, financiële en technische mogelijkheden van de functies en de locaties. Als er in deze fase direct naar uitwerking van de verschillende functies en voorzieningen wordt gekeken dan gaan mensen zich organiseren naar belangen terwijl we in deze fase vooral nog op zoek zijn naar wat mensen bindt.

Dit betekent niet dat er aan het einde van deze maand alleen globale ideeën per thema verzameld zullen zijn. De denkkracht dient wel ingezet te worden om oplossingen en uitgangspunten te bedenken die kunnen bijdragen aan het realiseren van de voorzieningen – ruimtelijk en in organisatie. Daarbij is samenwerking tussen de verschillende thema's onmisbaar.

4. Start themagroepen

De themagroepen starten met een gezamenlijke bijeenkomst. Het doel is om elkaar te leren kennen en met elkaar dezelfde start te maken.

Tijdens het gezamenlijke gedeelte wordt het doel van fase B toegelicht en komt de wijze waarop je deelneemt en de proceshygiëne aan bod. Daarna komt elke themagroep apart samen om de doelstellingen van de eigen themagroep te formuleren.

De deelnemers van de themagroepen zijn aan het einde van fase A bekend en worden aangevuld met een medewerker van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (UH), die ervaren is op het beleidsterrein van het betreffende thema. Deze medewerker van de gemeente is er om zijn/haar expertise in te brengen en oplossingsgericht mee te denken over de onderwerpen die op tafel liggen. Hij of zij heeft net als iedereen een inspanningsplicht en is niet verantwoordelijk voor de geformuleerde uitgangspunten vanuit de themagroep.

Om een vliegende start te maken wordt aan elke themagroep relevante informatie verstrekt die van belang is om goed mee te kunnen doen aan de overleggen. Dit staat de leden niet in de weg om daarnaast zelf relevante informatie te verzamelen en te verspreiden onder de leden van de themagroep. Bij de groep wonen wordt bijvoorbeeld relevante informatie verstrekt over demografische gegevens van Maarn en Maarsbergen, zodat daarop ingespeeld kan worden bij het vaststellen van de uitgangspunten.

Om verbinding te houden met de dorpen wordt aan elke themagroep een e-mailadres toegewezen. Via dat e-mailadres kan de groep communiceren met mensen die informatie of hun standpunt onder de aandacht willen brengen. De procesbegeleider zal dit e-mailadres monitoren en ervoor zorgen dat er op tijd wordt gereageerd. Het is juist niet de bedoeling dat de deelnemers van de groepen op persoonlijke titel benaderd worden aangezien het een gezamenlijke inspanning is en er ook een gezamenlijk resultaat zal worden geformuleerd, namelijk de uitgangspunten.

5. Uitvoering themagroepen

Na de gezamenlijke bijeenkomst zullen er twee bijeenkomsten volgen per themagroep. Bij de eerste bijeenkomst wordt gekeken hoe de doelstellingen behaald kunnen worden en waar de verbinding met de andere themagroepen gezocht kan worden. Bij de tweede bijeenkomst worden de resultaten besproken en de uitgangspunten geformuleerd. Elke themagroep streeft ernaar niet meer dan 5 uitgangspunten te formuleren. Door het aantal beperkt te houden dwingt de themagroep zichzelf kritisch te blijven en te prioriteren.
De themagroep heeft de uitdaging om uitgangspunten zo te formuleren, dat de werkgroep scenario's deze uitgangspunten daadwerkelijk kan gebruiken bij het uitwerken van de scenario's. De uitgangspunten zijn erop gericht om de werkgroep scenario's te helpen bij het maken van een haalbaar plan. De themagroep moet ook altijd bereid zijn om verdere uitleg te geven en te helpen bij het vinden van oplossingen.

De leden van de themagroepen worden uitgedaagd om verbinding te zoeken met de andere thema's. Bijvoorbeeld de verbinding tussen de bibliotheek als onderdeel van cultuur met het leerlandschap van de scholen. Of de verbinding van groen met het thema wonen & huisvesting op het gebied van duurzaamheid.

Voorbeelden van vragen die de themagroepen zichzelf kunnen stellen:

Groen
Waar zit de groenwaardering in de dorpen die ook gelden voor de locaties van de voorzieningen? Welke uitgangspunten hanteren we daarbij? Wat zijn de bijzondere kenmerken van de zoeklocaties?

Sport
Welke behoeften zijn er op het gebied van sport, nu en in de toekomst? Wat wordt het meeste gewaardeerd? Wat zouden we willen qua faciliteiten. Hoe verhoudt de sporthal zich daartoe? Kan er worden samengewerkt met scholen en kinderopvang?

Huisvesting
Voor welke doelgroepen is huisvesting nodig voor het dorp? Hoe past dat (op hoofdlijnen) qua beleving en locatie?

Cultuur & vrije tijd
Wat is het aanbod en waar is behoefte aan? Hoe verhoudt zich dat tot de verschillende generaties in de dorpen? Is er ook behoefte aan andere commerciële voorzieningen, zoals een café of koffiezaakje?

Themagroep scholen

De themagroep scholen heeft een bijzondere positie in deze co-creatie. Deze themagroep staat niet open voor iedereen die daaraan wil deelnemen en zal worden gevormd door vertegenwoordigers van de scholen en de kinderopvangorganisatie, samen met een medewerker van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de procesbegeleider. De reden hiervoor is dat de huisvesting van de scholen primair een taak is van de scholen zelf en van

de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Toch hebben de scholen en opvang een belangrijke plek in de co-creatie omdat het behoud van scholen en opvang cruciaal is voor de toekomst van Maarn. Daarnaast zijn er voorzieningen in de dorpen die een verbinding hebben met de scholen en waar een samenwerking mee kan ontstaan. De scholen geven aan hiervoor open te staan maar eerst zelf hun plan willen maken voor hun eigen huisvesting.

In de themagroep scholen & opvang zullen de scholen en kinderopvang de uitgangspunten formuleren die voor hen belangrijk zijn bij het realiseren van nieuwe huisvesting. De scholen geven daarbij aan dat het voor hen belangrijk is dat faciliteiten die nodig zijn voor de schoolfunctie in beheer komen van de scholen & opvang zelf. Dit neemt niet we dat ook met de scholen & opvang en de andere themagroepen afgestemd zal worden over oplossingen die op meerdere thema's een voordeel bieden.

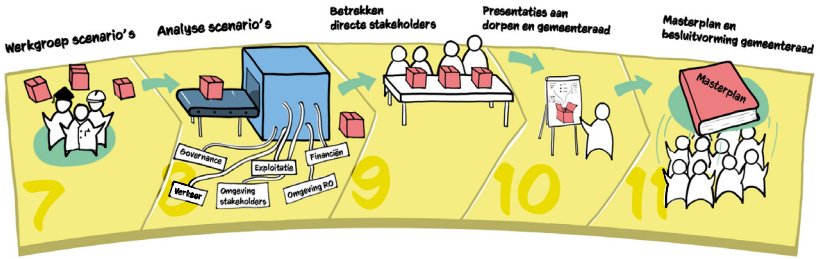
De ambitie is om thema's aan elkaar te verbinden, waardoor synergie en extra interactie kan ontstaan tussen (bijv. in het geval van scholen) onderwijs en andere sectoren, zoals sport, cultuur en maatschappij, groen en zorg. Het zou bijvoorbeeld geweldig zijn wanneer basisschoolkinderen zich van jongs af aan thuis voelen in het dorpshuis omdat ze vanuit tijdens de schooldagen al regelmatig activiteiten daar hebben.

6. Resultaten bundelen, bespreken en presenteren

In een gezamenlijke afsluitende sessie met alle themagroepen worden de uitgangspunten per groep gepresenteerd. Deze worden vervolgens besproken. Het zal vooral besproken worden hoe de verschillende uitgangspunten zich tot elkaar verhouden en hoe daar mee om gegaan moet worden. De procesbegeleiders van de themagroepen zullen de sessie hierop voorbereiden. Het doel is om gedurende de gezamenlijke sessie een gezamenlijke oplossing te vinden voor mogelijke tegenstrijdigheden in de uitgangspunten.

We gaan ervan uit dat door de opzet en vorm dat er consensus is over de uitkomst van de sessies. We hebben het vertrouwen dat de resultaten in de themagroepen zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Na de gezamenlijke sessie zullen de uitgangspunten en hun motivatie gebundeld worden om te presenteren aan de dorpen. Deze presentatie zal wederom fysiek of digitaal of beiden zijn, al naar gelang de omstandigheden. Aan het einde van Fase B is er een document dat weergeeft wat de belangen en wensen van Maarn en Maarsbergen op thema zijn. Dit kan richting kan geven aan de toekomstige inrichting en huisvesting van een aantal belangrijke voorzieningen. Dit document kan, ongeacht het succes van fase C, altijd gebruikt worden bij die toekomstige inrichting en huisvesting van die voorzieningen.

Conceptversie 12 september 2022



3.3 Fase C. Naar concreet voorstel

Duur: 4 maanden

Het doel van fase C is om te komen tot 1 scenario voor de manier waarop scholen, sporthal, bibliotheek, dorpshuis, wonen en andere gewenste voorzieningen gaan landen op de daarvoor geschikte locaties in Maarn.

Dit scenario is verwerkt in een Masterplan op hoofdlijnen. Dit Masterplan is zover uitgewerkt en doorgerekend dat het Masterplan in principe in de volgende fase D verder kan worden uitgewerkt en aan de markt worden voorgelegd om tot uitvoering te komen.

Deze fase is het meest spannend voor de co-creatie. In deze fase worden de uitgangspunten van fase B uitgewerkt en vindt de belangenafweging plaats. Deze fase moet uiteindelijk leiden tot een ruimtelijke invulling: waar gaan welke gebouwen gemaakt worden, en een programmatische: *hoe gaan die gebouwen functioneren.*

In fase B spreken we van 'themagroepen', in fase C van 'de werkgroep scenario's'. Ook wel de teken- en rekenkamer genoemd.

Tussen fase B en C is ruimte overgehouden om de opzet van fase C tegen het licht te kunnen houden. Er zal worden gekeken of de opzet nog passend is, gezien de ervaringen tot dan toe. De opbrengsten van fase B zullen daar een rol bij spelen maar ook de manier waarop het proces tot dan verlopen is. Een en ander zal ook afhangen van hoeveel personen zich aanmelden om deel te nemen aan fase C voor de werkgroep scenario's. De procesbegeleider zal in gesprek gaan met verschillende stakeholders om deze analyse te kunnen maken. Indien de gesprekken leiden tot aanpassingen in het proces die niet stroken met het Procesplan, zal het aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden.

7. Werkgroep scenario's

Fase B is afgerond en daarmee is de werkgroep scenario's gelanceerd. Deze werkgroep gaat zich buigen over mogelijke scenario's die zowel ruimtelijk als programmatisch moeten worden ingepast. De teken- en rekenkamer.

Gedurende fase B zal worden gevraagd aan de deelnemers van de themagroepen wie er in de werkgroep scenario's zou willen plaatsnemen. Ook zal er een oproep worden geplaatst op de website van DoeMaarnMee. Deelname aan de werkgroep scenario's staat open voor iedereen echter de deelnemers moeten een duidelijke motivatie hebben voor hun deelname. Deelname vraagt ook om zelfreflectie: "doe ik alleen mee voor mijn belang of doe ik mee omdat ik vanuit mijn expertise of positie een goede bijdrage kan leveren".

Ervaring leert dat de deelnemers in deze groep zullen zich in de loop van de vorige fase hebben aangediend. Dit zijn vaak betrokken inwoners met expertise op de verschillende onderdelen die uitgezocht moeten worden. De procesbegeleider

zal er op moeten toezien dat voldoende kennis en kunde aanwezig is en dat het een gebalanceerde groep is met oog op alle belangen in de dorpen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug zal ook een medewerker beschikbaar stellen met kennis en kunde. Mocht er expertise ontbreken dan zal deze expertise, al dan niet ingehuurd, aangevuld moeten worden. Het onderwerp waar het succes van de co-creatie voor een groot deel van af hangt is hoe kosten en opbrengsten alsmede de exploitatie worden doorgerekend. Voor dit onderdeel zal een onafhankelijk bureau worden gevraagd om de input vanuit de co-creatie te verwerken.

8. Analyse scenario's

De werkgroep zal zich bedienen van verschillende subgroepen op de onderwerpen: verkeer, exploitatie, governance, financiën, omgeving stakeholders, omgeving RO.

Deze werkgroep en subwerkgroepen zullen samen naar meerdere scenario's op zoek gaan. In deze scenario's moeten de uitgangspunten van fase B en de wensen en kaders van de verschillende stakeholders een plek krijgen. In de loop van deze fase zullen daarom ook scenario's afvallen omdat ze financieel, programmatisch, technisch of juridisch niet haalbaar zijn. Uiteindelijk zal een beperkt aantal scenario's overblijven die (op de meeste onderdelen) haalbaar zijn. De strategie naar die verschillende scenario's zal door de werkgroep zelf bepaald moeten worden.

9. Betrekken directe stakeholders

Om scenario's op haalbaarheid te toetsen zal ook met directe belanghebbenden gesproken moeten worden. Deze directe belanghebbenden zijn bijvoorbeeld omwonenden, eigenaar van de grond waarop gebouwd moet worden, of zijn de functies die zullen moeten gaan samenwerken en/of verhuizen naar een bepaalde locatie. Het is heel goed mogelijk dat er in deze fase met de verschillende belanghebbenden participatiesessies gaan plaatsvinden om uit te zoeken wat de overwegingen zijn om wel of niet tot een gerichte oplossing te komen op een vraagstuk dat voorligt. Hier kan de procesbegeleider bij ondersteunen.
De werkgroep bepaalt zelf op welk moment de nodige besluitvorming ten aanzien van de scenario's bij de directe belanghebbenden zal worden belegd. Ook dit is onderdeel van de strategie. Er zal immers op verschillende niveaus besluitvorming moeten plaatsvinden ten aanzien van de gewenste optie of opties.

10. Presentaties aan dorpen en gemeenteraad

Gedurende fase C zal de werkgroep de inwoners van Maarn en Maarsbergen op de hoogte houden van de vorderingen. Zodra een of meerdere haalbare scenario's in het vizier zijn zal de werkgroep scenario's dit kenbaar maken aan alle betrokkenen in de dorpen. Hierbij zal de werkgroep worden gevraagd om ook aan te geven of de uitgangspunten van fase B worden meegenomen bij de plannen. En als een uitgangspunt niet haalbaar blijkt, dient de werkgroep uit te leggen waarom dat het geval is. Dit heet 'pas toe of leg uit'.

Omdat personen van de teken en rekenkamer in goed contact zijn met betrokkenen in eerdere fases, en de direct belanghebbende, zal constant getoetst worden of er draagvlak voor is. Door dit interactieve proces zullen de uiteindelijke scenario's niet als een verrassing komen.

Het is mogelijk dat voordat één scenario wordt uitgewerkt naar een Masterplan er meerdere haalbare scenario's zijn. Er is in het Procesplan niet vastgelegd wie er in een dergelijk geval het besluit neemt welk scenario wordt gekozen. De route naar een besluit kan onderdeel van de strategie zijn om tot een optimale keuze te komen. Het is aan de werkgroep om te bepalen op welke wijze de voorkeur wordt bepaald ten aanzien van een van de scenario's. Een uitgangspunt van co-creatie is dat de stakeholders, inclusief de gemeenteraad, zo veel mogelijk worden meegenomen in dat besluitvormingsproces. Dit kan middels (interactieve) presentaties.

11. Masterplan en besluitvorming gemeenteraad

Als er vervolgens één scenario is overgebleven zal dit scenario worden uitgewerkt in het Masterplan zoals voorzien in het Procesplan.

Dit Masterplan zal aan het einde van fase C aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd – en indien nodig (zie eerder) ook aan andere betrokken stakeholders.

Als het co-creatie proces goed verloopt is de besluitvorming in de raad en bij B&W een formaliteit. Alle mogelijke problemen worden gedurende het proces ingebracht en opgelost. Hetzelfde geldt voor problemen vanuit de stakeholders in de dorpen.

Aan het einde van fase C zal het eindresultaat worden gepresenteerd en gemotiveerd aan de dorpen Maarn en Maarsbergen.

Conceptversie 12 september 2022

3.4 Fase D. Naar zichtbaar resultaat

In deze fase wordt het plan, uitgewerkt in de fasen A, B en C, voorgelegd aan de markt en indien mogelijk uitgevoerd. Deze fase is niet langer onderdeel van de co-creatie.

Om recht te doen aan de co-creatie zijn er een aantal aanbevelingen voor in die fase:

- verplicht de opdrachtnemer om bij de verdere uitwerking van de plannen en tijdens de bouwfase de inwoners te betrekken;
- verplicht de opdrachtnemer om bij de uitvoering van de plannen een heldere communicatie te hanteren.

Over fase D valt nog weinig te zeggen over bijvoorbeeld besluitvorming, eigenaarschap, beheer, juridische eigenschappen en dergelijke. Dit omdat fase D nog ver in de toekomst ligt maar voornamelijk omdat de invulling en uitwerking sterk in verband staat met het verloop van de fases A, B & C. Tijdens het co-creatie proces zal meer duidelijk worden over fase D.

4
Hoe doen we dit met z'n allen?

4.1 Waarom co-creatie?

Meerdere generaties leven in Maarn en Maarsbergen. De dorpen kenmerken zich door een instroom van jonge gezinnen vanuit de randstad, die op zoek zijn naar een mooie groene omgeving voor hun kinderen om in op te groeien. Deze co-creatie is een kans om datgene wat de generaties tot nu toe hebben opgebouwd, door te geven aan de nieuwere generaties en vooral om dat met elkaar te doen, jong en oud samen. De oudere garde kan geschiedenis en kennis delen en de jongere garde kan de wensen en dromen van de toekomst inbrengen. In een proces van co-creatie stimuleer je dat meerdere groepen met elkaar in gesprek gaan en van elkaar kunnen leren.

Het is een manier om met elkaar in gesprek te gaan over de wensen van nu en de belangen van de toekomst of zelfs de belangen van nu en de wensen van de toekomst. Alle betrokkenen worden uitgedaagd om samen de toekomst van de voorzieningen in het dorp vorm te geven.

Co-creatie biedt een gelegenheid om te ontdekken hoe verschillende belangen elkaar kunnen versterken en om erachter te komen wat juist verbindt. Daarbij is het belangrijk om groepen niet over het hoofd te zien door ze te betrekken bij het proces. Er moet continu oog zijn voor het informeren en betrekken van de verschillende groepen.

Dit co-creatieproces heeft een valse start gehad. Allereerst is er rondom het MFA-traject veel onduidelijk geweest, vertellen betrokkenen. De insteek was op zich goed, maar het betrekken van verschillende groepen was gebrekkig. Daarna is er vol goede moed begonnen met DoeMaarnMee, maar strooide de coronacrisis roet in het eten. Vervolgens is de samenwerking tussen de mensen achter DoeMaarnMee spaak gelopen, iets dat veel onrust heeft veroorzaakt. Het vertrouwen tussen partijen, zowel tussen gemeente en bewoners als tussen de verschillende belangengroepen en organisatie in het dorp, is broos.

Niettemin is iedereen bereid om mee te doen. Er is grote betrokkenheid op de thema's en, gezien het grote aantal mensen dat zich belangeloos inzet in de dorpen, veel denk- en doekracht.

Co-creatie is een vorm van samenwerking, waarbij alle deelnemers invloed hebben op het proces en het resultaat van het proces, zoals een plan, advies of product. Kenmerken van co-creatie zijn dialoog, 'common ground', enthousiasme, daadkracht en focus op het resultaat. Voorwaarden voor succesvolle co-creatie zijn gelijkwaardigheid van de deelnemers, wederkerigheid, openheid en vertrouwen. aan deze voorwaarden is het best voldaan in een gestructureerd maar creatief proces onder begeleiding van een procescoach/ begeleider. Integriteit van deelnemers is vereist. Co-creatie wordt geacht goed bruikbaar te zijn voor het oplossen van complexe vraagsteukken en het realiseren van veranderingen. Voorwaarden voor co-creatie zijn:

- *goed projectmanagement en goede communicatievaardigdheden;*
- *gelijkwaardigheid van de deelnemers;*
- *interactie (feedback) en constructieve samenwerking;*
- *inspiratie en aanmoediging van de betrokkenen;*
- *flexibiliteit en openheid;*
- *identificatie en selectie van betrokkenen bij co-creatie;*
- *goed management van verwachtingen aangaande doel en proces;*
- *continuïteit.*

(bron: wikipedia)

> *"Democracy is not a spectator sport, it's a participatory event. If we don't participate in it, it ceases to be a democracy"*
> *– Michael Moore*

Conceptversie 12 september 2022

4.2 Hoe doe je mee?

Deelnemers doen mee vanuit de wens om samen dat gedroomde resultaat te behalen – toekomstbestendige voorzieningen voor de inwoners van Maarn en Maarsbergen. Wat dat precies inhoudt moet je samen bepalen. Ieder heeft daar zijn eigen gedachten en invulling bij, maar die droom blijft bestaan. Je hoeft daarbij niet je eigen belang uit het oog te verliezen maar je moet wel bereid zijn om uit te leggen waarom het zo belangrijk voor je is én samen te zoeken naar oplossingen die voor iedereen acceptabel zijn. Daarvoor is creativiteit nodig én bereidheid om compromissen te sluiten. Het gaat er vooral om dat je wil bijdragen aan een oplossing en niet dat je alleen bezig bent met het bewaken van je eigen belang. In co-creatie is het belangrijk om elkaar te helpen de belangen van eenieder te bewaken.

Om dit traject te doen slagen is vertrouwen nodig. Vertrouwen dat iedereen hetzelfde wil bereiken. Om dat vertrouwen vast te houden is het volgende heel belangrijk:

- Blijf in gesprek met elkaar en wees eerlijk
- Verplaats je in het standpunt van de ander, heb ook respect daarvoor
- Gun elkaar een misstap en praat het uit
- Verhoud je tot elkaar als gelijken zonder elkaars positie uit het oog te verliezen
- Kijk over je eigen generatie heen
- Voer een dialoog en niet een debat
- Kritiek mag maar daag jezelf uit om zelf met een oplossing te komen
- Wees open en transparant
- Bereid je goed voor uit respect voor de andere deelnemers

Iedereen mag meedoen in dit proces. Het is dan ook niet alleen belangrijk om je open te stellen voor partijen die zichzelf (luidkeels) laten horen, maar ook om actief op zoek te gaan naar die partijen die nog niet gehoord zijn maar wel een plekje hebben in het dorp.

Als laatste: geef je over aan het proces, doe mee en heb vertrouwen dat het leidt tot een goede uitkomst. Blijf wél wakker ten aanzien van je eigen belang.

> *Waargenomen weerstand hoeft niet louter negatief te worden geïnterpreteerd, het kan ook een signaal zijn van positieve krachten – (Louk, van Peet & Reezigt, 2012)*

Sociale duurzaamheid

Bij het creëren van sociale duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling gaat de aandacht uit naar het verbinden van belangen van stakeholders in het planningsproces, om op deze manier met maatschappelijke opgaven aan de slag te gaan en hoge ruimtelijke kwaliteit te verwezenlijken (Puylaert et al., 2011). Volgens Vögtlander (2013) ontstaat er een sterke basis voor een succesvol en duurzaam gebiedsproces, wanneer de verbinding tussen verschillende, soms tegenovergestelde, belangen resulteert in één gezamenlijk belang met grote maatschappelijke urgentie. En door het verbinden van diverse belangen kan, de sociaal-culturele, economische en ecologische veerkracht van regio's worden vergroot (Elkington, 1997).

4.3 Waar houd je je aan?

Fase A is vrijblijvend en vooral bedoeld om mensen te informeren en enthousiasmeren voor het meehelpen aan de droom. In Fase B en C wordt meer inspanning verwacht. Daar horen voor alle partijen een aantal regels bij. In het Procesplan zijn al een aantal van die regels geformuleerd.

Naast de regels is er ook zoiets als proces hygiëne. De procesbegeleider ziet daarop toe maar de deelnemers hebben een gedeelde verantwoordelijkheid:

- Bijeenkomsten hebben geen vaste voorzitter maar wel een agenda die gemaakt wordt door de procesbegeleider met inbreng van de deelnemers. De deelnemers zelf kiezen met elkaar of er behoefte is aan een (technische) gespreksvoorzitter, en wie dat het best kan invullen.
- Datgene wat besproken is, wordt vastgelegd in notulen of een andere werkvorm
- Consensus (iedereen kan zich vinden in datgene wat is opgetekend) is het uitgangspunt, als het nodig is kan consent uitkomst bieden
- Stukken en relevante informatie worden met iedereen gedeeld binnen de themagroep of werkgroep.
- Vragen en opmerkingen van personen buiten de themagroep of werkgroep worden zo snel en eerlijk mogelijk beantwoord.

Als een fase is afgerond dan is dat resultaat geldend, op een onderwerp kan in latere fasen niet worden teruggekomen. Dit betekent niet dat wanneer er op dat onderwerp een groot probleem dreigt te ontstaan (bijvoorbeeld door nieuwe informatie of nieuwe omstandigheden) daaraan voorbij kan worden gegaan. Het is zaak om dan stil te staan en dat aan de orde te brengen. Daar is ruimte voor in het proces. Het is echter belangrijk om daar zorgvuldig mee om te gaan.

In fase C – als de scenario's worden uitgewerkt – komen locatiegebonden belangen aan de orde. Bijvoorbeeld bewoners rondom of gebruikers van een locatie, waar een voorziening terecht zou kunnen komen. De werkgroep scenario's heeft de verplichting om bij de uitwerking van de scenario's goed rekening te houden met die locaties en de groepen er omheen, en om deze groepen te betrekken. Wij raden de verschillende organisaties en belangengroepen die daarbij betrokken zijn, zich goed te organiseren. Daarbij zijn de mentaliteit en spelregels voor goede co-creatie nog steeds aan de orde.

4.4 Rol procesbegeleider en bijsturen

De procesbegeleider heeft als opdracht om een proces en vorm te creëren waarbinnen de stakeholders in de dorpen een constructieve dialoog kunnen aangaan om gezamenlijk tot een Masterplan te komen. Daarbij moet rekening gehouden worden met de verschillende rollen en posities die iedereen inneemt. De ene partij heeft bijvoorbeeld eigendom, de andere partij eigenaarschap en een ander wordt geconfronteerd met de uitkomsten van het traject. De ene persoon wil nauw betrokken zijn en de andere persoon wil alleen geïnformeerd worden. Het is belangrijk om vanuit gelijkwaardigheid met elkaar aan de tafel te zitten, zonder daarbij uit het oog te verliezen dat de belangen niet hetzelfde zijn.

Een procesbegeleider neemt geen deel aan de inhoud maar kan wel verbinden, inspireren en activeren. Daarnaast is het van belang dat er een centrale plek is waar alle inhoud samen komt en dat er geen blinde vlekken ontstaan of gespreksparners worden overgeslagen. Ook moet goed worden gedocumenteerd wat er besproken is met elkaar. Dit is goede proceshygiëne.

De procesbegeleider heeft de verantwoordelijkheid in te grijpen als het uit de bocht dreigt te vliegen. Dit kan door nieuwe ontwikkelingen het geval zijn of als deelnemers

Spelregels:

Co-creatie is iets anders dan onderhandelen. Bij co-creatie start je niet vanuit standpunten, maar ga je eerst op zoek naar gezamenlijke belangen.

- *Je deelt daartoe de kennis en informatie die je hebt en staat open voor die van anderen.*
- *Vertrouwelijke informatie wordt uitsluitend gedeeld binnen de wettelijke mogelijkheden en de vigerende regels van partijen voor o.a. privacy en aanbestedingen. Het is in een co-creatieproces volstrekt vanzelfsprekend dat iedereen daar prudent mee omgaat.*
- *Je bent van begin af aan duidelijk en volstrekt open over je eigen belangen, wensen en angsten. In de gesprekken probeer je met elkaar de gemeenschappelijke basis te vinden en niet om de verschillen te accentueren of uit te vergroten.*
- *Deelnemers aan het co-creatieproces moeten daarom voldoende toegang tot deze kennis en informatie hebben en over voldoende gezag (formeel en informeel) bij hun achterban beschikken. Men moet dus bereid zijn om het resultaat van het proces toe te lichten en te verdedigen bij hun achterban.*
- *Deelnemers committeren zich aan het proces en zijn bij de workshops van begin tot eind aanwezig. Deelnemers bereiden zich daar ook degelijk op voor. Tussentijds in- en uitvliegen proberen we zoveel als mogelijk te voorkomen.*
- *Deelnemers onderschrijven de doelstellingen en uitgangspunten, committeren zich aan de spelregels en hebben goede kennis van de gemeentelijke kaders en randvoorwaarden en zijn bereid om de tussenresultaten steeds daaraan te toetsen.*

Bron: Procesplan co-creatie Masterplan Voorzieningen

Conceptversie 12 september 2022

er niet uitkomen. De procesbegeleider houdt de vinger aan de pols en zal continue in gesprek zijn met de stakeholders over de voortgang. Het kan altijd gebeuren dat iemand zich niet prettig voelt bij het proces. De procesbegeleider zal dan proberen te achterhalen waar dat aan ligt en samen met die persoon een oplossing zoeken. Als dat niet lukt kan iemand zich terugtrekken, die mogelijkheid staat altijd open. Mocht daardoor echter een organisatie of belangengroep niet meer mee willen doen dan gaat de procesbegeleider op zoek naar een oplossing waardoor het proces verder kan.

Indien nodig kan de procesbegeleider in overleg met de stakeholders het proces stilleggen en opnieuw bekijken. De procesbegeleider zal dit initiëren, bespreken met de stakeholders en erover rapporteren. De ervaring leert dat betrokken bewoners zich vanzelf aandienen om dit gesprek mee te voeren, bijvoorbeeld zoals ook de klankbordgroep voor deze routekaart zich heeft gevormd. Indien de gesprekken leiden tot aanpassingen in het proces die niet stroken met het Procesplan, zal het aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden.

4.5 Rol van de gemeente

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in dit proces meerdere petten op. De gemeente is niet alleen het college van B&W en de gemeenteraad maar ook de medewerkers (ambtenaren).

Allereerst is de gemeente de facilitator. De gemeenteraad heeft het traject mogelijk gemaakt door het Procesplan vast te stellen. Daarnaast worden de kosten van het co-creatie proces door de gemeente (voor)gefinancierd en ligt de verantwoording over de voortgang en de zorgvuldigheid bij het college van B&W.

De gemeente is deelnemer aan de co-creatie met een gelijkwaardige positie als de andere deelnemers. Hiertoe zullen de medewerkers hun tijd en kennis/kunde beschikbaar stellen. Samen met de andere deelnemers zal via de themagroepen en de werkgroep scenario's een gewenst scenario worden uitgewerkt in een Masterplan.

Niet in de laatste plaats heeft de gemeente beslisbevoegdheid. Volgens het Procesplan is het de gemeenteraad die het Masterplan vaststelt. Daarnaast is de gemeente Utrechtse Heuvelrug ook eigenaar van (delen van) de locaties waar de voorzieningen zich nu en straks bevinden. Ook is ze verantwoordelijk voor de huisvesting van de scholen. Als de gemeenteraad het Masterplan heeft goedgekeurd zal de gemeente zich in het werk moeten stellen om dit uit te voeren.

Deze samenloop geeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug een complexe rol en niemand weet precies hoe het moet. Er is immers geen blauwdruk voor co-creatie. Iedere deelnemer, ook de verschillende onderdelen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zal gaandeweg het proces voor zichzelf moeten bepalen hoe diens rol het beste werkt.

Conceptversie 12 september 2022

5
Eisen aan het eindresultaat

5.1 Procesplan

Aan het eind van het co-creatie proces hebben de betrokken partijen (gebruikers, verenigingen, scholen, kinderopvang, BSO, gemeenteraad, college etc.) met elkaar een Masterplan (schets) gemaakt, dat zij erkennen als 'hun gezamenlijke plan' waarvan zij zich mede-eigenaar voelen en waarvoor voldoende draagvlak bestaat bij de Maarnse en Maarsbergse gemeenschap.
Dit resultaat is opgebouwd uit de volgende sub-resultaten:

1. Overzichtskaart van het dorp waarmee duidelijk wordt waar welke onderdelen van het Masterplan worden gesitueerd
2. Indien van toepassing een programma van eisen voor geclusterde en samenhangende functies (bijvoorbeeld sportvoorzieningen)
3. Een programma van eisen voor alle individuele functies (bijvoorbeeld sporthal)
4. Het vereiste aantal woningen met een verdeling van soort woningen conform woonvisie
5. Duidelijkheid over het wel/niet nodig hebben van tijdelijke huisvesting voor de scholen
6. Verkeers- en parkeerplan per 'bouwenvelop'
7. Voorontwerp (schets) met buitenruimte en groenvoorziening op basis van voorgaande punten van iedere 'bouwenvelop'
8. Grove tijdslijn voor realisatie afzonderlijke bouwenveloppen en daarmee voor het gehele Masterplan.
9. Eerste financiële indicatie van betreffende investeringen en bijbehorende exploitaties vertaalt in grondexploitaties of andere financiële opstellingen. Dit zowel voor sommige afzonderlijke functies (bijvoorbeeld dorpshuis), als voor de bouwenveloppen en daarmee voor het geheel
10. Een governancestructuur die past bij de verschillende 'bouwenveloppen'
11. Voorstel voor de exploitatie van de voorzieningen
12. Voorstel voor de financieringsconstructie van de noodzakelijke investeringen
13. Een aanbestedingsadvies.

Bovenstaande tekst is rechtstreeks overgenomen uit het Procesplan. Alle deelnemers zullen beseffen dat dit een complexe en ambitieuze opgaaf is. Het zal creativiteit en inzet behoeven om dit samen voor elkaar te krijgen. Om een en ander in goede banen te geleiden is verwachtingsmanagement nodig. Onderdeel van dat verwachtingsmanagement is het benoemen van kaders waarbinnen de oplossingen gevonden moeten worden. Daarnaast zijn er ook

wettelijke regels en ruimtelijke en technische beperkingen waarmee rekening gehouden moet worden.

Op dit moment zijn alleen de kaders bekend die door de gemeenteraad zijn vastgelegd in raadsbesluit 2020-214 inclusief amendement. In de routekaart wordt nog geen invulling gegeven aan wat die kaders inhoudelijk zullen betekenen. Daarvoor is het nog te vroeg in het proces. In deze fase is een discussie in detail over de kaders vooral hypothetisch en politiek, het plan is immers nog niet uitgewerkt. Dat is niet goed voor de onderlinge samenwerking.

Ook bij andere stakeholders zullen er voorwaarden zijn waaronder ze mee kunnen en willen werken aan het Masterplan. Ook die moeten worden gerespecteerd in dit proces. Daar zal, naar gelang het thema of het scenario dat ter tafel ligt, aandacht voor zijn en waar nodig naar gehandeld worden.

Iedereen zal zich realiseren dat er verschillende partijen zijn met verschillende belangen en (juridische) posities. Dat zal dus betekenen dat partijen die juridisch een positie innemen als eigenaar van een locatie of die een wettelijk kader behartigen een grotere vuist kunnen maken bij het laten prevaleren van hun belang. Dit betekent in de praktijk dat een partij met een juridische positie al in een vroeg stadium een eis op tafel kan leggen waaraan niet getornd mag worden – dit is dus een kader waar geen discussie over zal bestaan maar waar partijen gezamenlijk een oplossing voor moeten bedenken.

Wij pleiten ervoor om de discussie omtrent posities en belangen pas te voeren in een stadium waarin het vertrouwen en de wens om er samen uit te komen voldoende aanwezig is. Tegen die tijd zijn de deelnemers gericht op oplossingen en zal het waarschijnlijk minder een 'politieke' discussie zijn. Dit is niet alleen belangrijk voor een succesvolle uitkomst maar ook belangrijk voor de gelijkwaardigheid van de verschillende deelnemers aan het co-creatie proces.

Vanaf fase B is er ruimte voor echte discussie over de kaders en wat dit voor uitwerking van de plannen zal betekenen. In fase B zal dat uitsluitend betrekking hebben op de kaders en regels die van belang zijn voor de afzonderlijke thema's. Per themagroep zal dit worden geïnventariseerd. Dit is nodig om de uitgangspunten per thema te kunnen formuleren op een wijze die bijdraagt aan het uitwerken van de scenario's.

In fase C, bij de uitwerking van de scenario's, zullen financiële, ruimtelijke, juridische en technische kaders aan de orde komen. De werkgroep scenario's zal zich ertoe moeten verplichten om de verschillende kaders goed in kaart te brengen én met elke belanghebbende in gesprek te gaan bij de uitwerking van de scenario's. Ook zal men samen in kaart moeten brengen welke stappen er ondernomen moeten worden om de juiste besluitvorming te borgen.

De kaders van alle partijen zijn van belang. Als bepaalde kaders knellen, en/of er conflicten ontstaan, dan dient gekeken te worden hoe de kaders kunnen worden aangepast. Dat verloopt als het goed is langs deze lijnen:

- betrokkenen in het co-creatieproces identificeren knellende kaders;
- iedereen in het co-creatieproces helpt de betrokkene van de organisatie wiens kaders knellen om te komen tot een voorstel te komen voor bijgestelde kaders;
- de betrokkene van de organisatie wiens kaders knellen neemt dit voorstel mee naar de eigen organisatie en probeert daar akkoord te krijgen op die bijgestelde kaders. Dat verloopt via de binnen die organisatie geldende procedures.

Dit geldt dus ook voor de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld. Betrokken medewerkers van de gemeente nemen eventuele voorstellen voor wijzigingen van de gemeentelijke kaders mee en zorgen dat die via de wethouder worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Bij het formuleren van die voorstellen zijn zij geholpen door de andere betrokkenen in het co-creatieproces.

Conceptversie 12 september 2022

5.2 Kaders van de gemeenteraad

De uitkomsten van het co-creatieproces zullen uiteindelijk binnen ieders kaders moeten passen en daarmee automatisch ook binnen de kaders van de gemeente. Het proces is erop gericht om dat te bereiken.

De gemeenteraad is geen deelnemer van de co-creatie maar neemt wel een belangrijke positie in. Het uiteindelijke Masterplan zal door de raad goedgekeurd moeten worden. Daarnaast, zoals ook de raad zelf is geconstateerd, is alleen de gemeenteraad in de positie om de eigen kaders aan te passen in het geval ze blijken te knellen tijdens het co-creatieproces. Dit geldt uiteraard niet voor wettelijke kaders. Een punt van procedure is overigens dat alleen de wethouder terug kan gaan naar de raad in het geval van knellende kaders. Dit zal dus betekenen dat de deelnemers aan fase C – dit is naar verwachting de fase waarin al dan niet knellende kaders aan het licht komen – samen zullen moeten beoordelen hoe deze kaders aan te passen alvorens er naar de raad teruggekeerd kan worden. De wethouder zal immers geen knellende kaders aan de orde willen stellen zonder een goed alternatief.

De kaders van de gemeente hebben in die zin een bijzonder positie, dat de gemeente uiteindelijk het voortouw dient te nemen bij de realisatie van het uiteindelijke Masterplan. Als dat plan niet past binnen de kaders van de gemeente, zal de gemeente de uitvoering niet ter hand nemen en is het co-creatieproces defacto dus mislukt. Maar in principe rust er op de schouders van alle betrokkenen in het co-creatieproces de verantwoordelijkheid om tot een uitkomst te komen die recht doet aan de kaders van alle belanghebbende partijen. Dat is een directe consequentie van werken op basis van gelijkwaardigheid.

Conceptversie 12 september 2022

6
Communicatie

Heldere communicatie is ontzettend belangrijk als je een succesvolle co-creatie tot stand wil brengen. Rondom de thema's – de huidige dorpsvoorzieningen - leeft namelijk veel angst dat die er straks niet meer zullen zijn. Alleen door goed te communiceren kan de de onzekerheid die men voelt en het gevoel van controleverlies weggenomen worden.

Door goede communicatie weten mensen waar ze wel en niet op kunnen rekenen. Vragen rond dit thema komen terug in bijna elk gesprek dat wij voeren: "Hoe weten we wat jullie doen? Waarom is dit zo? En "Wat is de gemeente nu van plan?" Een investering in duidelijke, transparante en onafgebroken communicatie, scheelt een hoop gedoe en misverstand later in het proces. Goede communicatie geeft ook een gevoel van vertrouwen en zorgt ervoor dat mensen eerder aanhaken en meedenken, omdat ze begrijpen wat er gebeurt. Het helpt als er een context geschetst wordt.

Het is vaak goed om te beginnen met uit te leggen waarom juist hier gekozen is voor co-creatie en vervolgens uit te leggen hoe het hele proces in elkaar zit en hoe je mee kunt doen.

Daarnaast is het belangrijk dat alle communicatie begrijpelijk is voor iedereen. Daar moet het taalgebruik op aangepast worden. Als er een mening of bepaalde bijdrage niet meegenomen is in de plannen, zal daar transparant over gecommuniceerd worden en een motivatie voor gegeven worden.

Algemene communicatie

Voor communicatie rondom DoeMaarnMee wordt gebruik gemaakt van de website www.doemaarnmee.nl. Op die site is informatie te vinden over de co-creatie zelf, over de planning en hoe je mee kunt doen. Ook komt er een 'veel gestelde vragen' pagina en, als daar behoefte aan is, een forum waarop gediscussieerd kan worden.

Daarnaast komt er een nieuwsbrief die digitaal en per post verspreid zal worden. Via sociale media zal er aandacht gevestigd worden op nieuwe publicaties op de website. Dit is via toepassingen als Facebook, Instagram, Twitter en Nextdoor maar ook via Whatsapp groepen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande communicatiekanalen van betrokken organisaties zoals bijvoorbeeld Maarn Actief, Maarn Maarsbergen Natuurlijk of

MaarnWijzer om te wijzen op nieuwe informatie via de website. Er zal niet gemodereerd worden vanuit de procesbegeleider op de sociale media kanalen. Die gesprekken zullen immers door de gemeenschap zelf gevoerd moeten worden.

Bereikbaarheid

Een goed co-creatie proces moet niet alleen gericht zijn op informatie verspreiden maar er moet ook ruimte zijn om te ontvangen.

In fase A zal er eerst geïnformeerd worden ten behoeve van de startbijeenkomst en is het tweede gedeelte er op gericht om zoveel mogelijk input te verzamelen. De werkvormen die gebruikt gaan worden, zoals enquêtes of werkbladen, zijn er op gericht om zo veel mogelijk meningen en ideeën te verzamelen van de deelnemers.

Deze meningen en ideeën worden gebundeld en in een aantrekkelijke vorm weer breed kenbaar gemaakt via de communicatiekanalen.

In fase B zijn de themagroepen aan zet. Het zal niet voor iedereen mogelijk zijn om mee te doen in een themagroep. Niettemin zal er veel waardevolle informatie op de specifieke thema's bij bewoners beschikbaar zijn en zullen er wellicht ook vragen komen. Om geïnteresseerden de mogelijkheid te geven om te communiceren op het thema zal er een e-mail adres per themagroep beschikbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld groen@doemaarnmee.nl of cultuur@doemaarnmee.nl . De procesbegeleider van de themagroep zal de beheerder zijn van het e-mail adres en er voor zorgen dat input en vragen op de juiste plek terecht komen.
Aan het einde van het traject zullen de uitgangspunten die door de themagroepen geformuleerd zijn worden gecommuniceerd via de communicatiekanalen.

In fase C worden de scenario's uitgewerkt. Dit is een spannende fase, die het langst duurt en waarin veel werk zal worden verzet. In deze fase zal er door de werkgroep direct worden gecommuniceerd met de betrokken belangengroepen en organisaties die een directe link hebben met de scenario's die voorliggen. Ook zal er wederom een e-mail adres beschikbaar komen om direct mee te kunnen communiceren.

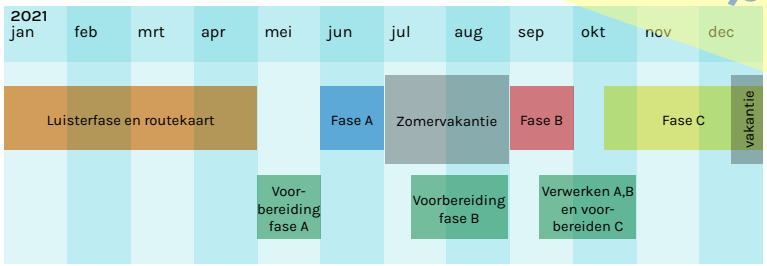
In geval van een gewenst scenario is het aan de betrokken organisaties en belangengroepen zelf om hun communicatie naar hun eigen achterban vorm te geven. Dit liefst zo veel mogelijk in afstemming met de werkgroep.

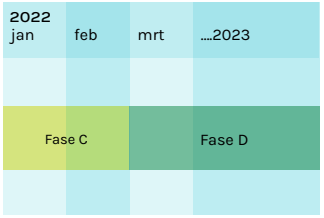
Daarnaast is het van belang om elke maand een nieuwsbrief te maken waarin de vorderingen worden verteld.

7
Planning

De co-creatie zal plaatsvinden in een periode van 6 maanden. Fase A duurt 1 maand, fase B duurt 1 maand en fase C duurt 4 maanden. Dit is een ambitieuze planning en staat ook in het Procesplan als een van de kaders van de gemeenteraad. In de planning wordt rekening gehouden met een pauze tussen fase B en fase C. De resultaten uit fase B moeten immers goed gebundeld worden, het proces wordt tegen het licht gehouden en de leden van de werkgroep scenario's moeten geselecteerd worden. Daarnaast zal ook rekening gehouden worden met schoolvakanties.

De start van de verschillende fases kan ook beïnvloed worden door de maatregelen rondom corona. Er zijn onderdelen van de co-creatie die beter tot hun recht komen als de deelnemers fysiek bij elkaar kunnen komen in plaats van alleen op een scherm.





▲	Fase A	Startbijeenkomst en themaweek
	Fase B	Themagroepen
	Fase C	Werkgroep scenario's
	Fase D	Naar zichtbaar resultaat

Conceptversie 12 september 2022

8
Afsluiting

Ook deze route naar het Masterplan is in co-creatie tot stand gekomen. Door te luisteren naar belanghebbenden en bewoners in Maarn en Maarsbergen is een route ontstaan waaraan iedereen mee kan doen. Dit alles met als doel die toekomstbestendige dorpsvoorzieningen voor de komende 20 - 30 jaar.

Wij, Urban Sync, hebben dit ervaren als een intensieve periode met veel gesprekken en een zeer grote betrokkenheid van mensen in Maarn en Maarsbergen, maar ook van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De wijze waarop de route tot stand is gekomen heeft zich ook gevormd naar die inzet en betrokkenheid vanuit de dorpen. Zonder bijvoorbeeld de actieve samenwerking met de klankbordgroep was dit een heel ander document geworden.

Met die positieve energie bouwen we voort. Het is nu namelijk tijd voor de reis zelf en de bestemming: een Masterplan. Het gaat een spannende periode worden en er zullen vast een aantal pittige gesprekken gevoerd worden. Tegelijkertijd is het een unieke kans om met elkaar vorm te geven aan de toekomst van belangrijke voorzieningen in Maarn en Maarsbergen, voorzieningen waar straks iedereen zijn steentje aan heeft bijgedragen.

Via www.doemaarnmee.nl blijf je op de hoogte en kun je zien hoe en wanneer je mee kunt doen.

Doe Maar(n) Mee!

Bijlage 11: Verslag Fase A

Doe Maarn Mee

Fase A

Tussentijdse verslaglegging
juli 2021

Conceptversie 12 september 2022

Doe Maarn Mee

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	4
2	Verantwoording	5
3	Context	7
4	Tot slot	9
	Resultaten	
5	Groen	10
6	Sport	20
7	Wonen	33
8	Cultuur & vrije tijd	44
	Bijlagen	
9	Bijeenkomst voor nieuwkomers	57
10	Kleurplaten	58
11	Mural	61
12	Alle antwoorden open vragen	62

Conceptversie 12 september 2022

URBAN SYNC

Urban Sync is een concept- en proces-ontwikkelaar voor gebouwen en gebieden. Elke plek is uniek en verdient een eigen verhaal, identiteit, proces en programmamix.

www.urbansync.nl info@urbansync.nl

Foto's met dank aan MaarnWijzer en ARNICK.nl

1 Voorwoord

In deze tussentijdse verslaglegging zijn de resultaten van de vragenlijsten uit de themaweek Doe Maarn Mee geordend. De vragenlijsten hebben als doel om de meningen, wensen en ideeën op te halen op de vier thema's groen, sport, wonen en cultuur & vrije tijd.

Er zijn in totaal 700 vragenlijsten ingevuld.
215 vragenlijsten voor het thema groen
172 vragenlijsten voor het thema sport
172 vragenlijsten voor het thema wonen
141 vragenlijsten voor het thema cultuur & vrije tijd

Deze aantallen zijn niet representatief voor Maarn & Maarsbergen maar geven toch een beeld wat er breed leeft. Daar zijn de vragenlijsten voor bedoeld. Als er met een brede dorpsontwikkeling aan de slag wordt gegaan is het van belang om eerst het sentiment te peilen op de gedeelde belangen voordat de deelbelangen aan bod komen. Ook sporen we met deze vragenlijsten de dorpsgenoten in Maarn en Maarsbergen aan om na te denken over deze thema's die centraal staan in de toekomst van de voorzieningen.

Deze verslaglegging dient als startpunt voor de themagroepen welke in september 2021 zullen starten. In de themagroepen gaan we in discussie over de thema's in relatie tot de toekomst van de verschillende dorpsvoorzieningen. In deze verslaglegging staat geen analyse van de uitkomsten van de vragenlijsten. De deelnemers in de themagroepen zullen die analyse zelf maken.

2
Verantwoording

De co-creatie heeft als doel om gezamenlijk tot een masterplan te komen. Om de meningen van zoveel mogelijk inwoners in Maarn en Maarsbergen mee te nemen in de planvorming, is ervoor gekozen eerst een aantal vragen voor te leggen aan alle inwoners. Hierna zullen themagroepen met bewoners en medewerkers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug proactief aan de slag gaan met de planvorming in volgende fases. De resultaten van de vragenlijsten geven wij mee aan de themagroepen, zodat zij een breder beeld kunnen vormen dan hun eigen perspectief. Daarnaast zullen we deelnemers ook vragen zich te verdiepen in andere informatie die relevant is voor de thema's.

Wij hebben via WhatsApp, telefonisch en per e-mail tussen 5 en 10 commentaren op de vragenlijsten binnengekregen. Een aantal ronduit positief en een aantal met opbouwende kritiek. De meeste reacties kwamen binnen op het feit dat er maar 1 sport gekozen kon worden bij de vragenlijst sport. Dat was inderdaad jammer en konden we helaas niet meer aanpassen.

Bij het formuleren van de vragen hebben wij getracht deze zo neutraal mogelijk te formuleren. Dit is niet altijd goed gelukt en een enkele keer is een vraag anders beleefd dan wij voor ogen hadden. Bijvoorbeeld bij de vraag "Vind jij het belangrijk dat de sporthal op zijn huidige plek blijft?" is ons ter ore gekomen dat dit door enkelen geïnterpreteerd is als een peiling of de sporthal buiten Maarn kon komen te staan. Wij bedoelden op een andere plek in Maarn. Enkele vragen zijn ook als sturend ervaren. Wij hebben geprobeerd om positief te formuleren, ook bij vragen die gevoelig zijn. De antwoorden op vragen die, om welke reden dan ook, een negatieve emotie oproepen kunnen een duidelijk en belangrijk signaal zijn voor de volgende fase.

Ook hebben we als commentaar gekregen dat er niet altijd een afgewogen keus gemaakt kon worden. De antwoorden op de meeste vragen zijn immers niet zo zwart-wit. We hebben zo veel mogelijk geprobeerd toe te voegen "anders, nl..", misschien hadden we dit meer moeten doen. Er is overigens weinig gebruik gemaakt van de optie "anders, nl.."

De open vragen geven ruimte om een mening of idee weer te geven en meer nuance te geven. Deze zijn om die reden ook moeilijker te interpreteren en te verwerken. Er zijn veel en uitgebreide reacties gegeven bij de open vragen. Dat is fijn want dat geeft aan dat het onderwerp leeft.

De beelden bij de vragen werden ook door enkele mensen suggestief gevonden of in sommige gevallen misplaatst. We hebben bewust beelden gebruikt bij de vragen. Dit is om de vraag toegankelijker en begrijpelijk te maken. Daarnaast spreek je met beelden ook een ander deel van de hersenen aan. Voor degenen die aanstoot hebben genomen van de beelden, onze excuses, dat is natuurlijk niet de bedoeling.

Wij (Urban Sync) trekken geen conclusies uit de binnengekomen data, dit is aan de deelnemers van de co-creatie zelf. In de themagroepen zullen de deelnemers alle resultaten verder uitdiepen en met behulp hiervan concrete uitgangspunten opstellen. Wanneer (een van) de themagroepen behoefte heeft aan een nader onderzoek binnen of buiten de resultaten van de vragenlijsten, dan ondersteunen wij hen graag. Denk bijvoorbeeld aan een analyse van de antwoorden op een open vraag of het consulteren van een specialist bij Urban Sync.

Conceptversie 12 september 2022

Hieronder een korte opsomming waar wij tegen aan gelopen zijn en waar we reacties op hebben gekregen:

Themadag groen

- Na de eerste dag hebben we de vragenlijst omgezet van de tool Riddle naar de tool Typeform. In eerste instantie vanwege problemen met toegang tot de website. Later bleek ook dat de antwoorden op open vragen van Riddle niet op een juiste manier zijn beheerd door dit platform. Deze zijn helaas verloren gegaan, en kunnen ook niet meer worden teruggehaald. We hebben degenen die de open vraag op de eerste dag beantwoord hebben opnieuw in de gelegenheid gesteld om de vragen te beantwoorden.

Themadag sport

- Vraag 2: Welke sport(en) beoefen jij graag? Bij de open vraag naar de sporten die je doet, zijn wij vergeten de knop aan te zetten die het mogelijk maakt om meerdere antwoorden te geven. Gelukkig zijn deze antwoorden behoorlijk goed af te leiden uit de volgende open vraag: Waar sport jij graag? De meeste mensen hebben hier alsnog benoemd welke sporten zij doen én waar zij die beoefenen.
- Suggestieve vragen. Wij hebben gevraagd: Vind jij het belangrijk dat de sporthal op zijn huidige plek blijft?. Wat wij wilden weten was: kan deze ook naar een andere locatie bínnen Maarn of Maarsbergen verplaatst worden? Wij begrijpen dat een aantal bewoners deze vraag anders hebben begrepen. Deze vraag ligt gevoelig omdat er eerder geluiden zijn geweest om de sporthal uit Maarn/Maarsbergen te sluiten en te moeten reizen naar de sporthal in Driebergen of Doorn. Dit is niet waar wij op doelden.
- Vraag 7 stelde "De sporthal heeft op dit moment overcapaciteit". Dit zou gebleken zijn uit een onderzoek dat door de gemeente Utrechtse Heuvelrug is uitgevoerd. We hadden dit niet zo moeten stellen. We weten dat hier discussie over is en dat dit onderzoek bijvoorbeeld alleen naar het aspect 'sporten' heeft gekeken en niet naar de andere manieren waarop de sporthal wordt gebruikt. Niettemin heeft de vervolg vraag: "Vind jij dat de sporthal voor meer activiteiten gebruikt kan worden?" veel antwoorden opgeleverd.
- Vraag 18. Waarom hield jouw kind op met sporten en waarom? Deze vraag was natuurlijk alleen maar van belang als de kinderen inderdaad gestopt waren.

Themadag cultuur & vrije tijd en themadag wonen

Hier hebben wij geen specifieke reacties op gekregen.

Vanwege de omvang van de antwoorden van de open vragen, is in bij elke open vraag een klein deel van de antwoorden te zien bij de resultaten. Zo blijft het document leesbaar. Alle antwoorden op de open vragen staan op pagina's 62 tot en met 160.

3
Context

Maarn en Maarsbergen zijn sterke gemeenschappen en willen dat blijven. Daar horen woningen én goede voorzieningen bij, zoals scholen, kinderopvang, bibliotheek, sportvoorzieningen en een plek om elkaar te ontmoeten, zoals het dorpshuis. Om deze voorzieningen te behouden en te versterken voor de toekomst is een nieuw plan nodig. Een plan waarin gebiedsontwikkeling plaatsvindt in samenspraak met alle betrokken partijen. Niet alleen de gemeente en projectontwikkelaars, maar ook bewoners en organisaties in Maarn en Maarsbergen.

Hoe krijgen we dat samen voor elkaar?

Co-creatie is een manier van samenwerken, waarbij alle deelnemers invloed hebben op het resultaat van dit proces. Bewoners en organisaties in Maarn en Maarsbergen willen niet alleen geïnformeerd worden, maar ook worden betrokken en uitgenodigd om mee te denken bij het maken van plannen voor toekomstige voorzieningen. De bewoners weten vaak heel goed wat wel en niet werkt in een dorp. Co-creatie is een middel om op een democratische manier tot het gewenste doel te komen. Door samen te werken tussen alle belangen in de dorpen kan gezamenlijk gezocht worden naar de beste oplossingen voor de voorzieningen in Maarn en Maarsbergen.

Co-creatie bij een complex vraagstuk zoals DoeMaarnMee is een ingewikkeld proces. Door de veelheid van onderwerpen (zo'n beetje alle voorzieningen in de dorpen) en het hoge ambitieniveau (een uitgewerkt Masterplan) is het een uitdaging voor ons allemaal om dit naar de eindstreep te brengen. Een co-creatieproces van dergelijke omvang is uniek.

Wat is er al gebeurd?

DoeMaarnMee is ontstaan uit eerdere planvorming om het bestaande dorpshuis de Twee Marken, de sporthal, de beide basisscholen en de kinderopvang in één nieuwbouwplan te bundelen op het Trompplein (het MFA-plan). Dit plan stuitte in de zomer van 2019 op kritiek van een aantal dorpsbewoners die zich onvoldoende betrokken voelde bij het maken van de plannen. Een groep dorpsbewoners nam vervolgens het initiatief voor een bredere aanpak waarbij alle dorpsbewoners betrokken kunnen zijn. Een aanpak waarbij samen wordt gewerkt aan een masterplan voorzieningen voor Maarn en Maarsbergen. Hieruit is Doe Maarn Mee ontstaan en is een procesplan gemaakt. Dit procesplan is door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld.

Vanaf begin 2021 heeft Sanne Botterweg als onafhankelijk procesbegeleider met mensen en organisaties in Maarn en Maarsbergen gesproken en met hen een plan van aanpak geschreven voor Doe Maarn Mee. In dit document wordt een route naar het masterplan uitgelegd. Eerder dit jaar hebben al enkele publieke activiteiten plaats gevonden. Op 19 juni 2021 was de promodag, om het project breed onder de aandacht te brengen bij inwoners van de dorpen. Voor jong en oud werden ijsjes uitgedeeld en stond een team klaar met meer informatie over het traject.

Op woensdag 23 juni 2021 vond de digitale startbijeenkomst plaats. Tijdens de startbijeenkomst zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de bedoeling van het traject en de rol van de daarop volgende themaweek. Bovendien werden geïnteresseerden opgeroepen om deel te nemen. Van 28 juni t/m 1 juli was de themaweek. Op iedere dag stond een ander thema centraal. Met hulp van online (interactieve) vragenlijsten hebben we meningen, wensen en ideeën opgehaald.

Wat is de volgende stap?

Nadat we breed informatie hebben opgehaald tijdens de themaweek (**fase A**), gaan wij nu in de themagroepen deze resultaten verder uitdiepen naar concrete uitgangspunten (**fase B**).

Vanaf 2 september 2021 vinden themagroepen plaats. In die themagroepen zullen de deelnemers zich buigen over de thema's in relatie tot de (her)ontwikkeling van de voorzieningen. Samen zullen zij uitgangspunten formuleren die van belang zijn bij het realiseren en behouden van de dorpse voorzieningen op het Trompplein, Breeschotenlaan, Planetenbaan en Buurtsteeg (rondom de sportvelden). Iedereen die interesse heeft is welkom, meld je aan als deelnemer via www.doemaarnmee.nl

In de volgende **fase C** (vanaf oktober 2021) worden er scenario's gemaakt aan de hand van de uitgangspunten van fase B.

Denkers en doeners uit Maarn & Maarsbergen zullen samen met medewerkers van de gemeente de koppen bij elkaar steken om de plannen concreter te maken. Wat komt waar en wat kan wel en niet samen. Uiteindelijk komt er een Masterplan waarin alle plannen verwerkt zijn.

> "In dit traject van co-creatie willen we met elkaar, gemeente én gemeenschap, een plan ("Masterplan") maken waarmee we laten zien hoe we zo compleet mogelijk aan deze behoeftes tegemoet kunnen komen en hoe we daarmee ook de bouw van woningen in Maarn mogelijk maken."
>
> – procesplan DoeMaarnMee

Conceptversie 12 september 2022

Download het volledige Verslag Fase A inclusief de bijlage, 151 pagina's, online via doemaarnmee.nl

4
Tot slot

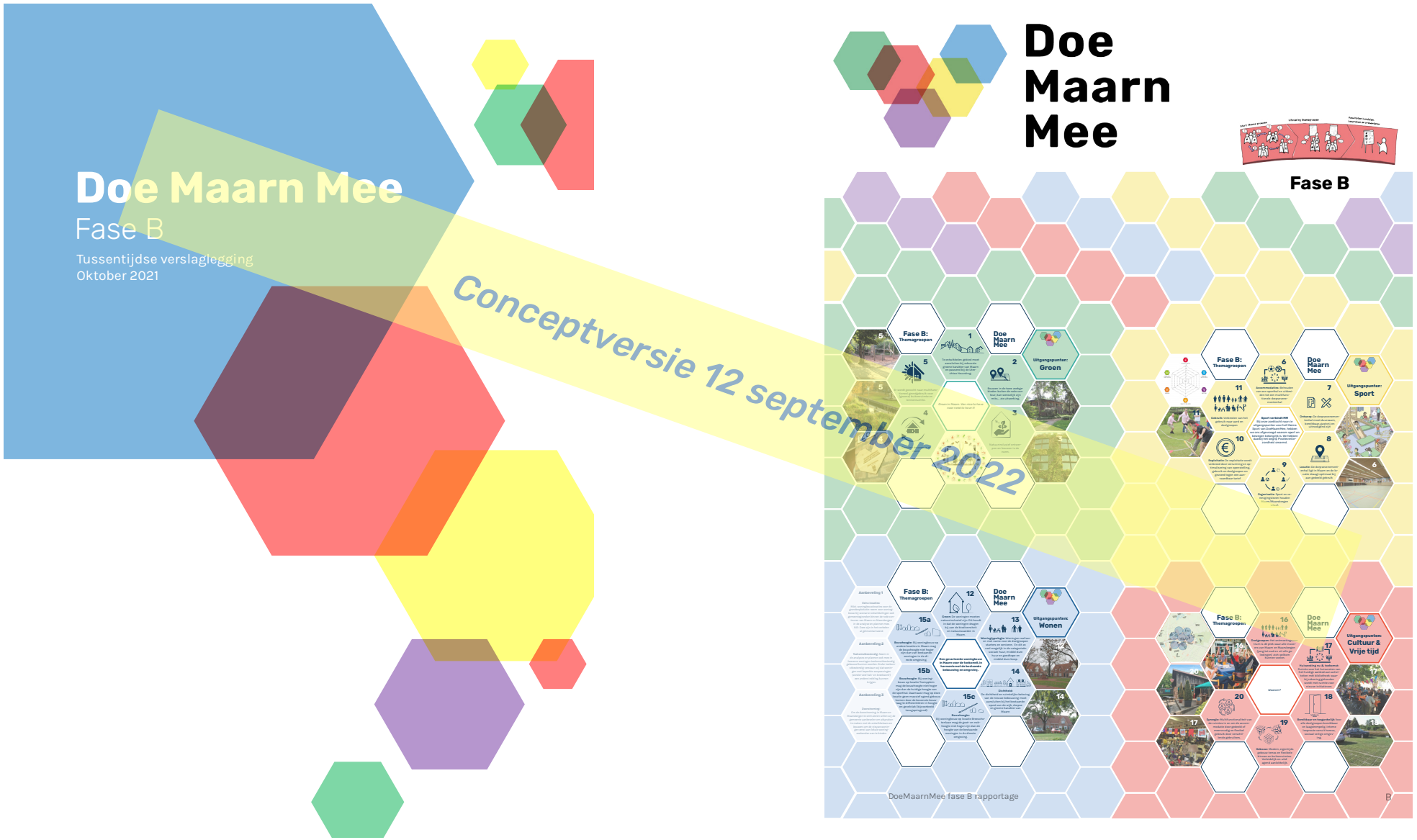
Wij willen iedereen die de vragenlijsten heeft ingevuld heel hartelijk bedanken voor de bijdragen. We hopen dat de vragen hebben aangezet tot nadenken en tot mee willen doen. Zoals aangekondigd komt nu fase B met de themagroepen. Het is nu mogelijk om je in te schrijven voor deze themagroepen op www.doemaarnmee.nl. Ze vinden plaats in de maand september op donderdagavonden.

Met positieve energie bouwen we voort. Het is nu namelijk tijd voor de volgende fase van de reis en de bestemming: een Masterplan. Het gaat een spannende periode worden en er zullen vast een aantal pittige gesprekken gevoerd worden. Tegelijkertijd is het een unieke kans om met elkaar vorm te geven aan de toekomst van belangrijke voorzieningen in Maarn en Maarsbergen, voorzieningen waar straks iedereen zijn steentje aan heeft bijgedragen.

Via www.doemaarnmee.nl blijf je op de hoogte en kun je zien hoe en wanneer je mee kunt doen.
Doe Maar(n) Mee!

Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 12: Verslag fase B



Doe Maarn Mee

Inhoudsopgave

H1 Inleiding **2**
H2 Wat is er al gebeurd? **3**
H3 Wat hebben we gedaan in fase B? **4**
Uitgangspunten Groen 7
Uitgangspunten Sport 11
Uitgangspunten Wonen 16
Uitgangspunten Cultuur & vrije tijd 19
Uitgangspunten Scholen & opvang 23
H4 Doe je mee met fase C? **24**
H5 Tot slot **25**

Conceptversie 12 september 2022

URBAN SYNC

Urban Sync is een concept- en proces-ontwikkelaar voor gebouwen en gebieden. Elke plek is uniek en verdient een eigen verhaal, identiteit, proces en programmamix.

www.urbansync.nl info@urbansync.nl

1 Inleiding

Maarn en Maarsbergen zijn sterke gemeenschappen en willen dat blijven. Daar horen woningen én goede voorzieningen bij. Denk aan scholen, kinderopvang, bibliotheek, sportvoorzieningen en een plek om elkaar te ontmoeten, zoals het dorpshuis. Om deze voorzieningen te behouden en te versterken voor de toekomst is een nieuw plan nodig. Een plan dat wordt ontwikkeld in samenspraak met bewoners en andere betrokken partijen zoals de gemeente Utrechtse Heuvelrug en projectontwikkelaars.

Na een lange periode van inwoners activeren en mensen hun meningen en dromen ophalen in fase A, zijn we nu aan het einde van fase B beland. In fase B zijn de meningen en dromen naar een concreter niveau getild. Dit heeft zich vertaald in uitgangspunten per thema. Daarmee markeert fase B een belangrijke stap in het co-creatie proces van Doe Maarn Mee. Na fase B is het nu tijd om nóg concreter te worden en scenario's te maken voor het Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen.

In deze verslaglegging zijn de resultaten van de themagroepen van fase B gebundeld. Het is opgebouwd naar aanleiding van de presentaties van de themagroepen tijdens de laatste bijeenkomst van fase B. Tijdens deze bijeenkomst had elke themagroep de kans zijn eigen uitgangspunten te presenteren. Daarna vond een infomarkt plaats zodat bezoekers hun mening of reactie konden geven. In deze verslaglegging zie je alle uitgangspunten terug. Soms zijn de uitgangspunten ondersteund door voorbeeldfoto's. Elke uitgangspunt heeft zijn eigen nummer. Ook heeft er tijdens fase B een Minecraft-sessie plaatsgevonden met kinderen onder het motto: 'Bouw je eigen dorpshuis'. Deze zijn terug te vinden op pagina 6.

In totaal had fase B 55 deelnemers, verdeeld over de vijf themagroepen.

2
Wat is er al gebeurd?

Doe Maarn Mee is ontstaan uit eerdere planvorming om het bestaande dorpshuis, de Twee Marken, de sporthal, de beide basisscholen en de kinderopvang in één nieuwbouwplan te bundelen op het Trompplein (het MFA-plan). Dit plan stuitte in de zomer van 2019 op kritiek van een aantal dorpsbewoners die zich onvoldoende betrokken voelde bij het maken van de plannen. Een groep dorpsbewoners nam vervolgens het initiatief voor een bredere aanpak waarbij alle dorpsbewoners betrokken kunnen zijn. Een aanpak waarbij samen wordt gewerkt aan een masterplan voorzieningen voor Maarn en Maarsbergen. Hieruit is Doe Maarn Mee ontstaan en is een procesplan gemaakt. Dit procesplan is door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld.

Vanaf begin 2021 heeft Sanne Botterweg van Urban Sync als onafhankelijk procesbegeleider met mensen en organisaties in Maarn en Maarsbergen gesproken en met hen een plan van aanpak geschreven voor Doe Maarn Mee. In het document 'Route naar het Masterplan' is het plan van aanpak toegelicht.

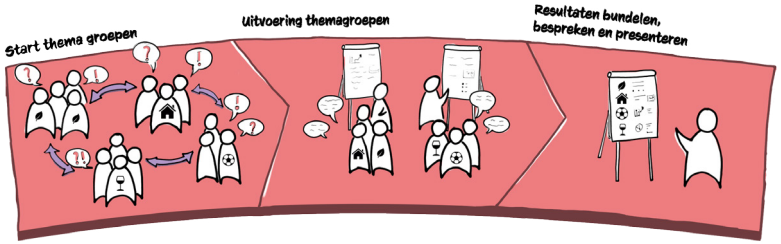
Eerder in 2021 hebben al enkele publieke activiteiten plaatsgevonden. Op 19 juni 2021 was de promodag, om het project breed onder de aandacht te brengen bij inwoners van de dorpen. Voor jong en oud werden ijsjes uitgedeeld en stond een team klaar met meer informatie over Doe Maarn Mee.

Op woensdag 23 juni 2021 vond de digitale startbijeenkomst plaats. Tijdens de startbijeenkomst zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de bedoeling van het traject en het doel van de daaropvolgende themaweek. Bovendien werden geïnteresseerden opgeroepen om deel te nemen.

Van 28 juni t/m 1 juli was de themaweek. Op iedere dag stond een ander thema centraal. Met hulp van online (interactieve) vragenlijsten hebben we meningen, wensen en ideeën opgehaald over de toekomst van de dorpse voorzieningen in Maarn en Maarsbergen.
De uitkomsten van fase A is te lezen in de verslaglegging van fase A. Deze is (net als de Route naar het Masterplan) te vinden op de website: www.doemaarnmee.nl.

> "In dit traject van co-creatie willen we met elkaar, gemeente én gemeenschap, een plan ("Masterplan") maken waarmee we laten zien hoe we zo compleet mogelijk aan deze behoeftes tegemoet kunnen komen en hoe we daarmee ook de bouw van woningen in Maarn mogelijk maken."
>
> – Procesplan Doe Maarn Mee

Conceptversie 12 september 2022



Schematische weergave van Fase B

3
Wat hebben we gedaan in fase B?

Met alle informatie van fase A is na de zomer van 2021 begonnen aan fase B. Het doel van fase B is om, met denkkracht uit de dorpen en de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te komen tot uitgangspunten per thema die van belang zijn voor de verdere uitwerking in fase C.

In deze fase hebben bewoners, medewerkers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en betrokkenen van een aantal organisaties deelgenomen. Zij hebben meegedaan vanuit hun motivatie om bij te dragen aan de toekomst van Maarn en Maarsbergen. Hun deelname was op persoonlijke titel en de uitgangspunten zijn de resultaten van de themagroep als geheel.

Er is bewust voor gekozen om dit op themaniveau te doen en niet meteen de aandacht te vestigen op welke voorzieningen waar moeten komen. Als er in deze fase direct naar uitwerking van de verschillende functies en voorzieningen wordt gekeken, gaan mensen zich organiseren naar (eigen)belangen, terwijl we in deze fase vooral nog op zoek zijn naar wat de bewoners bindt.

Op 2 september vond in de Twee Marken de startbijeenkomst plaats met alle deelnemers van de themagroepen. Na een korte uitleg over het proces, kwamen de vier themagroepen Groen, Sport, Wonen, en Cultuur & Vrije Tijd bijeen om elkaar beter te leren kennen en doelen te stellen voor fase B: wat willen we bereiken?

Sfeerbeeld startbijeenkomst 2 september

Tussen de bijeenkomsten door heeft de onderlinge communicatie en organisatie vooral plaatsgevonden via de online samenwerkingstool Microsoft Teams. Hier kunnen de deelnemers met elkaar chatten, videobellen en samenwerken in documenten. Hier heeft een onderlinge uitwisseling van ideeën standpunten en documenten plaatsgevonden. Een groot deel daarvan is terug te vinden op de inspiratietijdelijn op de website.

In de tweede en derde bijeenkomst van de themagroepen werd steeds concreter naar uitgangspunten gewerkt. De uitgangspunten zijn in de derde bijeenkomst SMART-geformuleerd. Ook werd er nagedacht over mogelijke raakvlakken tussen de themagroepen: waar is synergie tussen de thema's? En welke uitgangspunten hebben veel met elkaar te maken?

De vierde, en laatste, bijeenkomst stond in het teken van het delen van de resultaten met elkaar. In de fijne setting van landgoed Anderstein hebben de themagroepen de uitgangspunten aan elkaar gepresenteerd. Daarna is er een levendige uitwisseling geweest van ideeën tussen de deelnemers tijdens een informarkt.

Bekijk de sfeervideo van de 4de bijeenkomst

Sfeerbeeld vierde bijeenkomst

Sfeerbeeld uitgangspunten per themagroep

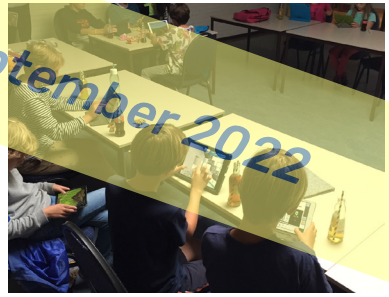
Sfeerbeeld vierde bijeenkomst presentatie van themagroep Groen

De themagroep Scholen & opvang

De themagroep Scholen & opvang een aparte status in het proces, zie daarvoor de route naar het masterplan. Deze themagroep bestaat uit deelnemers vanuit de scholen De Ladder en Wereldkidz de Meent, de opvangorganisatie Kidz&Co en medewerkers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze groep heeft uitgangspunten opgesteld die meegenomen zullen worden in fase C.

Minecraft-bijeenkomst voor kinderen: Bouw je eigen dorpshuis!

Op vrijdag 17 september organiseerde MaarnActief een speciale Minecraft ontwerp sessie voor kinderen van 7-13 jaar. De kinderen hebben met Minecraft hun eigen dorpshuis gemaakt. Ze hebben een fantastisch wensenlijstje, zoals een junglepark en een achtbaan! Wat vooral duidelijk is geworden is dat de kinderen graag een plek hebben waar ze actief kunnen zijn en uitgedaagd worden. En dieren, dat zouden ze ook heel fijn vinden. Zie hieronder wat sfeerbeelden!



Sfeerbeelden van Minecraft-bijeenkomst

Conceptversie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

Uitgangspunten Groen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de themagroep Groen toegelicht.

"Groen in Maarn: Van nice to have naar need to have!"

Uitgangspunt 1:
Te ontwikkelen gebied moet aansluiten bij robuuste groene karakter van Maarn en passend bij de Utrechtse Heuvelrug.

- Daarbij hoort het behoud van volwassen bomen.
- Kwaliteit versterken van groene waarden, biodiversiteit en ecologie in het gebied.
- Gebouwen passend in het dorpse karakter van Maarn, opgaand in de directe groene omgeving en landschap.

Sfeerbeeld bij uitgangspunt 1

Sfeerbeeld bij uitgangspunt 1

Uitgangspunt 2:
Bouwen in de twee zoekgebieden buiten de rode contour, kan wenselijk zijn mits....

- Twee 'groene' zoekgebieden liggen buiten de rode contour, namelijk het tennis- en hockeyveld + het voetbalveld.
  - Bouwen in deze twee 'groene' zoekgebieden zonder verlies van waardevol groen[1] prevaleert boven bouwen binnen de rode contour met verlies van waardevol groen.
  - Hierbij moeten wel de cultuurhistorische waarden geïnventariseerd worden en behouden of versterkt worden, waaronder de Schapendrift.
- Liever twee zoekgebieden bebouwen voor 40%, dan één zoekgebied volledig bebouwd.

Sfeerbeeld bij uitgangspunt 2

Sfeerbeeld bij uitgangspunt 2

[1] *Waardevol groen in dit kader is:*
- *Bomen ouder dan 25 jaar*
- *Robuust groen*
- *Oude wallen en cultuurhistorische waarden w.o. lanen en wegen*
- *Bosgrond ouder dan 25 jaar*
- *Woon-, schuil- en foerageerplekken van fauna*
- *Bijzondere flora (soorten van de rode lijst)*
- *(oude) watergangen b.v. naar de Maarnse Beek*

Uitgangspunt 3:
Natuurinclusief ontwerpen en bouwen is de norm.

- Natuurinclusieve maatregelen in ontwerp van bouw en de buitenruimte.
- Focus op passieve klimaat adaptieve maatregelen bij ontwerp en de bouw.
  - Hittestress
  - Biodiversiteit
  - water
- Bijdrage aan instandhouding van de inheemse flora en fauna in het gebied.
- Natuurinclusief Levert tegelijkertijd bijdrage aan prettige leefomgeving, welzijn, gezondheid en natuurbeleving en vele andere thema's.

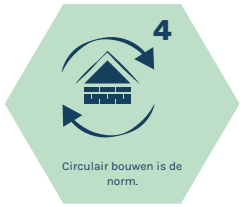
Sfeerbeeld bij uitgangspunt 3

Uitgangspunt 4:
Circulair bouwen is de norm.

Maarn is een hoogopgeleid, betrokken en groen dorp en daarbij past uitstekend een trekkersrol en voorbeeldfunctie in de transitie naar een circulaire maatschappij. In de ontwerpfase en aanbesteding van het project dient hier al rekening mee gehouden te worden.

Wat is circulariteit?
Van alle grondstoffen is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Zo is bijvoorbeeld 75% van de beschikbare aardolie inmiddels gewonnen. Bovendien brengt het winnen van grondstoffen veel vervuiling met zich mee. Circulair bouwen is onderdeel van 'de circulaire economie'. Hiermee wordt een economisch systeem bedoeld waar geen afval meer bestaat en grondstoffen steeds opnieuw worden gebruikt. Minimaal gebruiken en maximaal hergebruiken van grondstoffen dus. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn.

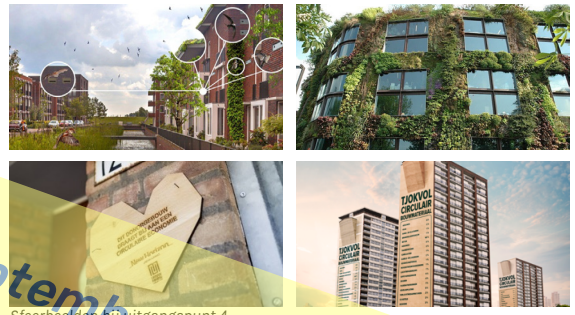
Wat is circulair bouwen?
Bij circulair bouwen passen we het principe van circulariteit toe op de bouw. We spreken van circulair bouwen als bij de totstandkoming van een gebouw zo min mogelijk nieuwe grondstoffen worden gebruikt en zo min mogelijk vervuiling plaatsvindt. We kijken hierbij naar de gehele keten en dus niet alleen naar de materialen die gebruikt worden. Van ontwerp, tot bouw, tot exploitatie van het gebouw. De gehele keten wordt namelijk zo circulair mogelijk ingericht volgens deze principes:



1. Maak zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke en herbruikbare bronnen
2. Eindige bronnen dienen zo efficiënt mogelijk toegepast te worden
3. Gebruikte materialen dienen bij een eventuele sloop weer hergebruikt te kunnen worden

Verder zijn energiebesparing en duurzaamheid belangrijke kenmerken. In een ideale situatie moet een gebouw bijvoorbeeld onderhoudsvriendelijk ontworpen worden, in zijn geheel herbruikbaar zijn en zelfvoorzienend zijn op het gebied van energie.

Materialenpaspoort
Een belangrijk document bij circulair bouwen is het materialenpaspoort. Dit maakt inzichtelijk welke materialen gebruikt zijn en hoe ze zijn verwerkt. Bij een eventuele sloop wordt het demonteren en terugwinnen van deze materialen zo een stuk eenvoudiger. Zo kunnen ze bij een ander circulair bouwwerk opnieuw ingezet worden. Op het moment van schrijven is een materialenpaspoort nog niet verplicht, maar zijn er wel aanwijzingen dat dit op termijn gaat gebeuren.



Sfeerbeelden bij uitgangspunt 4

Uitgangspunt 5:
Er wordt gezocht naar multifunctioneel grondgebruik voor (groene) buitenruimte en binnenruimte.

Groen is belangrijk voor de inwoners van Maarn en Maarsbergen. Hetgeen we nu al aan groen hebben willen we houden en waar mogelijk uitbreiden. Dit kan worden gerealiseerd door ongebruikte m2 bruikbaar en groen te maken.

Met name kijkens naar een ontwerp van een nieuwe MFA moeten we nagaan hoe we optimaal om kunnen gaan met de schaarse tuime en gebruik maken van ruimte die er ook is zoals: een dak of parkeerplekken ondergronds brengen.

Sfeerbeelden bij uitgangspunt 5

Conceptversie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

Uitgangspunten Sport

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de themagroep Sport toegelicht.

“Sport verbindt Maarn en Maarsbergen”

Bij onze zoektocht naar de uitgangspunten voor het thema Sport van Doe Maarn Mee, hebben we ons afgevraagd waarom sport en bewegen belangrijk is. We hebben daarbij het begrip **Positieve Gezondheid** omarmd en werken dat hierna verder uit.

De bestaande sport- en beweegvoorzieningen in Maarn en Maarsbergen (MM) voorzien in een duidelijke behoefte van de inwoners van MM met een hoge deelname. Vooral de sportverenigingen spelen hierin een belangrijke rol. Ook in de toekomst moeten de sportvoorzieningen passen bij wat nodig is voor de inwoners van MM. Daarvoor moeten de bestaande accommodaties worden behouden en de gebruiksmogelijkheden vergroot worden. Sporten en bewegen is namelijk belangrijk voor gezondheid en welzijn, ook van de inwoners van MM. Het web van Positieve Gezondheid (PG) laat zien dat bewegen (lichamelijke functies) helpt om je gezond te voelen[2]. Positieve gezondheid rust op 6 pijlers: lichaamsfuncties, dagelijks functioneren, meedoen, kwaliteit van leven, zingeving en mentaal welbevinden. Op al die aspecten hebben sport en bewegen invloed. Zo is sport en bewegen onverbrekelijk verbonden met de andere dimensies die belangrijk zijn voor je gezondheid en welzijn.

Sport / bewegen heeft een positief effect op het welzijn. Je kan beter dagelijks functioneren en het vergroot je mogelijkheden om maatschappelijk ‘mee te doen’. Vooral sport en bewegen in team- en verenigingsverband en het bijbehorende vrijwilligerswerk zijn belangrijk voor de ontwikkeling van jong en oud, voor ontmoeten, relaties en sociale cohesie. Het maakt je dus niet alleen lichamelijk en geestelijk beter maar bevordert ook je eigen sociale ontwikkeling en de maatschappelijke (dorps-) samenhang. En zelfs economisch levert sport en bewegen een maatschappelijke bijdrage[3]. Uit een SROI-rapport blijkt dat de maatschappelijke opbrengsten 2,5x zo hoog zijn als de kosten; alle investeringen samen leveren een ruime maatschappelijke meerwaarde op.

Maarn en Maarsbergen zijn bovengemiddeld welvarende dorpen in een aantrekkelijke, groene en ruime omgeving. Het is daardoor ook een groeiregio met een te verwachten bescheiden groei in inwonertal door de begrenzing van de rode en groene contouren. Daarnaast wordt een toename van sport en bewegen verwacht en gestimuleerd door de overheid en NOC*NSF[4]. Dat zal de druk op sport- en beweegaccommodaties doen toenemen. MM beschikken nu over 4 grote buitensportaccommodaties

[2] *Over ‘Positieve gezondheid” (zie bijlage)*
Mensen zijn niet hun aandoening.
- *Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies. (zie afbeelding pagina 13)*
- *Met deze bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan.*
- *Bewegen valt onder de dimensie ‘lichaamsfuncties’, maar omdat ‘bewegen’ bijdraagt aan je ‘gezond voelen’ heeft bewegen een effect op alle andere dimensies (dagelijks functioneren, meedoen, kwaliteit van leven, zingeving, mentaal welbevinden).*
- *Positieve gezondheid gebruiken als ‘gemeenschappelijke taal’ helpt om als bewoners - gemeente - buurthuis aan dezelfde herkenbare ambities te werken.*
- *Positieve gezondheid helpt mensen eigen beslissingen te nemen (regie in handen te houden) voor een betekenisvol leven.*

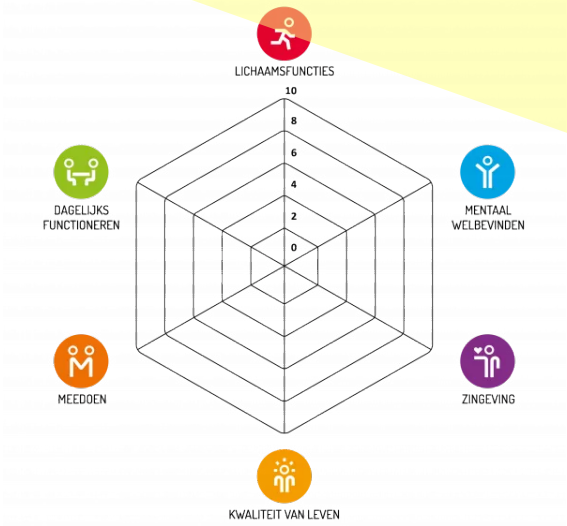
[3] *Gemeentelijke beleidskeuzes en externe factoren beïnvloeden sport- en beweeggedrag, daarmee dus ook de maatschappelijke opbrengsten en de SROI. De SROI van sport en bewegen in Nederland is 2,51. De maatschappelijke opbrengsten zijn dus 2,51x zo hoog als de kosten; alle investeringen samen leveren maatschappelijke meerwaarde op.*

[4] *NOC*NSF streeft een toename in sportbeoefening na van 50%*

voor golf[5], hockey, tennis/padel en voetbal, een volwaardige sporthal voor wedstrijdsporten en bewegingsonderwijs en nog enkele, kleinschalige binnensportaccommodaties. De meeste van deze voorzieningen zijn geschikt (te maken) en hebben ook capaciteit voor ander sportgebruik, zoals bootcamp, atletiek, .. Verder zijn er nog tal van kleine voorzieningen in de dorpen zoals trapveldjes, speeltuintjes, skatebaan, … Verder is de Utrechtse Heuvelrug een aantrekkelijke omgeving en biedt vele mogelijkheden voor sport en bewegen zoals wandelen, hardlopen, fietsen, wielrennen, mountainbiken, zwemmen (Henschotermeer), schaatsen en vele vormen van recreatie. De vitaliteit van MM blijkt ook uit een hoge organisatiegraad in meer dan 50 verenigingen en informeel georganiseerde groepen op het gebied van sport, bewegen, cultuur, recreatie en maatschappelijke belangen.

De huidige voorzieningen en organisatiegraad bieden een goed uitgangspunt voor de toekomst en moeten gekoesterd, behouden en verbreed worden. De vraag is daarbij in hoeverre de nu beschikbare capaciteit in aard en omvang ook in de toekomst voldoende zal zijn.

De uitgangspunten sport zijn samengesteld zijn door een aantal bewoners van Maarn. Velen in de groep komen uit de 3 verenigingen, maar hebben namens henzelf gesproken.



Afbeelding 1: Zes dimensies van Positieve gezondheid van Institute for Positive Health

[5] *Particulier beheer*

Conceptversie 12 september 2022

Uitgangspunt 6:

Accommodaties: Behouden van een sporthal en uitbreiden tot een multifunctionele dorpsevenementenhal.

Maarn en Maarsbergen beschikken ook in de toekomst tenminste over de huidige binnen- en buitensportaccommodaties. Daarbij streven we naar een verbreding en flexibilisering van gebruiksmogelijkheden om het aanbod voor sport en bewegen, cultuur en vrijetijd te verruimen. Tot die voorzieningen behoort in ieder geval een grote hal die ruimte biedt voor dorps- en cultuurevenementen en voor zaalsporten zoals zaalhockey, zaalvoetbal, volleybal, squash, korfbal, badminton, handbal, basketbal en overige binnensporten op wedstrijdniveau en recreatieniveau. En voor de jeugd een (opblaasbare) junglebaan met achtbaan. Bij de accommodaties horen ook clubhuizen met kleedkamers, horecavoorzieningen, opslagruimten, etc. Naast deze sportaccommodaties zijn er nog tal van speeltuintjes en andere beweegvoorzieningen (skatebaan, jeu de boules,…), die gekoesterd moeten worden.

Sfeerbeelden bij uitgangspunt 6

Uitgangspunt 7:

Ontwerp: De dorpsevenementenhal moet duurzaam, bereikbaar, gastvrij en uitnodigend zijn.

De voorzieningen zijn duurzaam, minimalistisch in ontwerp, laagdrempelig, gastvrij, goed bereikbaar, centraal gelegen, toegankelijk, sfeervol en uitnodigend in uitstraling & programma. Ze zijn geschikt voor het hierboven genoemd gebruik.

Bij de voorzieningen horen ook ondersteunende voorzieningen, met name horeca, voor ontmoeten, gastvrijheid en ontspannen en leveren daarbij ook een bijdrage aan de exploitatie.
Het ontwerp moet synergie tussen functies en activiteiten zoveel mogelijk ondersteunen.

Uitgangspunt 8:

Locatie: De dorpsevenementenhal ligt in Maarn en de locatie draagt optimaal bij aan gedeeld gebruik.

De locatie van de multifunctionele dorpsevenementenhal is medebepalend voor de aantrekkelijkheid van de voorziening. De ligging dient op loopafstand van het openbaar vervoer te zijn en biedt zo ook een prima uitgangspunt voor bovenregionaal gebruik voor kleinere evenementen.

De scholen, de kinderopvang en de sport- en cultuurvoorzieningen dienen zo dicht mogelijk bij elkaar gesitueerd te worden en voor kinderen veilig en zelfstandig te bereiken zijn.

Uitgangspunt 9:
Organisatie: Sport en verenigingsleven houden Maarn en Maarsbergen vitaal.

Het is van groot belang om de vitaliteit van de dorpen te koesteren en te stimuleren. Sport, cultuur en verenigingsleven vormen daarvoor een stevige basis. Zij leveren nu een grote bijdrage aan de ontwikkeling van het Masterplan en zijn in de toekomst onmisbaar om de ambities van onze uitgangspunten waar te maken. De inzet van velen is daarvoor nodig en beschikbaar.

Uitgangspunt 10:
Exploitatie: De exploitatie wordt verbreed door verruiming en optimalisering van openstelling, gebruik en doelgroepen en gevoerd tegen een aanvaardbaar tarief.

In de voorgaande uitgangspunten wordt steeds gestreefd naar een verhoging van de bezettingsgraad. Ook de wijze van exploitatie dient daaraan zoveel mogelijk bij te dragen.

Verschillende vormen van exploitatie dienen onderzocht te worden, waarbij een gebruik tegen een aanvaardbaar tarief hoge uitgangspunt is.

Uitgangspunt 11:
Gebruik: Verbreden van het gebruik naar aard en doelgroepen.

De voorzieningen bieden ruimte aan zoveel mogelijk functies om tot een optimale bezetting te komen met een kostendekkende exploitatie. Daarbij staat bewegingsonderwijs voor de scholen en kinderopvang voorop, naast mogelijkheden voor cultuur en recreatie, zowel voor verenigingen als voor ondernemers en voor “ongeorganiseerde” sporters.

De voorzieningen bieden ook ruimte aan nieuwe initiatieven en aan gebruikers uit andere dorpen/steden met name daar waar ter plaatse sprake is van ondercapaciteit (ref Capaciteitsrapport Synarchis) en vice versa. In samenwerking van sportverenigingen/groepen kunnen ook “kleine” sporten (bv volleybal, korfbal) in MM in verenigingsverband aangeboden worden, waarmee de bezettingsgraad verhoogd kan worden.

De (sport)voorzieningen moeten ook op zondag en buiten ‘reguliere openingstijden’ toegankelijk zijn en liefst zoveel mogelijk beschikbaar zijn voor flexibel gebruik op tijdstippen die qua leeftijd en leefomstandigheden het beste uitkomen.

Sfeerbeeld bij uitgangspunt 11

Conceptversie 12 september 2022

Uitgangspunten Wonen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de themagroep Wonen toegelicht.

"Een gevarieerde woningbouw in Maarn voor de toekomst, in harmonie met de bestaande bebouwing en omgeving."

Uitgangspunt 12:
Groen

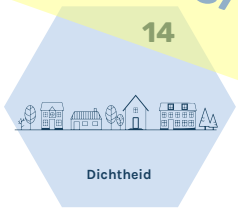
De woningen moeten natuurinclusief zijn. Dit houdt in dat de woningen dragen bij aan de biodiversiteit en natuurwaarden in Maarn.

Uitgangspunt 13:
Woningtypologie

Woningen realiseren met name voor de doelgroepen starters en senioren. En dit zo veel mogelijk in de categorieën sociale huur, middel dure huur en goedkope en middel dure koop.

Uitgangspunt 14:
Dichtheid

De dichtheid en ruimtelijke beleving van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande opzet van de wijk en het dorpse en groene karakter van Maarn

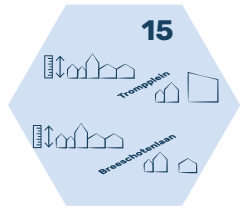


Uitgangspunt 15:
Bouwhoogte

Bij woningbouw op locatie Breeschotenlaan mag de goot- en nokhoogte niet hoger zijn dan de hoogte van de bestaande woningen in de directe omgeving.

Bij woningbouw op locatie Trompplein mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de huidige hoogte van de sporthal. Daarnaast mag op deze locatie geen massief ogend gebouw komen door de bovenste bouwlaag te differentiëren in hoogte en gevelvlak (bijvoorbeeld terugspringend).

Bij woningbouw op andere locaties in Maarn mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan van bestaande woningen in de directe omgeving.



Conceptversie 12 september 2022

Aanbeveling 1

Extra locaties: *M.b.t. woningbouwlocaties voor de grondexploitatie: neem voor woningbouw bij scenario-ontwikkelingen ook gemeentegronden binnen de rode contouren van Maarn en Maarsbergen in de analyse en plannen mee. N.B.: Deze zijn in het verleden al geïnventariseerd.*

Aanbeveling 2

Toekomstbestendig: *Neem in de analyses en plannen ook mee in hoeverre woningen toekomstbestendig gebouwd kunnen worden. Onder toekomstbestendig verstaan wij dat woningen met beperkte aanpassingen (zonder veel hak- en breekwerk') een andere indeling kunnen krijgen.*

Aanbeveling 3

Doorstroming: *Om doorstroming in Maarn en Maarsbergen te stimuleren willen wij de gemeente aanbevelen prestatieafspraken te maken met de woningcorporaties en bouwers om de nieuwe woningen eerst aan lokale woningzoekenden aan te bieden.*

Conceptversie 12 september 2022

Uitgangspunten Cultuur & vrije tijd

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de themagroep Cultuur & vrije tijd toegelicht.

"Ontmoeten!"

Uitgangspunt 16:
Doelgroepen: Het ontmoetingscentrum is dé plek waar alle inwoners van Maarn en Maarsbergen (jong tot oud en uit alle geledingen) zich welkom kunnen voelen.

Een gemeenschap waar mensen elkaar niet (kunnen) ontmoeten, is geen gemeenschap meer. Ontmoeten staat centraal.

Ontspannen, bewegen, leren, ontwikkelen en binden.
In principe voor de inwoners van Maarn en Maarsbergen.
Indien noodzakelijk: commerciele verhuur van ruimte danwel verhuur van sporthal aan mensen/clubs van huiten Maarn en Maarsbergen.

Sfeerbeelden bij uitgangspunt 16

Uitgangspunt 17:
Huisvesting nu & toekomst:
Ruimte voor het huisvesten van het huidige aanbod aan activiteiten mét bibliotheek waarbij rekening gehouden wordt met ruimte voor nieuwe initiatieven.

Ruimte voor sportieve, culturele, creatieve en culinaire bijeenkomsten voor en door de dorpen. Ruimtes met een tijdloze doch gezellige uitstraling die multifunctioneel en gevarieerd te gebruiken zijn:

- feestje, samen eten, muziek (kantine met podium bijv.)
- koffie en spelen (terras naast speeltuin bijv.)
- schilderen en lunchen (atelier de buurt van het cafe-gedeelte bijvoorbeeld)
- huiswerk en chillen (bibliotheek nabij terras/kantine)

Sfeerbeelden bij uitgangspunt 17

> "Goed ontwikkelde faciliteiten voor Cultuur & vrije tijd dragen in belangrijke mate bij aan de (geestelijke) gezondheid voor iedereen, een goede investering voor de gemeente en bewoners.
>
> - Deelnemer themagroep Cultuur & vrije tijd"

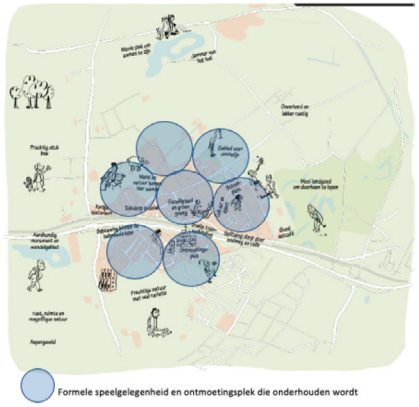
Uitgangspunt 18:
Bereikbaar en toegankelijk Voor alle doelgroepen bereikbaar en laagdrempelig. Interne looproute vanuit horeca, sociaal veilige omgeving.

De fysieke multifunctionele binnen- en buitenruimten zijn voor alle doelgroepen makkelijk, zelfstandig en (fysiek) veilig bereikbaar voor laagdrempelige culturele- en vrijetijdsactiviteiten, waarbij de looproute (intern) langs de horecagelegenheid (kroeg) gaat zodat alle activiteiten makkelijk bereikbaar en overzichtelijk zijn en je vrij bent om binnen te komen voor ontmoeting en horeca bezoek, waar gastvrijheid hoog in het vaandel staat en de horeca ruime openingstijden kent.

Centrale ligging, multifunctionele ruimtes, loop-/fietsafstand, voldoende parkeergelegenheid, vriendelijke prijzen, prettige plek voor alle doelgroepen (jong & oud), informatievoorziening over activiteiten. Borden/ wegwijzers met grote letters, meerdere talen.

Culturele en vrijetijdsactiviteiten verbonden met vermaak en plezier, horeca speelt een verbindende factor en zorgt voor synergie en cohesie. Door looproute langs horecagelegenheid ontstaat een mate van sociale controle/veiligheid, een gastvrij aanspreekpunt en zicht op kinderen. Tegelijkertijd zorgt het voor een sociale veiligheid en is er geen besloten club in de vrije toegankelijke ruimte.

- Sporthal = aula = muziekzaal = vergaderzaal
- Kunstatelier = knutselruimte voor leerlingen
- Bibliotheek = flex/werkplekken = samen huiswerk maken = relaxen = ...
- Sommige kamers overdag voor scholen = zalen voor andere activiteiten buiten schooltijd
- Speeltuinen = trapveldjes = ontmoetingsplek = activiteitenplek = hangplek



Sfeerbeelden bij uitgangspunt 18

Uitgangspunt 19:
Gebouw: Modern, eigentijds gebouw terras en flexibele binnen en buitenruimtes.
Verleidelijk en uitdagend aanlokkelijk.

Slim omgaan met flexibele ruimte in combinatie met speelfuncties voor jong en oud. Geschikt voor iedereen maar ook om te werken en vergaderen.

- Terras ook aan voorzijde, contact met de omgeving d.m.v. raam-partijen.
- Podium voor muziek en toneel (uitstraling).
- Voldoende parkeergelegenheid binnen 2 km. Veel groen met flora en fauna.

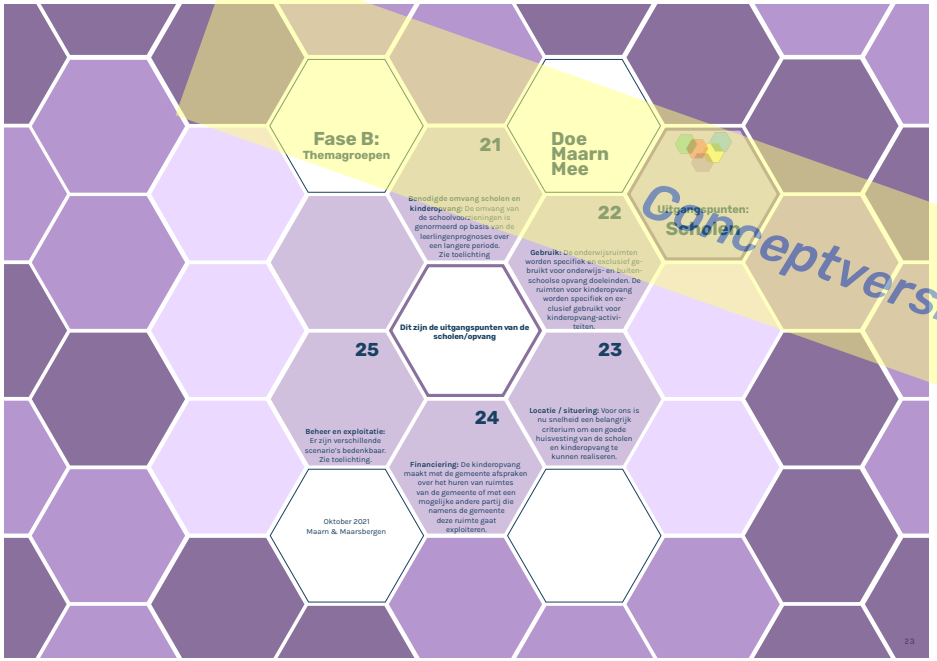
Uitgangspunt 20:
Synergie: Multifunctionaliteit van de ruimtes in en om de accommodatie door gedeeld of meervoudig en flexibel gebruik door verschillende gebruikers.

Slim omgaan met flexibele ruimte in combinatie met speelfuncties voor jong en oud. Geschikt voor iedereen maar ook om te werken en vergaderen.

- Terras ook aan voorzijde, contact met de omgeving d.m.v. raam-partijen.
- Podium voor muziek en toneel (uitstraling).
- Voldoende parkeergelegenheid binnen 2 km. Veel groen met flora en fauna.

Conceptversie 12 september 2022

Sfeerbeeld slotbijeenkomst fase B - De uitgangspunten worden met elkaar besproken



Conceptversie 12 september 2022

Uitgangspunten Scholen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de themagroep Scholen toegelicht. De uitgangspunten in samenwerking met Wereldkidz De Meent, OeBS De Ladder en Kind&Co gevormd.

Inleiding

In het kader van DoeMaarnMee is aan de scholen en de kinderopvang in Maarn gevraagd de uitgangspunten te formuleren voor de scenario's die de komende maanden uitgewerkt gaan worden.

Hiervoor zijn de scholen en de kinderopvang samen met de medewerker onderwijshuisvesting van de gemeente en de procesbegeleider van DoeMaarnMee een aantal keren bijeengekomen.

Voor de scholen en de kinderopvang is het van belang om zo snel mogelijk duidelijkheid te krijgen over renovatie of vervangende nieuwbouw; de huidige gebouwen verkeren in slechte staat en vanwege het voortdurende en langlopende traject tot besluitvorming is het onmogelijk geworden om het onderhoud van de scholen te plannen. Om publieke middelen doelmatig te kunnen besteden is een duidelijk planning en uitzicht op een verbeterde en gezonde leeromgeving een bittere noodzaak geworden.

Wij hopen van harte dat de scenario's die door DoeMaarnMee uitgewerkt gaan worden voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze hierna zijn geformuleerd.
De uitgangspunten van de drie betrokken partijen zijn voor een deel verschillend. In paragraaf 2 en 3 worden deze benoemd. In de daaropvolgende paragrafen worden de verschillende randvoorwaarden verder uitgewerkt. We hopen dat het onderwijs en de kinderopvang de voorzieningen krijgen die zij dringend nodig hebben en waar zij vanuit de wetgeving al langere tijd recht op hebben.

Uitgangspunt basisschool Wereldkidz De Meent en kinderopvang Kind & Co

Voor WereldKidz en Kind & Co heeft vervangende nieuwbouw op dit moment de uitdrukkelijke voorkeur (hierna te noemen: variant A). Voor ons is een gezamenlijke huisvesting (samen onder 1 dak) met basisschool De Ladder de primair uit te werken variant (KindCentrum Maarn) in het proces van DoeMaarnMee. De randvoorwaarden van deze variant komen verder in dit document aan de orde.

Alternatief is een vervangende nieuwbouw met enkel basisschool Wereld-Kidz De Meent en kinderopvang van Kind & Co (hierna te noemen variant B).

Uitgangspunt en randvoorwaarden De Ladder

De Ladder doet mee aan het proces, omdat het bestuur, het team en de ouders een stap vooruit willen maken in de fysieke leeromgeving. Met een renovatie of nieuwbouw verwachten we een duurzame en gezonde leeromgeving te kunnen realiseren. Met een duurzame school komen gelden vrij voor onderwijs die momenteel, onnodig, aan een hoge energierekening worden besteed. Om te komen tot vervangende nieuwbouw zijn er voor het bestuur van De Ladder de volgende scenario's mogelijk:

- **Scenario 1:** Grote renovatie van De Ladder op de huidige locatie met of

zonder kinderopvang;
- **Scenario 2:** Nieuwbouw van De Ladder op de huidige locatie met of zonder kinderopvang;
- **Scenario 3:** Nieuwbouw gezamenlijk met De Meent en de kinderopvang ("KindCentrum Maarn") en is daarmee gelijk aan variant A van WereldKidz / Kind & Co.

De Ladder ziet renovatie als een volwaardig alternatief voor nieuwbouw. Om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen verwacht De Ladder dat alle scenario's nadrukkelijk worden onderzocht in de volgende fase van DoeMaarnMee, inclusief een financiële onderbouwing.

Het bestuur van De Ladder vindt het van belang dat de ouders worden meegenomen in het proces en betrokken worden bij het maken van een afweging tussen de drie scenario's.

De Ladder hecht waarde aan behoud van eigen identiteit en uitstraling. Daarnaast zal het schoolgebouw moeten aansluiten bij de onderwijsvisie van de school. Er zullen geen woningen/appartementen gesitueerd worden boven de school. In de directe omgeving van de school mogen geen voorzieningen zijn waar alcohol wordt geschonken.

In het verleden heeft De Ladder gelden voorgeschoten voor eerdere verkenningsonderzoeken. Deze gelden zijn nooit meer teruggestort vanuit de gemeente. Indien er in het vervolgtraject financiële inspanningen vanuit De Ladder worden verwacht, dienen hierover schriftelijke afspraken gemaakt te worden met de betrokken partijen.

Dit document wordt door De Ladder beschouwd als een verkenning en gesprekskader en heeft geen juridische binding zonder bekrachtiging door de daartoe bevoegde organen binnen de governance structuur van De Ladder.

De Ladder verwacht dat de hiervoor beschreven randvoorwaarden in het DoeMaarnMee proces juist kunnen leiden tot meer en nieuwe creatieve oplossingsrichtingen, mits rekening wordt gehouden met de 3 scenario's zoals hiervoor beschreven. De Ladder staat dan ook positief tegenover het denkproces dat met DoeMaarnMee in gang is gezet. Echter, de noodzaak en behoefte voor een verbeterde, duurzame en gezonde leeromgeving staat hierbij voorop.

Hierna worden uitgangspunten beschreven die in beginsel generiek van toepassing zijn op alle hiervoor benoemde [3] scenario's voor De Ladder. Echter, waar het niet uit de tekst blijkt, is expliciet een verwijzing gemaakt naar een specifiek scenario.

Uitgangspunt 21:
Benodigde omvang scholen en kinderopvang
De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode conform de Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het huidige aantal leerlingen (teldatum 1-10-2020) bedraagt:
- De Ladder (190 leerlingen):
- De Meent (190 leerlingen):

Op basis van het door de gemeente geprognosticeerde aantal leerlingen over 10 jaar (2031) is de te realiseren omvang van de onderwijsvoorziening volgens variant A van WereldKIdz De Meent / Kind&Co en scenario 3 van De Ladder als volgt:
- De Ladder 203 leerlingen / 1.220 m2 (huidige school omvat 139 m2, welke in scenario 1 en 2 van De Ladder behouden kan blijven)
- De Meent 217 leerlingen / 1.290 m2

- Totaal omvang: 2.510 m2, exclusief marge van 10%

Omdat mogelijke toekomstige ontwikkelingen in Maarn en omstreken nog niet zijn meegenomen (denk aan extra woningbouw en een verschuiving van de bewonerspopulatie met meer kinderen) stellen wij voor om bij de uitwerking in DoeMaarnMee op dit moment rekening te houden met een extra marge van circa 10 % en uit te gaan van een totaal aan 2.760 m2 onderwijsruimtes in variant A / scenario 3.

De omvang voor de kinderopvang wordt in onderling overleg tussen Kind&Co en de gemeente bepaald. Kind&Co heeft behoefte aan 5 groepen van elk 16 kinderen met een bijbehorende omvang van circa 710 m2;

Ook zijn er meerdere groepen BuitenSchoolse Opvang (BSO), die na de reguliere schooltijden gebruik van van de ruimtes in de scholen. Bij variant A /scenario 3 vindt dit plaats in het KindCentrum Maarn, bij scenario 2 en 3 van De Ladder en scenario B van WereldKidz en Kind&Co worden nadere afspraken gemaakt over de verdeling verspreid over beide locaties.

De onderwijsvoorziening en de ruimtes van de kinderopvang vormen volgens variant A / scenario 3 samen de minimale omvang van het nieuwe KindCentrum Maarn met 3.470 m2 bruto vloeroppervlakte.

Bij variant B (WereldKidz en Kind&Co) bedraagt de omvang van het nieuwe Kindcentrum circa 1,1x1.290 m2 + 710 m2 = circa 2.130 m2.

Uitgangspunt 22:
Gebruik
De onderwijsruimten worden specifiek en exclusief gebruikt voor onderwijs- en buitenschoolse opvang doeleinden. De ruimten voor kinderopvang worden specifiek en exclusief gebruikt voor kinderopvang-activiteiten.

De onderwijs- en kinderopvang ruimten kunnen niet geëxploiteerd worden voor andere gebruikers. Het is, mits de gemeente dit toestaat, aan de schoolbesturen en de kinderopvangorganisatie om incidenteel ruimtes binnen de school en de kinderopvang te verhuren aan derden.

Uitgangspunt 23:
Locatie/situering
Voor ons is nu snelheid een belangrijk criterium om een goede huisvesting van de scholen en kinderopvang te kunnen realiseren. Ten aanzien van de locatie voor de nieuwe kindvoorziening (scenario A en B van WereldKidz/ KInd & Co en scenario 3 van De Ladder) hebben de scholen en de kinderopvang geen uitdrukkelijke voorkeur, maar wel een aantal randvoorwaarden.

De scholen en de kinderopvang moeten gesitueerd worden in een veilige en overzichtelijke omgeving; autoverkeer direct bij het kindcentrum moet geminimaliseerd zijn.

Zowel de locatie bij de hockeyvelden en de locatie Trompplein lijken ons geschikt, maar wij staan open voor alternatieve locaties.

De scholen en de kinderopvang hebben uitdrukkelijk de voorkeur voor een eigen, kleinschalig gebouw zonder bovengelegen woningen. Daarnaast staan wij positief tegenover de situering van andere, bij voorkeur kindgerichte voorzieningen in de nabijheid van het kindcentrum, zoals sportvelden, gymzaal en ruimten voor jeugdzorg.

Ook de nabijheid van andere voorzieningen voor Maarn kunnen aantrekke-

Conceptversie 12 september 2022

lijk zijn, maar niet voorwaardelijk voor de locatiekeuze.

Situering nabij de voetbalvelden (huidige locatie van de kinderopvang) is niet wenselijk in verband met de aanwezigheid van elektriciteitskabels en daaruit voorkomende beperking in gebruik vanuit veiligheid.

WereldKidz is van mening dat de vervangende nieuwbouw op exact de locatie van WereldKidz De Meent vanuit kostenoverwegingen en vanuit onderwijskundige aspecten vermeden zou moeten worden. Voor de Ladder is dit echter niet bezwaarlijk.

Voor de scholen zijn ruim opgezette buitenruimtes van essentieel belang. Wij denken daarbij aan een een groene en natuurlijke uitstraling met uitloopmogelijkheden naar een aansluitende groene omgeving. Het normbedrag van 3 m2/leerling vinden wij onvoldoende.

De afgeschermde buitenruimte van de kinderopvang (minimaal 310m2) is specifiek bestemd voor kinderopvang - activiteiten en is niet publiek toegankelijk.

Het gebruik als openbare speelvoorziening van de bij de scholen behorende buitenruimten is voor de scholen bespreekbaar en kan een meerwaarde betekenen voor Maarn als geheel buiten de reguliere openingstijden van de scholen, BSO en kinderopvang. Hierbij dienen tussen de gemeente, de scholen en maatschappelijke partijen goede financiële en praktische afspraken gemaakt te worden over het beheer, onderhoud en het voorkomen van overlast. Met wellicht aanvullende extra financiering vanuit de samenleving kan er een mooie, multifunctionele speelvoorziening voor heel Maarn gecreëerd worden.

Uitgangspunt 24:
Financiering
Op basis van de Wet Primair Onderwijs (WPO) is de gemeente wettelijk verantwoordelijk voor de financiering van de nieuwe onderwijsvoorziening. Conform het Integraal Huisvestings Plan 2021-2024 zal de gemeente daarbij kijken naar alternatieve financieringsvormen en/of een mogelijke combinatie van woningbouw. De gemeente hanteert voor de omvang van de financiering van de voorziening de genormeerde bedragen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

De kinderopvang maakt met de gemeente afspraken over het huren van ruimtes van de gemeente of met een mogelijke andere partij die namens de gemeente deze ruimte gaat exploiteren.

Uitgangspunt 25:
Beheer en exploitatie
Voor het beheer en exploitatie zijn verschillende scenario's denkbaar. De scholen kunnen het beheer en exploitatie van de onderwijsvoorziening in eigen hand houden; eventueel in een VvE met andere gebruikers/eigenaren. Beheer en exploitatie door de scholen van andere dan onderwijsruimtes is niet gewenst en wettelijk niet toegestaan.

Conceptversie 12 september 2024

4
Doe je mee met fase C?

Met de positieve energie uit fase B bouwen we voort in fase C. In deze fase gaan we samen scenario's maken. Zowel ruimtelijk: waar gaan de voorzieningen in Maarn en Maarsbergen terecht komen? als programmatisch: hoe gaan ze functioneren? We zullen hiervoor een werkgroep inrichten bestaande uit inwoners uit Maarn en Maarsbergen en medewerkers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Samen gaan we de puzzel leggen die uiteindelijk moet leiden tot een Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen.

Het Masterplan is een document waarin op hoofdlijnen is te zien waar de verschillende voorzieningen gaan komen, hoe de samenhang daartussen is, hoe de financiering en exploitatie daarvan geregeld is, hoe de buitenruimte er uit moet komen te zien en hoe het verkeer en parkeren geregeld gaat worden. De onderwerpen staan vermeld in het Procesplan. Dit Masterplan wordt uiteindelijk voorgelegd aan de gemeenteraad van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

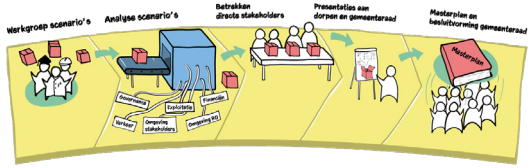
Het is een moeilijke puzzel met heel veel stukjes. Die stukjes bestaan uit meningen, wensen, regels, kaders en de emoties van alle organisaties en bewoners die betrokken zijn. We hebben al een deel van de puzzel gelegd. Dat zijn de uitgangspunten die in fase B zijn opgesteld.

Om de puzzel af te maken, zijn we op zoek naar bewoners die hun tijd, kennis en kunde willen inzetten. In het bijzonder zijn we op zoek naar mensen die verstand hebben van financiën, exploitatie, ruimtelijke procedures, hoe mensen te betrekken, verkeer, ontwerpen, samenwerken, duurzaamheid, natuur, bouwen etc. Heb jij tijd en wil je samen deze puzzel komen leggen, meld je dan aan via info@doemaarnmee.nl. Iedereen is welkom, ook als je alleen koffie wil zetten. Deze fase duurt 4 maanden en zal intensief zijn. We verwachten minimaal twee gezamenlijke bijeenkomsten per maand en tussendoor ook afspraken in kleiner verband. Geïnteresseerden worden op de hoogte gehouden met de nieuwsbrief Doe Maarn Mee. Ook komt een algemene bewonersbijeenkomst waar de resultaten van deze fase worden gepresenteerd en besproken.

Voor meer informatie over fase C, kijk dan op de website doemaarnmee.nl en ook in de route naar het Masterplan hoofdstuk 3.3.

Fase C vormt het sluitstuk op een unieke kans om met elkaar vorm te geven aan de toekomst van belangrijke voorzieningen in Maarn en Maarsbergen, voorzieningen waar straks iedereen zijn steentje aan heeft bijgedragen.

Via www.doemaarnmee.nl blijf je op de hoogte en kun je zien hoe en wanneer je mee kunt doen.



Schema van processtappen in van fase C

5
Tot slot

Met een grote groep, enthousiaste en bevlogen bewoners, medewerkers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties in Maarn en Maarsbergen, zijn we afgelopen september hard aan de slag geweest. We kijken hier met veel tevredenheid op terug. In een korte tijd is men er in geslaagd voor elke themagroep een aantal gezamenlijke uitganspunten te formuleren. Het enthousiasme nemen we nu mee naar een belangrijke volgende stap: fase C: de werkgroep scenario's, ook wel de teken- en rekenkamer.

Wij willen graag iedereen bedanken die zich tot nu heeft ingezet.

Conceptversie 12 september 2022

Sfeerbeeld slotbijeenkomst fase B - De uitgangspunten worden met elkaar besproken

Bijlage 13: Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn v1.9

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn

1. **Inleiding**

In de afgelopen jaren is er een plan gemaakt voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie en woningen op het Trompplein en Breeschotenlaan in Maarn. De gemeenteraad heeft gevraagd om, volgend op een burgerinitiatief, het plan voor dorpsvoorzieningen in Maarn / Maarsbergen in breder perspectief te bezien. Het burgerinitiatief ziet onder andere kansen voor voorzieningen op de (sport)locaties van de Planetenbaan en Buurtsteeg.

In opvolging hiervan en anticiperend op de omgevingswet, zal er komende maanden een co-creatie proces worden uitgevoerd. Een co-creatie is een vergaande vorm van participatie, waarin diverse betrokkenen gezamenlijk een plan ontwikkelen binnen gestelde kaders, zonder dat één van de betrokkenen (bijv. de gemeente) de lead heeft.

Het onderwerp van de co-creatie is het opstellen van een masterplan voorzieningen voor Maarn. Zodra dit plan is vormgegeven en door de stakeholders is geaccordeerd, zullen de onderdelen van het masterplan als deelplannen/projecten gerealiseerd gaan worden.

Door de diverse partijen kunnen kaders aan het Masterplan worden gesteld. De bedoeling is dat deelnemers deze kaders van te voren kennen en accepteren. De gemeente zal als deelnemende partij haar kader inbrengen. Doel van dit document is dit kader vast te leggen.

2. **Afbakening**

De gemeente kent op vele terreinen beleidsdocumenten, voorschriften, verordeningen, leidraden en (politieke) besluiten.

Het is ondoenlijk om alle voorwaarden in detail bijeen te brengen en tevens ongewenst (vanwege o.a. benodigde tijdsinzet) om de deelnemers van de co-creatie met al deze detailinformatie te belasten.

In dit document zijn de gemeentelijke hoofdkaders voor de co-creatie vastgelegd.

3. **Voorwaarden aan proces**

3.1. Participatie

De participatie van de "Maarnse Gemeenschap" is een voorwaarde.
Hier aan wordt invulling gegeven door het co-creatie proces. Op dit moment is de voorbereidingsgroep actief die bestaat uit de gemeente, burgerinitiatief perimeter en een onafhankelijk procesbegeleider. De voorbereidingsgroep bereid het co-creatieproces voor tot de startbijeenkomst.
Vanaf de startbijeenkomst , het daadwerkelijk begin van de co-creatie, bestaat de mogelijkheid dat er anderen toetreden tot de regiegroep. De regiegroep verzorgt de procesmatige kant van de co-creatie.

Conceptversie 12 september 2022

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

3.2. Doorlooptijd

Aan het proces wordt een tijdslimiet gesteld. De randvoorwaarde is dat het proces na de startbijeenkomst binnen 6 maanden een masterplan moet opleveren.
Achtergrond is het limiteren van tijdsinzet/resources/kosten voor alle partijen (waaronder de gemeente).

3.3. Commitment

Randvoorwaarde is dat deelnemers aan het proces zich committeren aan de vooraf gestelde kaders.
Achtergrond is dat de tijdsinzet van velen tot een haalbaar en uitvoerbaar masterplan moet leiden.

4. **Hoofdvoorwaarden aan Masterplan**

Op basis van het raadsbesluit voor de *gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA* , vigerend beleid en de geformuleerde startscenario's wil de gemeente voorafgaande aan het proces expliciet randvoorwaarden vast leggen op de volgende aspecten:

1. Plangebied Buursteeg en Planetenbaan
2. Parkeren
3. Binnensportfaciliteit
4. Dorpshuisfaciliteit
5. Bibliotheekfaciliteit
6. Woningbouw
7. Scholen
8. Financieel (met gevolgen voor eigendom en exploitatie)

4.1 **Buursteeg en Planetenbaan**

De gemeente is akkoord om, naast het Trompplein en Breeschotenlaan, de Planetenbaan en de Buurtsteeg bij het opstellen van het masterplan in ogenschouw te nemen.

De gemeente wil in principe de bouw van maatschappelijke voorzieningen (sporthal, scholen, dorpshuis) toestaan in de kernrandzone.
De argumentatie hiervoor is o.a. scholen verder van de snelweg, meer woningbouw en verminderen van parkeerdruk in centrum Maarn.

De (noodzakelijke) randvoorwaarde is dat de Provincie Utrecht de bouw van maatschappelijke voorzieningen toestaat in de kernrandzone .
Provincie staat onder voorwaarden (o.a. verbeteren ruimtelijke kwaliteit) bouwen in kernrandzone beperkt toe.

4.2 **Parkeren**

Er moet een integrale oplossing worden gevonden voor verkeer en parkeren. Voor het parkeren geldt als randvoorwaarde de (normale) eis dat het aantal functie gerelateerde parkeerplaatsen op de terreinen worden gerealiseerd conform het vigerend *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*.

4.3 **Binnensportfaciliteit**

Uitgangspunt is een volwaardige sporthal, die 7 dagen per week beschikbaar is en op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie. De randvoorwaarde is dat er minimaal een binnensportfaciliteit voor het gymnastiek onderwijs van de scholen, conform de hiervoor geldende normen, in het masterplan wordt opgenomen.

De randvoorwaarden aan een binnensportfaciliteit zijn gesteld in paragraaf 2.2.2 van de *Sportaccommodatienota 2018-2022*.

4.4 **Dorpshuisfaciliteit**
De omvang en inrichting van het nieuwe dorpshuis moeten passen bij de huidige en toekomstige capaciteitsvraag, daarbij rekening houdend met de huidige huurders en het uitgangspunt dat de MFA gerealiseerd wordt voor en door Maarn. De demografische toekomstbestendige en dekkende exploitatie is hier leidend.

4.5 **Bibliotheekfaciliteit**
De mogelijkheden voor een bibliotheekfaciliteit met inbreng van bibliotheek ZOUT, scholen en vrijwilligers worden verkend. De randvoorwaarde is de aanwezigheid van voldoende bibliotheekfaciliteiten in de gemeente.

4.6 **Scholen**
De randvoorwaarden aan de scholen zijn opgenomen in de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Utrechtse Heuvelrug*.

4.7 **Woningbouw**
De randvoorwaarde voor de woningbouw is de gemeentelijke *Woonvisie 2018-2022*.
De eis is dat er conform het raadsbesluit *gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA* (2019-124) minimaal 30 - 49 woningen in het Masterplan worden opgenomen en naar rato meer woningen indien er extra oppervlakte vrijkomt als gevolg van verplaatsen van voorzieningen van Trompplein naar de Planetenbaan of andere locatie.

4.8 **Financieel**
Zoals bekend verkeert de gemeente financieel in zwaar weer en zijn er maatregelen getroffen om de schuldquote van de gemeente te verminderen.
Het gevolg hiervan is dat als randvoorwaarde het financieel resultaat "Masterplan Voorzieningen Maarn " structureel gelijk of groter dan 0 € moet zijn en de gemeente alleen noodzakelijke investeringen kan doen

5 **Wensen aan Masterplan**

Een wens is om de parkeerdruk in het centrum van Maarn te verminderen.

De wens is een volwaardige sporthal op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie. De demografisch toekomstbestendige dekkende exploitatie is hierin leidend.

De wens is een bibliotheekfaciliteit met ontmoetingsfunctie binnen de financiële kaders van de Regio Bibliotheek Zuid Oost Utrecht in combinatie met dorpshuisfaciliteit en/of scholen.

Gezien de woningbouwopgave is de wens om het aantal woningen te maximaliseren binnen de vigerende RO kaders en ruimtelijke kwaliteit.

6 **Detaillering financiële kaders.**

6.1 De gemeente moet gezien haar wettelijk taak zorg dragen voor de **scholen.**
De wens is deze extern te laten financieren. De eis is om in beginsel een Design & Build methode

GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

bij aanbesteding toe te passen.

6.2 Geen investeringen en exploitatie bijdrage door gemeente in **sportfaciliteit/dorpshuis**.
- wel vergoeding klokuren sportbasisonderwijs
- wel subsidie aan RB ZOUT conform vigerend beleid

6.3 Sportfaciliteit / dorpshuis dienen zelfstandige structureel dekkende exploitatie (incl. kapitaallasten, beheer en onderhoud) te hebben.
6.4 Ontwikkeling, eigendom & exploitatie van sporthal/dorpshuis door externe partijen.
Dit is gevolg van combinatie eis 6.2 en 6.3

6.5 Ontwikkeling en realisatie **woningbouw** door externe partijen.

6.6 **Grondinbreng** van gemeente conform grond- en vastgoed en financieel beleid.

6.6.A Functioneel grondprijsbeleid
Daar waar de gemeente gronden niet in eigendom houdt, worden gronden cf. het functionele grondprijsbeleid uit de nota Grondbeleid verkocht.

Door het functionele grondprijsbeleid te volgen, is er geen sprake van staatssteun of precedentwerking.

note 1: Omdat woningbouw in Kernrandzone slechts bij uitzonderingen en onder strikte condities door provincie wordt toegestaan , ligt het in de verwachting dat de gemeentelijke gronden op locaties Planetenbaan en Buurtsteeg bij eventuele verkoop niet met de waarde voor woningbouw kunnen worden gewaardeerd.

note 2: De gebieden Planetenbaan en Buurtsteeg hebben bestemming sport, archeologie en hoogspanning (deels); bij Buursteeg ook de bestemming milieuzone- infiltratie gebied. Voor eventuele realisatie van andere sociaal-maatschappelijke voorzieningen dan sport is een bestemmingswijziging nodig.

note 3: Het Trompplein en de schoollocatie op de Breeschotenlaan hebben momenteel de bestemming Maatschappelijk. Bij eventuele woningbouw op deze locaties is een bestemmingswijziging nodig.

6.6B Grondexploitatie

De gemeentelijke grondexploitatie voor het Masterplan Voorzieningen dient nul of positief te zijn.

Onder de grondexploitatie van het Masterplan Voorzieningen wordt verstaan een integrale grondexploitatie van de in het Masterplan benodigde gebieden (Trompplein, evt. Breeschotenlaan, evt. Planetenbaan en evt. Buurtsteeg). Voor de uitbreiding van de grondexploitatie is een raadsbesluit nodig; deze kan (pas) met het vaststellen van het Masterplan genomen worden, omdat dan duidelijk is om welke gebieden het gaat.

In de grondexploitatie worden meegenomen de opbrengsten van de verkoop van de gronden, de afschrijving van boekwaardes en eventueel (oninbare regres) vorderingen, kosten tijdelijk voorzieningen, sloopkosten, kosten bouwrijp maken, kosten woonrijp maken en aanleg openbaar gebied, kosten evt. bodemsanering, kosten bestemmingsplanwijzigingen inclusief benodigde onderzoeken en advies, plankosten en legeskosten.

6.6C Voorfinanciering

Noodzakelijke voorfinancieringen (bijvoorbeeld voor tijdelijke voorzieningen) in kader van de grondexploitaties door de gemeente zijn mogelijk.

Conceptversie 12 september 2022

GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

6.6D Batig saldo in grondexploitatie.

Een (eventueel) batig saldo van de gemeentelijke grondexploitatie, kan niet ingezet worden voor de dekking van de exploitatie (tekorten).
De gemeente is hieraan gebonden omdat de Provincie en het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten" (BBV) deze constructie niet (meer) accepteert .

Een (eventueel) batig saldo van de gemeentelijke grondexploitatie wordt conform eerdere raadsbesluiten aangewend ter afbouw van de schuldenlast van de gemeente en kan derhalve niet ingezet worden voor investeringen in onderdelen van het Masterplan.

Tevens zijn er strikte eisen t.a.v. de wijze van winstneming (aanwending van het batig saldo) cf BBV notitie 2019.

Conceptversie 12 september 2022

GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

Bronnen:
- Raadsprogramma 2018 – 2022
- Motie design & Build , 2018
- Amendement schuldafbouw - kadernota 2019-2022
- Motie investeringsstop – kadernota 2019-2022
- Besluit noodzakelijke investering voorleggen aan raad - programmabegroting 2019
- Raadsbesluit R19.001 d.d. 27 juni 2019

Toelichting punt 6.6D batig saldo grondexploitatie

In essentie is de grondslag van de kaderstelling van de gemeente voor de winstneming als volgt:

- De BBV schrijft voor dat uit de winst geen exploitatie(tekort) mag worden gedekt.
- De BBV schrijft voor dat de gemeenteraad bevoegd is de winsten aan te wenden. De gemeenteraad heeft eerder besloten dat winsten primair voor de schuldafbouw worden aangewend.

Relevante paragrafen uit de BBV:

Paragraaf 6.1. Winst of verlies

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit gebeurt per bouwgrond in exploitatie. Dit houdt in dat in de jaarrekening voorziene verliezen van een grondexploitatie of het totaal van de grondexploitaties niet kunnen worden gecompenseerd door verwachte toekomstige (nog niet gerealiseerde) winsten. Bij grondexploitaties met deelcomplexen is het belangrijk dat de verschillende deelcomplexen wat betreft (verwachte) opbrengsten en kosten goed worden gedefinieerd en afgebakend, om de mogelijke verwachte verliezen en winsten te kunnen bepalen en op de juiste wijze te verwerken. In hoeverre (deel)complexen tot één grondexploitatie behoren hangt af van eerdere keuzes met betrekking tot locaties, bestemmingsplannen, raadsbesluiten etc. Waar de (tussentijdse) winsten voor worden aangewend is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Paragraaf 6.2 Winst (tussentijds) nemen

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode te worden gevolgd. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én

2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én

3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

Voor deze POC-methode (tussentijdse winstneming) zijn rekenregels opgesteld die rekening houden met de financiële voortgang van het project en de risico's die daarmee verband houden.

Paragraaf 3.4 Onderbouwing en uitgangspunten bij (tussentijdse) winstneming

In de paragraaf grondbeleid kan aandacht worden besteed aan de aanwending van de (tussentijdse) winsten. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

(Tussentijdse) winsten kunnen worden ingezet om:

- risico's in vooral de bouwgronden in exploitatie te kunnen opvangen;

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

- toekomstige bouwgronden in exploitatie met verwachte tekorten op te vangen;
- het weerstandsvermogen van de gemeente te versterken;
- incidentele uitgaven van de gemeente te dekken.

Een gemeente kan de (tussentijdse) winstneming **niet** duurzaam inzetten voor het opvangen van structurele lasten in de begroting.

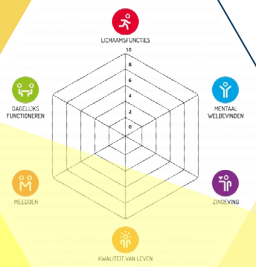
Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 14: Uitgangspunten fase B

Fase B:
Themagroepen

Doe Maarn Mee

Uitgangspunten:
Sport



6

Accommodaties: Behouden van een sporthal en uitbreiden tot een multi-functionele dorps-evenementenhal.

11

Gebruik: Verbreden van het gebruik naar aard en doelgroepen.

7

Ontwerp: De dorpsevenemen-tenhal moet duurzaam, bereikbaar, gastvrij en uitnodigend zijn.

Sport verbindt MM
Bij onze zoektocht naar de uitgangspunten voor het thema Sport van Doe Maarn Mee, hebben we ons afgevraagd waarom sport en bewegen belangrijk is. We hebben daarbij het begrip Positieve Gezondheid omarmd.

10

Exploitatie: De exploitatie wordt verbreed door verruiming en op-timalisering van openstelling, gebruik en doelgroepen en gevoerd tegen een aan-vaardbaar tarief.

8

Locatie: De dorpsevenementenhal ligt in Maarn en de locatie draagt optimaal bij aan gedeeld gebruik.

9

Organisatie: Sport en verenigingsleven houden Maarn en Maarsbergen vitaal.

Conceptversie 13 september 2022

Aanbeveling 1

Extra locaties:
M.b.t. woningbouwlocaties voor de grondexploitatie: neem voor woningbouw bij scenario-ontwikkelingen ook gemeentegronden binnen de rode contouren van Maarn en Maarsbergen in de analyse en plannen mee. N.B.: Deze zijn in het verleden al geïnventariseerd.

Aanbeveling 2

Toekomstbestendig: *Neem in de analyses en plannen ook mee in hoeverre woningen toekomstbestendig gebouwd kunnen worden. Onder toekomstbestendig verstaan wij dat woningen met beperkte aanpassingen (zonder veel hak- en breekwerk') een andere indeling kunnen krijgen.*

Aanbeveling 3

Doorstroming:
Om de doorstroming in Maarn en Maarsbergen te stimuleren willen wij de gemeente aanbevelen om afspraken te maken met de ontwikkelaars en bouwers om de nieuwe woningen eerst aan lokale woningzoekenden aan te bieden.

Fase B: Themagroepen

12

Groen: De woningen moeten natuurinclusief zijn. Dit houdt in dat de woningen dragen bij aan de biodiversiteit en natuurwaarden in Maarn.

15a

Bouwhoogte: Bij woningbouw op locatie Trompplein mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de huidige hoogte van de sporthal. Daarnaast mag op deze locatie geen massief logend gebouw komen door de bovenste bouwlaag te differentiëren in hoogte en gevelvlak (bijvoorbeeld terugspringend).

15b

Breeschotenlaan

Bij woningbouw op locatie Breeschotenlaan mag de goot- en nokhoogte niet hoger zijn dan de hoogte van de bestaande woningen in de directe omgeving.

15c

Bij woningbouw op andere locaties in Maarn mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan van bestaande woningen in de directe omgeving.

Een gevarieerde woningbouw in Maarn voor de toekomst, in harmonie met de bestaande bebouwing en omgeving.

Doe Maarn Mee

13

Woningtypologie: Woningen realiseren met name voor de doelgroepen starters en senioren. En dit zo veel mogelijk in de categorieën sociale huur, middel dure huur en goedkope en middel dure koop.

14

Dichtheid:
De dichtheid en ruimtelijke beleving van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande opzet van de wijk en het dorpse en groene karakter van Maarn.

Uitgangspunten:
Wonen

concept versie 19 september 2022

Fase B:
Themagroepen

Doe Maarn Mee

Uitgangspunten:
Cultuur & Vrije tijd

16

Doelgroepen: Het ontmoetingscentrum is dé plek waar alle inwoners van Maarn en Maarsbergen (jong tot oud en uit alle geledingen) zich welkom kunnen voelen.

17

Huisvesting nu & toekomst: Ruimte voor het huisvesten van het huidige aanbod aan activiteiten mét bibliotheek waarbij rekening gehouden wordt met ruimte voor nieuwe initiatieven.

Ontmoeten!

18

Bereikbaar en toegankelijk: Voor alle doelgroepen bereikbaar en laagdrempelig. Interne looproute vanuit horeca, sociaal veilige omgeving.

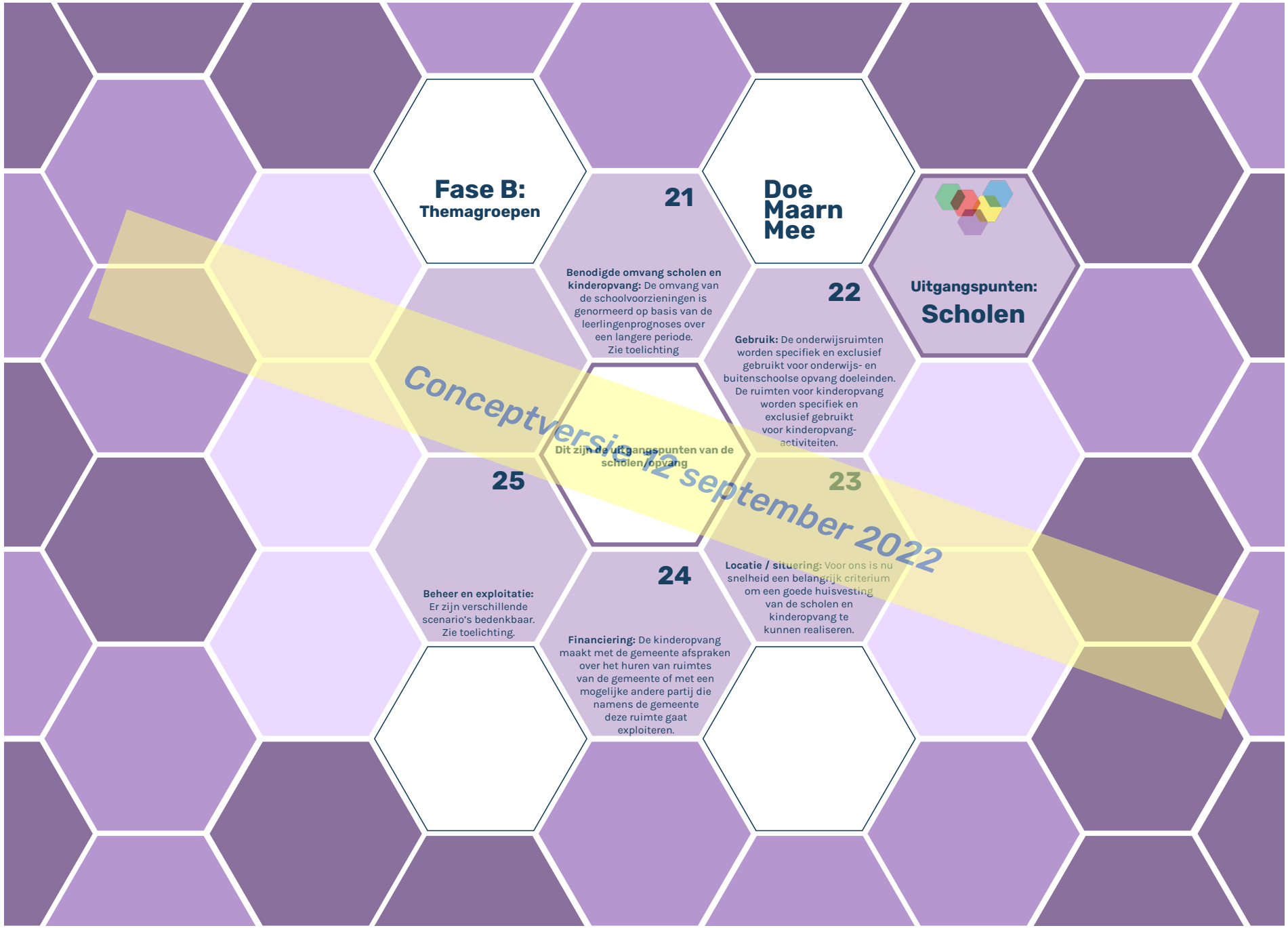
20

Synergie: Multifunctionaliteit van de ruimtes in en om de accommodatie door gedeeld of meervoudig en flexibel gebruik door verschillende gebruikers.

19

Gebouw: Modern, eigentijds gebouw terras en flexibele binnen en buitenruimtes. Verleidelijk en uitdagend aanlokkelijk.

Conceptversie 12 September 2022


Fase B:
Themagroepen
21
Benodigde omvang scholen en kinderopvang: De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode. Zie toelichting
Doe Maarn Mee
22
Gebruik: De onderwijsruimten worden specifiek en exclusief gebruikt voor onderwijs- en buitenschoolse opvang doeleinden. De ruimten voor kinderopvang worden specifiek en exclusief gebruikt voor kinderopvang-activiteiten.
Uitgangspunten:
Scholen
Dit zijn de uitgangspunten van de scholen/opvang
25
Beheer en exploitatie: Er zijn verschillende scenario's bedenkbaar. Zie toelichting.
24
Financiering: De kinderopvang maakt met de gemeente afspraken over het huren van ruimtes van de gemeente of met een mogelijke andere partij die namens de gemeente deze ruimte gaat exploiteren.
23
Locatie / situering: Voor ons is nu snelheid een belangrijk criterium om een goede huisvesting van de scholen en kinderopvang te kunnen realiseren.
Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 15: Kaders inwoners Maarn en Maarsbergen Masterplan Voorzieningen Maarn 20210531

Behoud en ontwikkeling van moderne en betaalbare voorzieningen

Kaders vanuit de inwoners Maarn en Maarsbergen inzake het Masterplan Voorzieningen Maarn

Inleiding

Maarn en Maarsbergen zijn dorpen met een bloeiend verenigingsleven en bijzonder aantrekkelijke basisscholen. De inwoners zijn zeer betrokken bij elkaar en hun woonomgeving. Goede voorzieningen zijn in dit kader van essentieel belang om de talrijke activiteiten te blijven faciliteren.

Gelet op de huidige staat van de voorzieningen is het noodzakelijk deze te moderniseren en geschikt te maken voor de komende 20 tot 30 jaar. De inwoners geven graag mede vorm aan de ontwikkeling van deze nieuwe voorzieningen en nemen derhalve actief deel aan het co-creatie proces, waarin inwoners en gemeente gezamenlijk participeren.

Als uitgangspunt voor dit co-creatieproces heeft de gemeenteraad vooraf kaders gesteld aan het op te leveren Masterplan. Omdat een co-creatieproces is gebaseerd op gelijkwaardigheid, zijn wij van mening dat ook de inwoners van Maarn en Maarsbergen en hun organisaties helderheid dienen te verschaffen over de kaders die vanuit de dorpen aan het proces gesteld worden.

De Toekomst van Maarn en Maarsbergen

Hoewel er geen duidelijke prognosecijfers zijn over het inwonerstal en de samenstelling van de bevolking in de komende 20-30 jaar mag gelet op de woningbouwnoodzaak/-ambitie veilig worden aangenomen dat het inwoneraantal zal groeien en dat de samenstelling van de bevolking zal veranderen. Actuele en reële prognosecijfers zijn in dit kader onontbeerlijk. De hieraan ten grondslag liggende ontwikkelingen zijn:

- De dorpen zijn aantrekkelijk door de goede infrastructuur, het natuurschoon en de goede voorzieningen.
- De ambitie meer woningen te bouwen in zowel Maarn als Maarsbergen
- Vooral jonge gezinnen vestigen zich de laatste jaren in de dorpen.

Bij het toekomstproef maken van de voorzieningen in Maarn zal derhalve rekening gehouden moeten worden met een groeiende behoefte aan voorzieningen, zowel in diversiteit als in volume.

Vitale dorpen

In het kader van het streven naar vitale dorpen is het van belang dat essentiële voorzieningen voor alle inwoners van Maarn en Maarsbergen goed en nabij bereikbaar zijn. Wij denken hierbij onder meer aan cultuur, sport, onderwijs, gezondheidszorg, winkels etc. Onder de term bereikbaarheid verstaan wij niet alleen de fysieke afstand, maar ook de financiële bereikbaarheid in termen van prijzen en contributies.

Voorwaarden aan het proces

- Wij gaan ervan uit dat de gelijkwaardigheid tussen de bewoners en de gemeente tijdens de co-creatie te allen tijde gewaarborgd is en dat de procesleiding hier nauwlettend op toeziet. Procesbetrokkenheid van inwoners en organisaties is gewenst.

Conceptversie 12 september 2022

- Gedurende het proces zijn wij bereid de door ons gestelde kaders te heroverwegen en op basis van goede argumenten bij te stellen. Hetzelfde dient uiteraard te gelden voor de door de gemeenteraad gestelde kaders.
- De looptijd dient maximaal 6 maanden te bedragen, zodat na instemming van de betrokkenen in Maarn en Maarsbergen, de huidige gemeenteraad een besluit kan nemen over het op te leveren Masterplan. Mocht de kwaliteit van het te ontwikkelen Masterplan meer tijd vergen, dan kan de termijn worden aangepast.
- Voortgang van het proces wordt gekenmerkt door wederzijdse overeenstemming. Dat geldt ook bij het overgaan naar een nieuwe fase van het Routeplan.
- Gemeente en Inwoners opereren in volstrekte openheid naar elkaar teneinde het co-creatieproces een optimale kans van slagen te bieden.

Voorwaarden Masterplan

- *Plangebied*
  Gedurende de co-creatie wordt gezocht naar de meest optimale locatie(s). Daarbij beperken wij ons niet tot het Trompplein. Als dit tot een betere oplossing leidt hoeven de voorzieningen niet persé op één locatie gepland te worden.
- *Sportfaciliteiten*
  De nieuw te ontwikkelen sportfaciliteiten bieden minimaal de mogelijkheden, die nu ook voor handen zijn en tevens geschikt zijn voor toekomstige groei van de dorpen. Dit geldt ook voor de binnensportfaciliteiten, waarbij medegebruik door de scholen ons uitgangspunt is.
- *Dorpshuis*
  Het nieuwe dorpshuis is van groot maatschappelijk belang voor de inwoners en moet voldoen aan de huidige en toekomstige capaciteitsvraag. Bij de inrichting wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de huidige gebruikers.
- *Woningbouw*
  Als woningbouw in dit kader mogelijk is, staan wij daar positief tegenover, indien:
  - deze zich richt op de directe behoeften in de dorpen, waarbij wij met name denken aan betaalbare woningen voor jongeren en aantrekkelijke appartementen voor senioren.
  - de te bouwen woningen passen bij de uitstraling van de dorpen Maarn en Maarsbergen.
  - er goed en constructief overleg plaatsvindt met de omwonenden.
  - combinatie van woningbouw en voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de scholen) de directe functie van de voorzieningen niet nadelig beïnvloeden.
- *Verkeer en parkeren*
  De ontsluiting van de voorzieningen, met name voor voetgangers en fietsers, en de mogelijkheden voor parkeren vormen een integraal onderdeel van het Masterplan.
- *Scholen en kinderopvang*
  De scholen en de kinderopvang dienen modern en op de toekomst voorbereid te worden gerealiseerd, zowel qua bouw als qua inrichting. Samenwerking tussen de instellingen wordt bevorderd met inachtneming van de eigenstandige verantwoordelijkheden van de diverse besturen.
- *Financiering*
  Opbrengsten voortvloeiend uit de ontwikkeling van de voorzieningen, zoals de grondexploitatie worden primair aangewend ten behoeve van de te ontwikkelen

voorzieningen. De bouwkosten van de voorzieningen als structurele last mogen niet leiden tot een onevenredige zware druk op de exploitatie en derhalve op de huurkosten en de contributies van de verenigingen. Mocht het binnen de hierboven gestelde voorwaarde mogelijk zijn tevens de schuldenlast van de gemeente te verlichten, is daartegen geen bezwaar.

Ondergetekenden, bestuur of bestuurder(s) van organisaties in Maarn/Maarsbergen, bieden deze kaders aan om in te brengen bij de Routekaart DoeMaarnMee. Wij gaan ervan uit dat deze kaders, in een gelijkwaardige positie t.o.v. de kaders van de Gemeente, behulpzaam zullen zijn bij de ontwikkeling van het Masterplan voor duurzame Voorzieningen Maarn/Maarsbergen. Deze zullen tijdens het co-creatie proces verder uitgewerkt worden, met name in Fase C van de Routekaart, tot kaders voor de afzonderlijke voorzieningen en de belanghebbenden daarbij. In diezelfde fase zullen de betrokken organisaties hun definitieve standpunt bepalen volgens hun bestuurlijke regels en/of statuten.

Ondergetekenden, besturen en bestuurders van,

Bewoners Belangen Omwonenden Trompplein

Bibliotheek Z-O-U-T

Filmhuis Maarn

Kinderkledingbeurs Maarn

Lawn Tennis Vereniging Maarn

Maarn Wijzer

Mixed HockeyClub Maarn

Sport Vereniging Maarn Maarsbergen

Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen

Vrienden Dorpshuis De Twee Marken

Conceptversie 12 september 2022

Maarn, Maarsbergen, 31 mei 2021

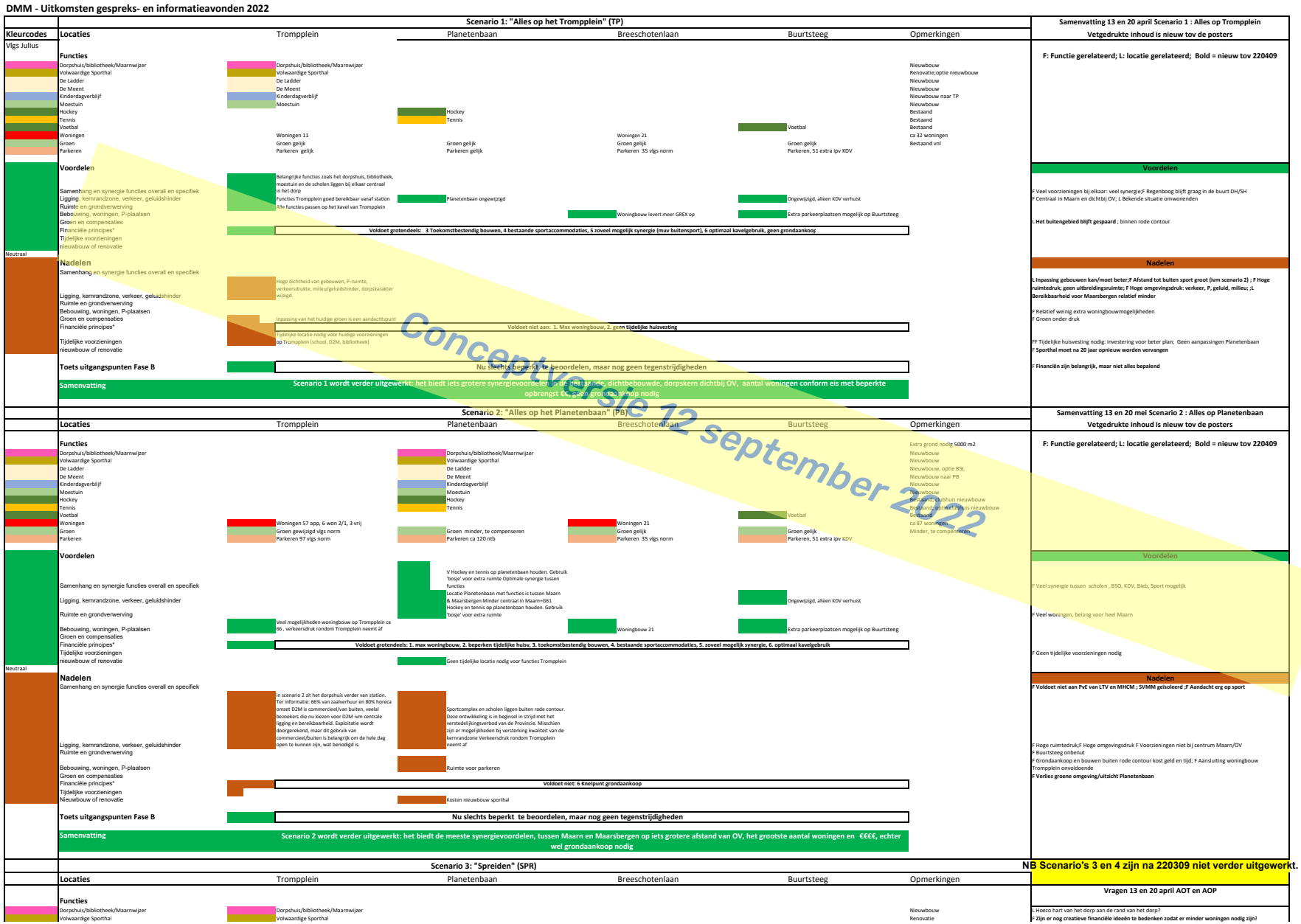
Bijlage 16: Uitkomsten 13 en 20 april 2022

DMM - Uitkomsten gespreks- en informatieavonden 13 en 20 april 2022

	Uitkomsten bijeenkomst stakeholders 13 april Vetgedrukte inhoud is nieuw tov de posters	Uitkomsten bijeenkomst stakeholders 13 april Vetgedrukte inhoud is nieuw tov de posters	Samenvatting 13 en 20 april Vetgedrukte inhoud is nieuw tov de posters	Uitwerking NB Overige punten verwerken in voor- en nadelen op de posters	Actie
	Scenario 1 AOT	**Scenario 1 AOT**	**Scenario 1 AOT**		
Voordelen		L Ja dit scenario AOT doen we			
	F Veel voorzieningen bij elkaar, gemakkelijk samenwerken/synergie; Voordelen van scholen, Kdv	F 'Veel' synergie	F Veel voorzieningen bij elkaar: veel synergie		
	L Centraal in het dorp; Dicht bij OV; Meer ouders op de fiets?	L Het hart van het dorp in het hart! ; Centrale ligging (in het hart); Dicht bij OV; Voorzieningen in het centrum	F Centraal in Maarn en dichtbij OV		
		L Regenboog is blij met dorpshuis en scholen	F Regenboog blijft graag in de buurt DH/SH		
		L Bekende situatie omwonenden	**L Bekende situatie omwonenden**		
	L Binnen rode contour	**L Het buitengebied blijft gespaard**	**L Het buitengebied blijft gespaard** ; binnen rode contour		
Nadelen	L Veel bouwvolume op beperkte plek; Beperkte mogelijkheden groei scholen	L Hoge dichtheid; Dicht op elkaar	F Hoge ruimtedruk; **geen uitbreidingsruimte**	F Hoge ruimtedruk; **geen uitbreidingsruimte**	RO
	L De Meent te dicht op buren getekend	**L Uitzicht Van Spijklaan/Tromplaan**	**L Inpassing gebouwen kan/moet beter**	**L Inpassing gebouwen kan/moet beter**	RO
	F Verkeersdrukte scholen 3 à 4 keer per dag door de week	L Parkeeroverlast	F Hoge ruimtedruk; **geen uitbreidingsruimte**	F Hoge ruimtedruk; **geen uitbreidingsruimte**	RO
	F Groen onder druk; Minder groen?		F Groen onder druk	F Groen onder druk	RO
	L Even lopen naar buitensport		**F Afstand tot buiten sport groot** (ivm scenario 2)		
	F Hockey en tennis behouden huidige voorzieningen		F Geen aanpassingen Planetenbaan		
	F Tijdelijke huisvesting nodig	**F Tijdelijke huisvesting is investering voor betere, gedragen oplossing**	F Tijdelijke huisvesting nodig: investering voor beter plan		
		F Financiën zijn belangrijk, maar niet alles bepalend	**F Financiën zijn belangrijk, maar niet alles bepalend**		
		L Relatief weinig extra woningbouwmogelijkheden	F Relatief weinig extra woningbouwmogelijkheden		
			F Sporthal moet na 20 jaar opnieuw worden vervangen	F Sporthal moet na 20 jaar opnieuw worden vervangen	FE
		L Bereikbaarheid voor Maarsbergen	**L Bereikbaarheid voor Maarsbergen relatief minder**		
	f				
	Scenario 2 AOP	**Scenario 2 AOP**	**Sceanario 2 AOP**		
Voordelen	F Alles nieuwbouw		F Alles nieuwbouw		
	F Geen tijdelijke voorzieningen nodig	F Geen tijdelijke voorzieningen nodig	F Geen tijdelijke voorzieningen nodig		
	F Scholen kunnen makkelijker uitbreiden en of lokalen uitwisselen; Veel voordelen scholen, Kdv	L Afstand tussen scholen en dorpshuis DvZ:(is klein in dit plan? Wordt dat hier bedoeld)	F Veel synergie tussen scholen , BSO, KDV, Bieb, Sport mogelijk		
	L Combinatie van sporthal, dorpshuis en clubhuizen efficiënt				
	L Scholen kunnen gemakkelijk buitensporten				
		F Veel woningen, belang voor heel Maarn	F Veel woningen, belang voor heel Maarn		
Nadelen	**F LTV en MHC leveren veel ruimte in**; Geen speelveldje; PvE's en reacties MHCM en LTV niet in overeenstemming met scen 2: te weinig ruimte voor speelweide, geen **eigenstandig clubhuis**		**F Voldoet niet aan PvE van LTV en MHCM**	**F Voldoet niet aan PvE van LTV en MHCM**	OS
	L Drie kantines bij elkaar met verschillende prijzen		F Hoge ruimtedruk	F Hoge ruimtedruk	RO
	L Verkeersdrukte scholen 3 à 4 keer per dag door de week; Planetenbaan fungeert als rondweg,	L Verkeersdrukte Barkerswg, Planetenbaan, elke avond, totaal geen stilte; Meer verkeer omdat verder van	F Hoge omgevingsdruk	F Hoge omgevingsdruk	RO
		L Sociale druktes; Geluidsoverlast			
	L Er moet terrein bijgekocht worden	F Verdwijnen groen; Groen en rust bij rand van Maarn en Planetenbaan verder onder druk	F Grondaankoop en bouwen buiten rode contour kost geld en tijd	F Grondaankoop en bouwen buiten rode contour kost geld en tijd	RO/FE
	L Bouwen buiten rode contour kost veel tijd (scholen hebben die niet)	L Ten koste van buitengebied (er wordt al gebouwd door Anderstein verderop, Brandweerkazerne, etc.)			
	L Scholen in donkere hoek door bomen n-zijde	L Uitzicht bewoners Planetenbaan verslechtert; Uitzicht bewoners Planetenbaan wordt erg aangetast	F Verlies groene omgeving/uitzicht Planetenbaan	**F Verlies groene omgeving/uitzicht Planetenbaan**	RO
		L Appartementen op hoek Van Spijklaan en Tromplaan sluiten niet aan op huidige omgeving	**F Aansluiting woningbouw Tromplein onvoldoende**	**F Aansluiting woningbouw Tromplein onvoldoende**	RO
		L Dit plan niet doen!			
	L MaarnWijzer ver van het dorp	L Voorzieningen verdwijnen uit hart van het dorp; Excentrische ligging	F Voorzieningen niet bij centrum Maarn/OV		
		L Ouderen moeten verder reizen naar dorpshuis			
	L Voetbalclub geïsoleerd buiten het dorp		F Buurtsteeg onbenut, **SVMM geïsoleerd**	F Buurtsteeg onbenut	RO
	L Ruimte Buurtsteeg onbenut				
		F **Aandacht erg op sport**	F Aandacht erg op sport		
Oplossingen/vragen	**Oplossingen/vragen**	**Oplossingen/vragen**	Vragen	**Vragen**	
	F Financiering KDV, hoe?	F Meer parkeerplekken opnemen op het complex	L Hoezo hart van het dorp aan de rand van het dorp?		
	F 'De Ladder op BSL heeft ***1500 m2**	L Verkeersmaatregelen nemen	**F Zijn er nog creatieve financiële ideeën te bedenken zodat er minder woningen nodig zijn?**	F Zijn er **nog creatieve financiële ideeën te bedenken zodat er minder woningen nodig zijn?**	FE
	***Uitbreidingsmogelijkheden**	L Zorg dat de moestuin bij de scholen zit	Financiering KDV, hoe?	Financiering KDV, hoe?	FE
	***Eigen grond en spaargeld**	**L Oplossing: draai bebouwing appartementen en vrijstaande woningen om**	Toch naar derde scenario **kijken?**	Toch naar derde scenario **kijken?**	RO; allen
		L Parkeergarage onder dorpshuis?	Opmerkingen	**Opmerkingen**	
	F Maarn Wijzer verzorgt activiteiten die 'dorpshuis tarieven' nodig heeft voor huur en horeca	L Woningbouw Breeschotenlaan maximaal twee woonlagen met kap (zie Buntplein)	Ladder op BSL: voldoende ruimte en middelen op eigen grond		
	F Toch naar derde scenario kijken?	(zie ook uitgangspunten Fase B; verschijningsvorm huidige bebouwing)	MaarnWijzer-activiteitendragen bij conform Dorpshuis-tarieven		
	L Inrichting terreinen voor scholen en KDv in beide scenario's, benutten bouw op 1e verdieping	**F Behoud oude bomen Breeschotenlaan**	Noodsituatie KDV vraagt senlle duidelijkheid over finaciering en tijd; Noodvoorziening?	Noodsituatie KDV vraagt senlle duidelijkheid over finaciering en tijd; Noodvoorziening?	OS
	F Noodsituatie KDV en geen duidelijkheid over wijze van financiering (ook zaak GUH, wat zijn	F **Speelvoorziening Breeschotenbaan (nu schoolplein)**	Scholen: Tijdnood en onduidelijkheid financiering uit IHP: al lang impasse	Scholen: Tijdnood en onduidelijkheid financiering uit IHP: al lang impasse	OS
	F Tijdnood en onduidelijkheid financiering uit IHP: al lang impasse (zaak GUH, met heel veel im	L Hoezo hart van het dorp aan de rand van het dorp	L Zorg dat de moestuin bij de scholen zit	L Zorg dat de moestuin bij de scholen zit	RO
	L **(Verkeer kan rondrijden als straten 1 richting krijgen**)	**F Philadephia heeft interesse in appartementen (kunnen op dorpshuis worden gesitueerd)**	L Woningbouw Breeschotenlaan maximaal twee woonlagen met kap (zie Buntplein)	L Woningbouw Breeschotenlaan maximaal twee woonlagen met kap (zie Buntplein)	RO
		F Minder grote sporthal? Bijvoorbeeld 2 gymzalen?	(zie ook uitgangspunten Fase B; verschijningsvorm huidige bebouwing)		
	L Als Ladder niet verhuist meer ruimte	**F Zijn er nog creatieve financiële ideeën te bedenken zodat er minder woningen nodig zijn?**	F **Philadephia heeft interesse in appartementen (kunnen op dorpshuis worden gesitueerd)**		
	L Als scholen samen 1gebouw twee verdiepingen meer ruimte	F **Bomencompensatie elders?**	F **Behoud oude bomen Breeschotenlaan**	F **Behoud oude bomen Breeschotenlaan**	RO tzt
		L **Vervoersdienst tussen parkeergelegenheden elders?**	F **Speelvoorziening Breeschotenbaan (nu schoolplein)**	F Speelvoorziening Breeschotenbaan (nu schoolplein)	RO
		L **Fietsen promoten t.o.v. autorijden**	F **Groenstroken behouden**	F Groenstroken behouden	RO
		F **Minder beurzen (met veel autoverkeer)**	**Oplossingen**	**Oplossingen**	
		L **Sporthal op Buurtsteeg**	F Scholen: bouw op 1e verdieping, minder voetafdruk., meer ruimte	F Scholen: bouw op 1e verdieping, minder voetafdruk., meer ruimte	RO
		F **Ontwerp kleine bejaardenwoningen met gemeenschappelijke tuin (doorstroom)**	F Verkeersmaatregelen (bv eenrichtingsverkeer, fietsen bevorderen) tbv betere verkeersafwikkeling	F Verkeersmaatregelen (bv eenrichtingsverkeer, fietsen bevorderen) tbv betere verkeersafwikkeling	RO tzt
		F **Spreiding van voorzieningen in Maarn kan mogelijk meer synergie opleveren (DvZ; Wat wordt hier bedoe**	L Ladder op BSL levert elders meer ruimte	L Ladder op BSL levert elders meer ruimte	RO tzt
		F **Groenstroken behouden**	F Meer parkeerplekken opnemen op het complex	F Meer parkeerplekken opnemen op het complex	RO/FE
		L **Cluster functies meer door 1e etage toe te voegen bij scholen**	L Draai bebouwing woningen om	L Draai bebouwing woningen om	RO
		L Spreiding overlast DvZ: (wat wordt hier bedoeld??)	F Parkeergarage onder Dorpshuis	F Parkeergarage onder Dorpshuis	
			L **Vervoersdienst tussen parkeergelegenheden elders?**		
			F **Minder grote sporthal? Bijvoorbeeld 2 gymzalen?**	F **Minder grote sporthal? Bijvoorbeeld 2 gymzalen?**	OS/RO/FE
			F **Bomencompensatie elders?**	F **Bomencompensatie elders?**	RO tzt
			F **Minder beurzen (met veel autoverkeer)**		
			L **Sporthal op Buurtsteeg**	L **Sporthal op Buurtsteeg**	RO
			F **Ontwerp kleine bejaardenwoningen met gemeenschappelijke tuin (doorstroom)**	F **Ontwerp kleine bejaardenwoningen met gemeenschappelijke tuin (doorstroom)**	RO tzt
			F **Spreiding van voorzieningen kan mogelijk meer synergie opleveren (Wat wordt hier bedoeld?)**		
			L Spreiding overlast DvZ: (wat wordt hier bedoeld??)		

Concept versie 12 september 2022

Bijlage 17: Analyse gespreks- en informatieavonden 2022



Hockey		Hockey			Bestaand	MaarnWijzer-activiteiten dragen bij conform Dorpshuis-tarieven
Tennis				Tennis	Nieuwbouw	Noodsituatie KDV vraagt snelle duidelijkheid over finaciering en tijd; Noodvoorziening?
Voetbal				Voetbal	Herschikt 3 velden/Clubgebouw nieuwbouw	Scholen: Tijdnood en onduidelijkheid financiering uit IHP: al lang impasse
Woningen	Woningen 26 app, 6 won 2/1, 3 vrij		Woningen 21		ca 56 woningen	L Zorg dat de moestuin bij de scholen zit
Groen	Groen meer	Groen gelijk	Groen gelijk	Groen gelijk	Iets meer (TP)	L Woningbouw Breeschotenlaan maximaal twee woonlagen met kap (zie Buntplein)
Parkeren	Parkeren 44 extra ntb	Parkeren	Parkeren	Parkeren, 51 extra ipv KDV		zie ook uitgangspunten Fase B; verschijningsvorm huidige bebouwing
						F **Philadephia heeft interesse in appartementen (kunnen op dorpshuis worden gesitueerd)**
						F **Behoud oude bomen Breeschotenlaan**
						F **Speelvoorziening Breeschotenbaan (nu schoolplein)**
						F **Groenstroken behouden**

Voordelen

Samenhang en synergie functies overall en specifiek	Sporthal/bieb, dorpshuis in centrum.				
Ligging, kernrandzone, verkeer, geluidshinder	Sporthal/bieb, dorpshuis in centrum.	Locatie Planetenbaan met functies is tussen Maarn & Maarsbergen			
Ruimte en grondverwerving		Functies Planetenbaan passen ruim op de kavel			
Bebouwing, woningen, P-plaatsen	Veel ruimte, ruimte voor meer woningen indien wenselijk.		Veel ruimte, ruimte voor meer woningen indien wenselijk.		
Groen en compensaties					
Financiële principes*	**Voldoet beperkt: 2 beperken tijdelijke huisv, 3 toekomstbestendig bouwen,**				
Tijdelijke voorzieningen		Geen tijdelijke locatie nodig voor scholen/KDV			
nieuwbouw of renovatie	Sporthal renovatie is besparing van ca EUR 2,5 mio				

Neutraal

Nadelen

Samenhang en synergie functies overall en specifiek	In scenario 3 missen we synergie en kruisbestuiving tussen functies en doelgroepen, dus te weinig ontmoeting en voor exploitatie ws te weinig gedeeld gebruik.				
Ligging, kernrandzone, verkeer, geluidshinder	Sporthal ligt dicht op (bestaande) woningen: milieuzonering	Scholen buiten rode contour plaatsen betekent strijd		Verplaatsing tennis + herinrichting Buurtsteeg kosten ca EUR	
Ruimte en grondverwerving		Geen woningbouw Planetenbaan ivm rode contour			
Bebouwing, woningen, P-plaatsen					
Groen en compensaties					
Financiële principes*	**Voldoet niet aan: 1 max woningbouw, 4 bestaande sportaccommodaties, 5 zoveel mogelijk synergie, 6 optimaal kavelgebruik**				Verplaatsing tennis + herinrichting Buurtsteeg kosten ca EUR 3,0 mio
Tijdelijke voorzieningen					
nieuwbouw of renovatie					
Toets uitgangspunten Fase B	**Nu slechts beperkt te beoordelen, maar nog geen tegenstrijdigheden**				
Samenvatting	**Scenario 3 wordt niet verder uitgewerkt; aantrekkelijke onderdelen worden toegepast in de basisscenario's TP en PB**				

F **Minder grote sporthal? Bijvoorbeeld 2 gymzalen?**

F **Bomencompensatie elders?**
F **Minder beurzen (met veel autoverkeer)**
L **Sporthal op Buurtsteeg**
F **Ontwerp kleine bejaardenwoningen met gemeenschappelijke tuin (doorstroom)**

F **Spreiding van voorzieningen kan mogelijk meer synergie opleveren (Wat wordt hier bedoeld?)**
L Spreiding overlast DvZ: (wat wordt hier bedoeld??)

Oplossingen 13 en 20 april AOT en AOP

F Scholen: bouw op 1e verdieping, minder voetafdruk., meer ruimte
F Verkeersmaatregelen (bv eenrichtingsverkeer, fietsen bevorderen) tbv betere verkeersafwikkeling
L Ladder op BSL levert elders meer ruimte
F Meer parkeerplekken opnemen op het complex
L Draai bebouwing woningen om
F Parkeergarage onder Dorpshuis
L **Vervoersdienst tussen parkeergelegenheden elders?**

NB Scenario's 3 en 4 zijn na 220309 niet verder uitgewerkt.

ordelen, maar nog geen tegenstrijdigheden

Scenario 4: "Huidig renovatie" (REN)

Locaties	Trompplein	Planetenbaan	Breeschotenlaan	Buurtsteeg	Opmerkingen

Functies

Dorpshuis/bibliotheek/Maarnwijzer	Dorpshuis/bibliotheek/Maarnwijzer				Nieuwbouw
Volwaardige Sporthal	Volwaardige Sporthal				Renovatie
De Ladder			De Ladder		Nieuwbouw
De Meent	De Meent				Nieuwbouw
Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijf				Nieuwbouw naar TP
Moestuin	Moestuin				Nieuwbouw
Hockey		Hockey			Bestaand
Tennis		Tennis			Bestaand
Voetbal				Voetbal	Bestaand
Woningen	Woningen 16				ca 16 woningen
Groen	Groen gelijk	Groen gelijk	Groen gelijk	Groen gelijk	Gelijk
Parkeren	Parkeren 27 extra ntb	Parkeren	Parkeren	Parkeren, 51 extra ipv KDV	

Voordelen

Samenhang en synergie functies overall en specifiek					
Ligging, kernrandzone, verkeer, geluidshinder		Planetenbaan ongewijzigd		Buurtsteeg ongewijzigd	
Ruimte en grondverwerving				ruimte voor extra P	
Bebouwing, woningen, P-plaatsen					
Groen en compensaties					
Financiële principes*	**Voldoet beperkt: 3 Toekomstbestendig bouwen, 4 bestaande sportaccommodaties**				
Tijdelijke voorzieningen					
nieuwbouw of renovatie	Sporthal renovatie is besparing van ca EUR 2,5 mio				

Neutraal

Nadelen

Samenhang en synergie functies overall en specifiek	Geen vooruitgang in individuele functies en mogelijke synergie wordt niet benut Trompplein – alleen KDV toegevoegd "Is niet toekomstbestendig qua ruimtegebruik noch exploitatie omdat optimalisatie beperkt mogelijk is"				
Ligging, kernrandzone, verkeer, geluidshinder					
Ruimte en grondverwerving	Is niet toekomstbestendig qua ruimtegebruik noch exploitatie omdat optimalisatie beperkt mogelijk is Extra woningen moeilijk Weinig woningen Woningbouw op Breeschoterlaan mist, dat kost veel geld				
Bebouwing, woningen, P-plaatsen			Geen woningbouw op Breeschoterlaan, dat scheelt veel geld		
Groen en compensaties					
Financiële principes*	**Voldoet niet aan: 1 max woningbouw, 2 beperken tijdelijke huisvesting, 5 zoveel mogelijk synergie, 6 optimaal kavelgebruik**				
Tijdelijke voorzieningen	Scholen moeten wachten op renovatie/nieuwbouw volgens IHP – is vertraging				
nieuwbouw of renovatie					
Toets uitgangspunten Fase B	**Nu slechts beperkt te beoordelen, maar nog geen tegenstrijdigheden**				
Samenvatting	**Scenario 4 wordt niet verder uitgewerkt; aantrekkelijke onderdelen worden toegepast in de basisscenario's TP en PB**				

Conceptversie 12 september 2022

*

22020407 gew 22020408asm FIN/EXPL.

Gehanteerde **algemene principes** t.a.v. het beheersen van de kosten en het optimaliseren van opbrengsten.

1 Maximeren van de Grex/Vex-opbrengst voortvloeiend uit woningbouwontwikkelingen op de aangegeven locaties. Maximale woningbouw aan de Breeschotenlaan en het Trompplein.
2 Zoveel mogelijk beperken van tijdelijke huisvestingskosten in de bouwfase.
3 Toekomstbestendig bouwen met gunstig effect op de exploitatie.
4 Het verplaatsen van bestaande (sport) accommodaties tot een minimum beperken. Voor zover er geen hockeyveld en/of tennisbaan verplaatst hoeft te worden
5 Zoveel mogelijk synergie aanbrengen tussen de diverse functionaliteiten en daarmee het zo effectief mogelijk gebruiken van de MFA-faciliteiten.
6 Het optimaal benutten van de beschikbare kavelruimte en derhalve het zo beperkt mogelijk aankopen van grond van derden, met uitzondering van de aankoop van het perceel Koeman.

Bijlage 18: V220722hvdV/DvZ Voor de kaders/ zienswijzen van de organisaties

Bijlage C: Zienswijzen van Stakeholders en Belanghebbenden

Zienswijzen Stakeholders (samenvattingen, originele versies verkrijgbaar bij betrokkenen)

MHC Maarn

MHC Maarn wordt fysiek niet geraakt door de spreidingsvariant. MHC Maarn is een open club, die zijn voorzieningen graag openstelt voor medegebruik door de gemeenschap en de bevordering van sportactiviteiten in die gemeenschap. Dat het medegebruik door de scholen in de toekomst intensiever wordt, juicht de club dan ook toe. Wel is het nodig (onder meer financiële) afspraken te maken over dat medegebruik. MHC Maarn is voorstander van het in eigendom hebben, het ontwikkelen en exploiteren van sporthal en dorpshuis door niet-commerciële partijen, zodat stichtings- en exploitatiekosten beperkt blijven en de opbrengsten terugvloeien naar de gemeenschap. Als goede buur deelt MHC de bewonerszorgen omtrent de verkeers- en parkeerbelasting aan de Planetenbaan. Deze mag niet significant toenemen.

LTV Maarn

Wij zullen geen (principieel) bezwaar aantekenen tegen jullie voorgestelde plan/scenario, slechts op voorwaarde dat de naastgelegen parkeercapaciteit minimaal gelijk blijft en dat LTV Maarn gecompenseerd wordt voor de negatieve impact. Die compensatie richt zich volledig op het toekomstbestendig maken van onze vereniging. In casu, om uitstroom van leden naar de omgeving te voorkomen en om groei mogelijk te maken, betekent dat de realisatie van 2 nieuwe extra padelbanen, een kleine speelweide/speelplaats en het aanpassen van onze ingang zodat we wel een zichtbare en overzichtelijke toegang maken / houden voor het sportpark, ook voor zgn. 'losse sporters' (niet-leden, gasten). Voor die compensatie dient wel voldoende budget te worden opgenomen.

Ook wensen wij deel te nemen in de volgende fase D, waarin gedetailleerde planvorming gaat plaatsvinden.

SVMM

Voor SVMM is ruimte voor eigen ontwikkeling en verbreding in de sportbeoefening aan de Buurtsteeg belangrijk. Maar SVMM vindt ook belangrijk dat er perspectief is voor de voorzieningen voor onze dorpen waarover het in DMM gaat. SVMM zit constructief in deze discussie, ook over functies op de Buurtsteeg kan gesproken worden, al zijn we allemaal bekend met beperkingen die er gelden voor dit terrein. De voorliggende opties raken SVMM nauwelijks en vanuit het perspectief van SVMM is daarmee geen voorkeur aan te geven. Overigens met respect voor het vele harde werk dat in DMM is verricht.

WereldKidz (De Meent)

WereldKidz (De Meent) staat positief ten opzichte van het scenario Spreiding gezien de mogelijkheden voor een gezamenlijk toekomstvast kindcentrum naast de hockeyvelden, echter met een aantal randvoorwaarden:

- Dat OS De Ladder ook instemt met dit scenario;
- Spoedig tot realisatie kan worden overgegaan;
- Zo nodig te voorzien in vervangend groen;
- Er overeenstemming is met GUH over de financiering van nieuwbouw;
- De gebouwen op erkend veilige afstand van de hoogspanningsleidingen gerealiseerd kunnen worden.

OBS De Ladder

De Ladder staat niet onwelwillend tegenover de locatie aan de Planetenbaan, maar wil daar wel een aantal kanttekeningen en voorwaarden bij plaatsen. Positief staat De Ladder tegenover de mogelijkheid voor samenwerking met WereldKidz De Meent en kinderopvang Kind&Co Ludens op een gezamenlijk terrein. Bemerkingen hierbij zijn dat:

- De gebouwen op erkend veilige afstand van de hoogspanningsleidingen gerealiseerd kunnen worden;
- Een goede kindprognose wordt opgesteld;
- Een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd;
- Spoedig tot realisatie kan worden overgegaan.

Om tot een definitief oordeel te komen wenst men nog te kijken naar de kosten van Renovatie en zal het bestuur van De Ladder instemming dienen te verkrijgen van haar leden.

Kind&Co

We zijn erg positief gestemd over dit scenario, met het idee dat we samen met de beide scholen samenwerken in één gebouw aan één breed aanbod van 0 - 12 jaar in Maarn. Dit is voor ons een belangrijke stap om centraal in het dorp, onze dienstverlening aan te bieden.

Conceptversie 12 september 2022

Zienswijzen belanghebbenden (samenvattingen, originele versies verkrijgbaar bij betrokkenen)

Bewoners Belangen Omgeving Trompplein (Voorlopig)

BBOT staat positief ten opzichte van het scenario Spreiding onder een aantal randvoorwaarden:

- Behoud van de huidige groenkwaliteit rondom het Trompplein en het sparen van oude bomen;
- Hun wensen t.a.v. de omgeving, waaronder speelvoorzieningen en een moestuin, in een beeldkwaliteitsplan wordt uitgewerkt en gezekerd;
- De verkeersdruk te beperken en parkeerplaatsen een groene uitstraling te geven;
- Tijdig informatie wordt aangeleverd om een breder draagvlakte kunnen organiseren en een definitieve zienswijze op te stellen.

Buurtcomité Planetenbaan (voorlopig)

Wij zijn niet akkoord met een scenario waarbij twee scholen en een KDV aan de Planetenbaan worden gebouwd, ongeacht welke locatie aan de Planetenbaan, omdat:

- Wij Spreiding niet als zodanig ervaren;
- De omgevingsdruk door verkeer, parkeren en geluid toeneemt en de verkeersveiligheid afneemt;
- Het groene en rustige karakter van de Planetenbaan wordt aangetast;
- Dit scenario is in strijd met het verstedelijkingsverbod.

CBPB is voorstander van het Scenario Renovatie / Behouden, waarin de voorzieningen op de huidige locaties behouden worden. Daarbij geeft CBPB nog een aantal suggesties.

Conceptversie 12 september 2022

Comité Bewonersbelangen Omgeving Breeschotenlaan (Voorlopig)

CBOB stemt in met het scenario Spreiding waarin de locatie Breeschotenlaan tot een woonlocatie wordt ontwikkeld, onder de randvoorwaarden dat:

- Het groene, ruime en veilige karakter van de wijk behouden blijft en voorziet in speelmogelijkheden voor kinderen;
- Woningbouw in harmonie is met de bestaande woningen;
- Aandacht gegeven wordt aan een groot aantal nadere specificaties.

√ Goed

X Fout

Landgoed Anderstein

Anderstein heeft in beginsel een positieve grondhouding ten opzichte van het scenario Spreiding, met kritische kanttekeningen:

- Bescherming van natuurwaarden en beperken van betredingsdruk;
- Aandacht voor vereiste van een kernrandzonevisie en bouwen buiten de rode contour;
- Staat open voor eventuele grondruil of erfpacht van beperkte omvang.

Bestuur SSCC De Twee Marken en huurders/gebruikers

Algemene zienswijze: positief over de keuze van DMM, begrip voor bezwaren Planetenbaan, samen zoeken naar maatregelen om bezwaren te verlichten.

Volledige versies zienswijzen Stakeholders en belanghebbenden

MHC Maarn

Positiedocument DMM van Bestuur MHC Maarn en Stichting Sport en Ambitie Utrechtse Heuvelrug d.d. 06 september 2022

DMM zal eind september 2022 een voorstel adviseren aan B&W Utrechtse Heuvelrug voor een toekomstbestendige (her)ontwikkeling van voorzieningen in Maarn, de zogenoemde 'spreidingsvariant'. In dit spreidingsscenario wordt ten zuiden van het hockeycomplex (zuid van Veld 1) aan de Planetenbaan nieuwbouw tot stand gebracht ten behoeve van de basisscholen 'De Meent' en 'De Ladder'. Als ook voor BSO's en het KDV.

1. MHC en Stichting hebben zich steeds in beginsel bereid verklaard mee te werken aan de vernieuwing van gemeenschappelijke voorzieningen in Maarn & Maarsbergen, in een scenario waarin deze voorzieningen gespreid worden en de ligging van de huidige speelvelden ongewijzigd blijft.
2. De ALV van MHC heeft op 21 juni 2022 het bestuur toestemming gegeven het gesprek over spreidingsvarianten aan te gaan met DMM. De door DMM gekozen spreidingsvariant voldoet aan de voorkeur van de ALV. Naast de velden blijven ook de huidige faciliteiten, speelweide, clubhuis en parkeerplaats behouden.
3. Het DMM-voorstel raakt dus in infrastructurele zin MHC Maarn niet. De veranderende omgeving doet dat wel. Daarbij passen een aantal kanttekeningen:
    1. MHC Maarn is een open club, die zijn voorzieningen graag openstelt voor medegebruik door de gemeenschap en de bevordering van sportactiviteiten in die gemeenschap. Zo zijn er op de speelweide speeltoestellen die vrij toegankelijk zijn. Ook worden de sportvelden nu al gebruikt door onder meer de scholen. Dat medegebruik door de scholen zal naar verwachting in de toekomst intensiever worden. Dat juichen wij toe. Medegebruik mag echter het eigen gebruik redelijkerwijs niet beperken. Dat kan in overleg worden geregeld. Ook zal in overleg moeten worden bepaald welke vergoedingen aan het medegebruik worden verbonden. Vergoeding gebeurt nu over het algemeen op huurbasis tegen (integrale) kostprijs en eventueel een bescheiden toeslag (onder meer bij gebruik door commerciële partijen (bootcamps, keepersopleiding e.d.). Intensiever medegebruik kan effect hebben op de afschrijving van faciliteiten.
    2. De ingebruikname van het terrein zuid van de hockeyvelden mag er redelijkerwijs niet toe leiden dat er beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de velden (ook in medegebruik) en het verenigingsleven (bijvoorbeeld in speel- en openingsuren, geluid, licht).
    3. MHC en stichting kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die als gevolg van normale sportbeoefening kan ontstaan (bijv. ruitbreuk door hockeyballen). De kosten van het aanbrengen van eventuele beschermingsconstructies, anders dan nu bij de velden zijn aangebracht, kunnen niet op de stichting en MHC worden verhaald.
    4. Als goede buur deelt MHC de bewonerszorgen omtrent de verkeers- en parkeerbelasting aan de Planetenbaan. Deze mag niet significant toenemen.
4. MHC en Stichting zijn voorstander van het in eigendom hebben, het ontwikkelen en het exploiteren van sporthal en dorpshuis door niet-commerciële partijen, zodat stichtings- en exploitatiekosten beperkt blijven en de opbrengsten terugvloeien naar de gemeenschap, onder meer ten behoeve van het in stand houden van een goed voorzieningenniveau. In die zin is er steun voor de voorstellen van DMM ter zake.

5. Overigens zijn wij van mening dat de opdracht aan DMM van GUH onnodig beperkend is in voorzieningen en terreinen. Dat leidt per saldo niet tot een ruimtelijke verbetering voor Maarn/Maarsbergen. Actieve aankoop van de veel voorradige grote particuliere kavels (binnen en buiten rode lijn) om meer ouderen- en starterswoningen te creëren, zorgt ervoor dat de ruimtelijkheid, de goede locaties (m.u.v. Trommelaar) van vernieuwde voorzieningen in stand kunnen blijven. Dat komt de leefbaarheid van het dorp ten goede.

Conceptversie 12 september 2022

LTV Maarn

Jullie hebben ons gevraagd naar een reactie op het door jullie gepresenteerde scenario 'spreiding versie 3' op hoofdlijnen.

In basis vinden we de opzet van het plan teleurstellend, omdat het met z'n RO focus de weg van de minste weerstand bewandelt en niet vanuit een maatschappelijke toekomstvisie is gedreven. Jullie kennen de door ons gepresenteerde ambitie om – samen met andere maatschappelijke verenigingen en organisaties – een gezamenlijke dorpscoöperatieve exploitatie te runnen, met veel synergie en kruisverbanden. In de gepresenteerde uitkomst verandert er feitelijk niets aan de huidige situatie en blijft ieder op z'n eiland 'los' functioneren met een commerciële exploitant die het (te grote) dorpshuis runt. We hebben in het laatste gesprek vastgesteld dat we daarin van mening verschillen over de haalbaarheid van zo'n maatschappelijke organisatie met veel vrijwilligers.

In het door jullie gepresenteerde scenario zien we voor het dorp Maarn-Maarsbergen plussen en minnen. Aan de positieve kant zien we dat er redelijk wat woningbouw mogelijk wordt en daar is dringend behoefte aan. Ook de snelheid waarmee het scenario kan worden gerealiseerd is positief, met name voor de scholen en het KDV.

Aan de negatieve kant raakt de beoogde lokalisering van die scholen en KDV de bewoners van de Planetenbaan en ook onze vereniging. Het heeft impact op onze zichtbaarheid, bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid en ontneemt de toekomstige mogelijkheid om op termijn uit te breiden en/of combinaties te maken met andere sportfaciliteiten.

Alles op rij zettend en kansen afwegend komen we tot de volgende slotsom voor LTV Maarn:

- **Wij zullen <u>geen</u> (principieel) bezwaar aantekenen tegen jullie voorgestelde plan/scenario, slechts op voorwaarde dat de naastgelegen parkeercapaciteit minimaal gelijk blijft en dat LTV Maarn gecompenseerd wordt voor de genoemde impact. Die compensatie richt zich volledig op het toekomstbestendig maken van onze vereniging. In casu, om uitstroom van leden naar de omgeving te voorkomen en om groei mogelijk te maken, betekent dat de realisatie van 2 nieuwe extra padelbanen, een kleine speelweide/speelplaats en het aanpassen van onze ingang zodat we wel een zichtbare en overzichtelijke toegang maken / houden voor het sportpark, ook voor zgn. 'losse sporters' (niet-leden, gasten).**
- De door ons geraamde totaalkosten voor deze realisatie zijn 200k euro. Verduurzaming en verbetering van het clubgebouw (ons eigendom) financieren we zelf. Overigens, wij zien deze kosten eigenlijk als onderdeel van het gehele DMM project, omdat wij als sportvereniging een essentiële rol vervullen binnen een vitale gemeenschap. Met dat in ons achterhoofd, maakt het ons niet uit of die funding direct of indirect uit het dorp (project) wordt gehaald.
- Ook wensen wij deel te nemen in de volgende fase D, waarin gedetailleerde planvorming gaat plaatsvinden.

Gaarne bereid tot het beantwoorden van vragen.

Vriendelijke groet,
Dennis van Ravenswaaij

WereldKidz/OBS De Meent

WereldKidz heeft kennis genomen van de eerste conceptversie van het scenario Spreiden van DoeMaarnMee. In dit nieuwe scenario is het kindcentrum (basisscholen WereldKidz Meent en De Ladder en kinderopvang van Kind&Co Ludens) gesitueerd aan de Planetenbaan ten zuiden van de hockeyvelden en tussen de woningen aan de Planetenbaan en het terrein van de tennisvereniging.

WereldKidz staat niet negatief tegenover deze locatie. WereldKidz wil daar wel een aantal kanttekeningen en voorwaarden bij plaatsen, alvorens volledig te kunnen instemmen met het scenario Spreiden.

Allereerst willen wij een aantal voordelen van dit scenario benoemen.

- De geplande locatie voor het kindcentrum heeft een dusdanig formaat en contour dat in onze optiek het goed mogelijk moet zijn om huisvesting en voldoende buitenruimten te creëren voor de drie betrokken partijen; ten opzichte van het scenario Alles op de Planetenbaan (AOP) is dit een grote vooruitgang
- Tijdelijke huisvesting is bij deze locatiekeuze niet noodzakelijk; financieel is dit gunstig, maar ook positief is het nog kunnen gebruiken van het huidige schoolgebouw tijdens de bouw.
- WereldKidz ziet mogelijkheden om tot een synergie te komen met de naastgelegen sportverenigingen en -voorzieningen; de afstand tot de sporthal en het dorpshuis is voor WereldKidz acceptabel.
- Parkeervoorzi eningen (sport en kindcentrum gecombineerd) zijn op deze locatie in ruime mate aanwezig.

Kanttekeningen en voorwaarden.

- WereldKidz hecht groot belang aan een cluster van scholen en kinderopvang op 1 locatie. Op het moment dat De Ladder niet instemt met deze locatie en kiest voor behoud van haar huidige huisvesting is deze locatie minder aantrekkelijk en komt voor WereldKidz renovatie van de huidige huisvesting op het Trompplein als serieuze optie in beeld.
- Gezien de bouwkundige staat van het gebouw van WereldKidz Meent op het Trompplein is het snel realiseren van vervangende nieuwbouw van groot belang. Het scenario met de kortste doorlooptijd heeft onze uitdrukkelijke voorkeur. De doorlooptijd voor het verwerven van de grond en de RO-procedure in relatie tot de rode contour tussen de gemeente en de provincie wordt verschillend ingeschat (van 2 jaar volgens de gemeente tot 5 jaar). Wij zien dit als een groot risico. Wereldkidz wil de garantie van de gemeente dat dit traject daadwerkelijk binnen de genoemde 2 jaar wordt afgerond.
- Op de te verwerven grond is sprake van een bepaalde mate van natuur. De kans op bezwaren om op deze locatie maatschappelijke voorzieningen te bouwen is aanzienlijk/ aanwezig; de
daardoor mogelijke vertraging is in onze optiek een risicofactor. Wij vragen de gemeente om te voorzien in vervangend groen, als hiermee mogelijke bezwaren en vertraging in de realisatie van het kindcentrum ondervangen kunnen worden
- In alle scenario's, dus ook in het scenario Spreiden, is de financiering van de vervangende nieuwbouw van WereldKidz Meent een essentieel onderwerp. Pas zodra hierover tussen de gemeente en WereldKidz overeenstemming is, kunnen er er volgende stappen gezet gaan worden.

Conceptversie 12 september 2022

- Het kindcentrum inclusief de bijbehorende buitenruimten dient buiten de genormeerde afstand ten opzichte van de hoogspanningskabels (ten zuiden van de locatie) te worden gesitueerd. Dit is mogelijk te realiseren door de parkeervoorzieningen te situeren ten zuiden van het kindcentrum.

Zeist, 1 september 2022

OBS De Lader

Oecumenische basisschool
De Ladder

Maarn, 6 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

Betreft: Scenario Spreiden

Beste leden van Doe Maarn Mee,

Het bestuur van De Ladder heeft kennis genomen van de eerste conceptversie van het scenario Spreiden van Doe Maarn Mee. In dit nieuwe scenario is het kindcentrum (basisscholen WereldKidz Meent en De Ladder en kinderopvang Kind&Co Ludens) gesitueerd aan de Plantenbaan ten zuiden van de hockeyvelden en tussen de woningen aan de Planetenbaan en het terrein van de tennisverenging.

De Ladder onderstreept de noodzaak aan goede onderwijshuisvesting, om deze reden heeft De Ladder altijd geparticipeerd in de verschillende projectgroepen m.b.t. huisvesting. Het leidend uitgangspunt is altijd (geweest): nieuwbouw op huidige locatie, nieuwbouw op een andere locatie of renovatie van het huidige gebouw. Eventueel in combinatie met kinderopvang. De Ladder in haar verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting heeft hierin een taak welke niet verbreed kan worden met volkshuisvestelijke opgaven.

De Ladder staat niet onwelwillend tegenover de locatie aan de Planetenbaan, maar wil daar wel een aantal kanttekeningen en voorwaarden bij plaatsen. Positief staat De Ladder tegenover de mogelijkheid voor samenwerking met WereldKidz Meent en kinderopvang Kind&Co Ludens op een gezamenlijk terrein. Wel is op dit moment het scenario Spreiden te beperkt uitgewerkt voor De Ladder om een goede overweging te kunnen maken.

- De kavel die beschikbaar is voor het kindcentrum bevindt zich dichtbij de hoogspanningskabels. Aan de zuidzijde van de kavel is dit binnen de grens van 80 meter vanaf het hart van de hoogspanningskabel. Hierdoor kan de kavel niet volledig benut worden én is er geen mogelijkheid om uit te breiden qua grondoppervlakte in de toekomst. Dit ziet De Ladder als nadeel aan het scenario en wij zouden graag horen hoe daar, vanuit Doe Maarn Mee tegenaan gekeken wordt.
- In het scenario is uitgegaan van de opgegeven leerlingaantallen. Door het vertrek van de scholen en de woningbouw op de huidige plekken van de school, zullen meer gezinnen naar Maarn komen. Dit zal van invloed zijn op het aantal kinderen van 0 tot 12 jaar in het dorp. De Ladder ziet graag dat er een goede kindprognose (zowel voor de kinderopvang als voor de scholen) wordt berekend. Gezien de beperkte ruimte voor uitbreiding is deze prognose van urgenter belang.
- Voor De Ladder is voorwaardelijk dat er een goed verkeersonderzoek wordt uitgevoerd. De Ladder hecht grote waarden aan een veilige verkeerssituatie. Gezien de smalle weg van de Planetenbaan ziet De Ladder dit als risico voor de verkeersveiligheid en verkeersdrukte.

KVK
40480196
Administratienummer
30015-09IP

Breeschotenlaan 26
3951 VL Maarn
0343 44 23 58
www.deladder.nl
directeur@deladder.nl

Oecumenische basisschool
De Ladder

- Het tijdsaspect is van groot belang voor De Ladder. De huidige staat van het gebouw vraagt om snelle besluitvorming. Het aankopen van de kavel, de wijziging van het bestemmingsplan, de toestemming voor de bouw buiten de rode contour, ecologisch onderzoek én de bezwaren van de buurtbewoners worden allemaal gezien als risico voor het tijdsaspect.

Tijdens de verschillende fases van het Doe Maarn Mee traject heeft De Ladder aangegeven graag een uitwerking te zien van een scenario waarbij De Ladder wordt gerenoveerd. Omdat aan dit verzoek onvoldoende gehoor is gegeven, heeft De Ladder besloten om dit scenario zelf verder te onderzoeken. De Ladder is gestart aan dit onderzoek, maar heeft meer tijd nodig om het renovatie scenario verder uit te werken om in de breedte een goede afweging te kunnen maken.

Zoals in eerdere communicatie altijd is aangegeven zal De Ladder eventuele keuzes voor moeten leggen aan haar leden. Gezien de huidige vragen betrekkende op het voorliggende scenario alsmede het nog ontbreken van een uitgewerkt renovatie scenario kan De Ladder op dit moment nog geen keuze aan haar leden voorleggen en dus ook nog niet instemmen met het Scenario Spreiden, wat door u is gevraagd.

Graag blijven wij in gesprek om meer helderheid en inzicht in het voorliggende scenario te krijgen en de uitkomsten van de renovatie optie te delen.

Met vriendelijke groet,
Bestuur De Ladder

Conceptversie 12 september 2022

Kind&Co

Kindercentra Midden Nederland
Kind & Co

Houten, 30 augustus 2022

Betreft: reactie plannen nieuwbouw Doe Maarn Mee

Beste leden van de werkgroep Doe Maarn Mee,

Graag geef ik een reactie op het gepresenteerde scenario binnen deze co creatie.

We hebben kennisgenomen van de presentatie van de plannen omtrent de nieuwbouw, de locatie, en de stappen die genomen zijn in het proces. We zijn erg positief gestemd over dit scenario, met het idee dat we samen met de beide scholen samenwerken in één gebouw aan één breed aanbod van 0-12 jaar in Maarn.

Dit is voor ons een belangrijke stap om centraal in het dorp, onze dienstverlening aan te bieden. Door het grote personeelstekort in onze branche, zijn we momenteel kwetsbaar. Dit is nu met name zichtbaar én voelbaar voor de ouders in het dorp die BSO bij ons afnemen. De wetenschap dat wij dadelijk in 1 gebouw en op 1 plek ons kinderdagverblijf kunnen huisvesten én BSO kunnen aanbieden biedt voor ons perspectief.

We willen u complimenteren met deze co-creatie. We willen u ook laten weten dat we heel graag doorgaan met onze samenwerking met de partners. En dat we uitkijken naar een nieuw gebouw omdat ons huidige pand om diverse redenen niet voldoet.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Zoer
Regiomanager Kind en Co Ludens

KINDERDAGVERBLIJVEN • BUITENSCHOOLSE OPVANG • PEUTEROPVANG • GASTOUDERBUREAU
Stichting Kindercentra Midden Nederland Kind & Co
Kroonslag 2, 3991 TW Houten • Postbus 250, 3430 AG Nieuwegein
Telefoon 030 - 695 84 69 • www.kmnkinderen.nl • KvK 30182723

Bewoners Belangen Omwonenden Tromplein (Voorlopig)

Aan: info@doemaarnmee.nl
Betreft: Reactie BBOT op voorgesteld derde scenario
Datum: 8 juli 2022

Beste Ronald Letema, Dick van Zaane en Olav Loeber,

Graag geven wij hierbij onze, door u gevraagde, reactie op het voorgestelde derde scenario 'Spreiding' van het Masterplan Voorzieningen Maarn en Maarsbergen (versie 1 juni 2022), namens BBOT (Bewoners Belangen Omwonenden Trompplein). Deze reactie betreft onze aandachtspunten omtrent het derde scenario, en is een aanvulling op onze eerdere reactie dd. 13 mei jl. op de gepresenteerde twee scenario's AOT en AOP op 11 mei jl. Dit betreft dus een aanvullende reactie, waarbij onze eerder gedeelde uitgangspunten m.b.t. scenario AOT en AOP van kracht blijven.
Naast een reactie op het derde scenario geven wij tevens een reactie op het vervolgproces m.b.t. de verdere uitwerking van het scenario 'Spreiding'.
Zoals met elkaar besproken op dinsdag 28 juni jl. zijn wij content met de toevoeging van een derde scenario aan het Masterplan. Tevens is BBOT blij om te horen dat er vanuit DoeMaarnMee wordt georganiseerd dat het scenario 'Spreiding' tijdens de zomerperiode verder zal worden uitgewerkt op functioneel, ruimtelijk en financieel vlak om een eenduidig voorstel richting de raad voor te bereiden. Wij dringen hierbij met klem aan om onderstaande aandachtspunten in de verdere uitwerking te verwerken, zodat wij kunnen instemmen met het verder uitgewerkte scenario 'Spreiding'. De huidige projectie van het scenario doet namelijk (nog) te veel afbreuk aan de huidige omgevingskwaliteit en is daarmee niet akkoord namens BBOT. Onze aandachtspunten zijn ondergebracht in vier thema's; Groen, Ruimtelijkheid, Verkeersdruk en Vervolgtraject. Ten slotte hebben we wat beeldmateriaal toegevoegd ter inspiratie in de bijlage.

1. Groen

Terugblik en context
Aangezien dit voor BBOT een belangrijke pijler is, wordt hieronder een korte terugblik gegeven om de huidige situatie en de reactie van BBOT in de juiste context te kunnen plaatsen. Alle onderstaande informatie is terug te vinden op de website www.mfa-maarn.nl (ook van de andere thema's).

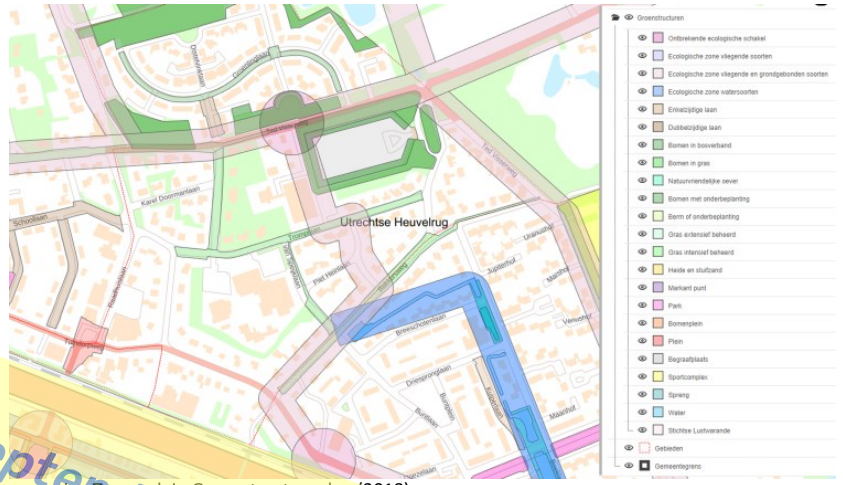
- Advies Van Helvoirt 2017

Een belangrijke eigenschap van Maarn is de groene omgeving. Ook het Trompplein heeft met zijn vele bomen een groen karakter. Om inzicht te krijgen in de hoeveelheid, de exacte plek en de status is deze in 2017 door adviesbureau Van Helvoirt Groenprojecten in kaart gebracht. De ingeschakelde adviseur kent geen bijzondere of waardevolle status toe aan deze bomen en verwijdering heeft in zijn visie geen ingrijpende gevolgen voor het beeld en aanzicht. Wel adviseert Van Helvoirt om het eventuele verlies aan boomwaarde te compenseren met nieuwe aanplant.

- Groenstructuurplan 2018

Het kader voor het gemeentelijke openbaar groenbeleid wordt gevormd door het zogenaamde Groenstructuurplan. Doel van dit Groenstructuurplan is om het belangrijkste groen in de dorpen duurzaam in stand te houden en zo de hoogwaardige kwaliteit van onze leefomgeving te behouden en te versterken. Daarbij is het behoud van de eigen identiteit van de kernen een belangrijk uitgangspunt. **Bij nieuwe ontwikkelingen** in de dorpen is met dit Groenstructuurplan het belangrijkste openbare groen binnen de dorpen in beeld en kan daar dus rekening mee gehouden worden.
Dit Groenstructuurplan gaat uit van **behoud** van het bestaande groen. Voor het groen dat onderdeel uitmaakt van de structuren in dit plan, betekent dit dat er bij uitval van bijvoorbeeld bomen, deze worden vervangen door nieuwe. Het groen dat buiten de structuren valt, wordt zo veel mogelijk in

stand gehouden, maar hier geldt: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Het wordt belangrijker gevonden dat de kwaliteit van het groen goed is, dan dat elke plant of boom wordt vervangen wanneer deze uitvalt.
In het Groenstructuurplan wordt de omgeving van het Trompplein als volgt beschreven: "Het centrum De Twee Marken aan de Tromplaan ligt ingesloten tussen de woonstraten. De parkeerplaats bij dit centrum heeft het karakter van een **bomenplein**. In dit deel staan veel vliegdennen: oude relicten van het bos- en heidegebied dat hier vroeger lag". Voor de locatie Trompplein heeft het Groenstructuurplan de volgende waarden geformuleerd, zie onderstaande afbeelding (afbeelding van website www.heuvelrug.nl/groenstructuurplan).



omgeving Trompplein Groenstructuurplan (2018)

- Stedenbouwkundige Kaders voor Woongebied Maarn 2013

In een eerdere studie: de Stedenbouwkundige Kaders voor Woongebied Maarn wordt de omgeving van het Trompplein beschreven als "Hoog opgaand groen en vaak brede grasbermen met doorzichten over de percelen geven deze buurt een typisch Maarns karakter". Voor Maarn-Noord: "Het gebied heeft het karakter van wonen in een bos. Dit wordt het sterkst beleefd aan de noordwestelijke rand van het gebied en langs de doorlopende gebogen lanen waar het openbaar en privégroen één geheel vormen vanwege de grote bospercelen en toepassing van groene bermen met bomen in het wegprofiel" en "Het **boskarakter overheerst**. De vrijstaande bebouwing bestaat uit individuele bouw, terwijl bij de twee onder een kappers vaak sprake is van seriebouw. Het beeld en de beeldkwaliteit wordt vooral bepaald door het individuele perceel waarbij voor-, zij- en achtertuinen zorgen voor de continuïteit van het boskarakter".

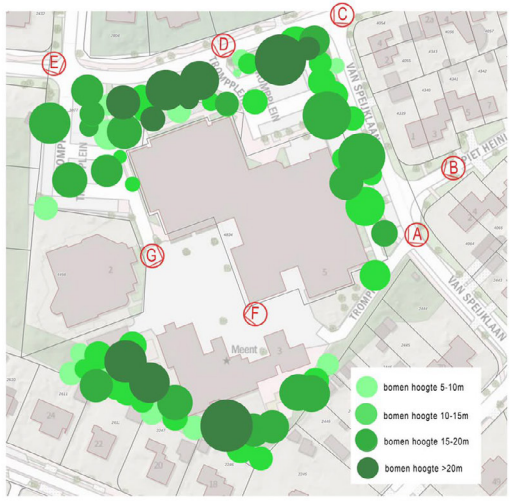
- Reactie BBOT t.b.v. groenkwaliteit m.b.t. scenario 'Spreiding':

Als BBOT willen wij n.a.v. bovenstaande context m.b.t. het groene karakter van het Trompplein in Maarn het belang van de groenkwaliteit nogmaals met klem benadrukken voor de verdere uitwerking van het scenario 'Spreiding'. In lijn met het Groenstructuurplan pleiten wij voor het behoud van de huidige groenkwaliteit rondom het Trompplein. En omdat de groeninventarisatie van Van Helvoirt dateert uit 2017 en wij in tegenstelling tot Van Helvoirt wel van mening zijn dat verwijdering van bomen ingrijpende gevolgen heeft voor de kwaliteit en het beeld van het Trompplein hebben wij de inventarisatie geactualiseerd. Hierbij is zowel de hoogte en dichtheid van de huidige groenkwaliteit, als het groenaanzicht (A t/m G) toegevoegd. Hierbij is een onderscheid

Conceptversie 12 september 2022

gemaakt in de groenkwaliteit van struiken en bomen (zie hieronder). Dit alles met als doel om de gewenste groenkwaliteit te kwantificeren en specificeren voor de uitwerking van scenario 'Spreiding'.

inventarisatie groenkwaliteit struiken omgeving Trompplein met aanzichtposities



inventarisatie groenkwaliteit bomen omgeving Trompplein met aanzichtposities

A - groenaanzicht van Speijklaan

B - groenaanzicht Piet Heinlaan

C - groenaanzicht Tromplaan / van Speijklaan

D - groenaanzicht Tromplaan

E - groenaanzicht van Tromplaan / Kortenaerlaan

F - groenaanzicht vanaf Trompplein

G - groenaanzicht vanaf Trompplein

2. Ruimtelijkheid

Het **meest belangrijke beeldmerk** van de kern Maarn, zoals in de Ontwerp beheersverordening Woongebied Maarn en Maarsbergen uit 2014 wordt gekwalificeerd, is "de **royale opzet** van het

openbaar gebied in de vorm van brede lanen met grasbermen en laanbeplanting in combinatie met veelal lage bebouwing en het **overal nog aanwezig zijn van restanten van bos**. Het woongebied heeft op veel plaatsen dan ook een sterk "**wonen in het bos-karakter**".
Deze ruimtelijke opzet van Maarn gaat ons als BBOT aan het hart. BBOT is dan ook content met het feit dat de kwaliteit van de openbare ruimte, naar het raadsprogramma (2018-2022), veel aandacht heeft van het College van burgemeester en wethouders en dat er concrete uitgangspunten zijn geformuleerd: 1. Het benutten van de openbare ruimten om de biodiversiteit en de sociale cohesie te vergroten, door bijvoorbeeld het faciliteren van buurtmoestuinen en natuurspeelplaatsen. 2. Vergroening van de openbare ruimte (bijvoorbeeld door verharde parkeerplaatsen om te zetten in onverhard). Voor de uitwerking van scenario 'Spreiding' adresseren wij dan ook fanatiek het belang van de kwaliteit van de openbare ruimte. Zeker omdat bij dit scenario, met het verplaatsen van basisschool De Meent, er een belangrijke speelfunctie voor de directe woonomgeving vervalt; namelijk het schoolplein dat vaak gebruikt wordt als speelplaats. Wij pleiten er voor om een natuurspeelplaats op te nemen in het ruimtelijk en functioneel programma van eisen voor het Trompplein. En dan niet alleen voor de allerkleinsten, maar ook de wat oudere kinderen. Denk bijvoorbeeld aan een klimwand op de buitenmuur van de sporthal.
Verder pleiten we ervoor om i.p.v. enkel het verplaatsen van de moestuin naar de Planetenbaan in het huidige plan, een extra moestuin te creëren, om de huidige groene trekpleister ook op het Trompplein te behouden t.b.v. het vergroten van de biodiversiteit en de sociale cohesie, zoals als concreet uitgangspunt is geformuleerd door het College van B&W.
Verder pleiten we als BBOT voor de ruimtelijke opzet zoals benoemd in Stedenbouwkundige Kaders voor Woongebied Maarn 2013. En het bepalende beeld en de beeldkwaliteit mee te nemen bij de nieuwbouwpercelen waardoor de continuïteit van het boskarakter wordt geborgd.
We benadrukken dat we het behoud van de sporthal icm het dorpshuis op deze centrale plek in het dorp een positief punt van het derde scenario beschouwen, tbv de sociale cohesie en reuring waar omwonenden en overige dorpsbewoners graag gebruik van maken.
We blijven vasthouden aan de eis dat de maximale bouwhoogte wordt begrensd en vastgelegd (niet hoger worden dan de huidige sporthal) als ontwerpeis in het Masterplan. Daarnaast is het voor ons uitermate belangrijk dat er geen massief ogende gevels worden gerealiseerd, zodat wordt aangesloten op het hierboven beschreven open, groene, bosachtige en dorpse beeld van het dorp.

3. Verkeersdruk

In lijn met het hierboven eerder omschreven ruimtelijke en bosrijke karakter van Maarn en het Trompplein pleit BBOT ervoor dat er geen doorgaande verkeersituatie wordt gecreëerd op het Trompplein. Dit om de verkeersdruk niet toe te laten nemen. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan een zonering waarbij 'de auto te gast is' op het Trompplein.
Ook pleit BBOT om het Trompplein te voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor de huidige en nieuwe parkeerbehoefte m.b.t. scenario 'Spreiding'. Bij voorkeur worden de parkeerplekken voorzien van een groene kraag waarmee geparkeerde auto's (deels) uit het zicht worden onttrokken.

4. Vervolgtraject

Zoals op dinsdag 28 juni jl. met elkaar besproken, ontvangen wij graag inzicht in de vervolgstappen van het besluitvormingstraject dat nu door de huidige formatie van DoeMaarnMee wordt voorbereid. BBOT ontvangt graag ruim van te voren het conceptvoorstel dat DoeMaarnMee aan de raad wil gaan presenteren, zodat wij de mogelijkheid hebben om op het verder uitgewerkte scenario 'Spreiding' te kunnen reageren en ons akkoord te kunnen geven. Er was bij dit overleg geen vertegenwoordiging van de Sportlaan en Bakkersweg aanwezig, mede omdat de bijeenkomst vrij kort dag werd aangekondigd. Ook de zeer korte termijn van het verzoek om reactie te geven als BBOT op het huidig voorgestelde scenario 'Spreiding' maakt het niet mogelijk om een breder draagvlak te kunnen organiseren. Daarom geven wij bij deze aan dat BBOT, parallel aan deze reactie, de omwonenden zal informeren over deze reactie die BBOT heeft gegeven. Bij het informeren van de omwonenden worden wij graag in de mogelijkheid gesteld om een doorkijk te kunnen delen van het

Conceptversie 12 september 2022

vervolgproces voor de afronding van het masterplan en het gemeentelijke besluitvormingstraject t/m vaststelling door de gemeenteraad. Daarom verzoeken wij DoeMaarnMee om uiterlijk 22 juli het tijdspad van de vervolgstappen aan ons te mailen, zodat wij onze achterban proactief kunnen informeren. Verzoek hierbij is om de inspraakmogelijkheden en mogelijkheden om de conceptstukken (tijdig) in te kunnen zien, op te nemen. Alleen zo kunnen wij ons als BBOT proactief organiseren en tijdig reageren, zeker gezien het aankomende zomerreces van vele omwonenden.

Wij wensen DoeMaarnMee veel succes met de verdere uitwerking van scenario ‘Spreiding’ en delen bijgaande visualisaties graag ter inspiratie (Zie bijlage). Hierbij benadrukken we graag nogmaals met klem dat BBOT het zwaartepunt van haar boodschap legt op het vastleggen van onze huidige omgevingskwaliteit.

Met vriendelijke groet,
BBOT (Bewoners Belangen Omwonenden Tromplein)

Barbara van de Sande (Van Speijklaan 2a)
Wassili Bertoen (Tuindorpweg 16)
Joep Hendrikx (Piet Heinlaan 4)
Joris van Leeuwen (Piet Heinlaan 3)
Charlotte van der Linden (Piet Heinlaan 1)

Conceptversie 12 september 2022

BIJLAGE: INSPIRATIEBEELDEN TROMPPLEIN

Conceptversie 12 september 2022

19

20

Conceptversie 12 september 2022

Comité Bewonersbelangen Omgeving Breeschotenlaan (Voorlopig)

Gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan

Het karakter van de Driesprong

In de wijk de Driesprong in Maarn is de locatie Breeschotenlaan 26 met de school, het speelplein en de open beek het kloppend hart van de wijk. Veilig bereikbaar en met een natuurlijke sociale controle voor en door de bewoners van verschillende generaties.

De dynamiek van het speelplein met zijn grote aantrekkingskracht op kinderen maakt de wijk levendig. De ruimtelijke invulling, het groen en de open beek bepalen in belangrijke mate het open karakter ervan. Behoud van deze waarden staat dan ook hoog in het vaandel van de omwonenden die zich hebben verenigd in het Comité Bewonersbelangen Omgeving Breeschotenlaan (CBOB).

Betrokkenheid

Gezien de kleinschaligheid en het autonome karakter van de herontwikkeling Breeschotenlaan 26 deze als zelfstandige projectlocatie aanmerken en laten ontwikkelen door een kleine projectontwikkelaar. In co creatie met de omwonenden Breeschotenlaan gelijk aan het ontwikkelingsproces 'Buntplein'.

Inrichting openbare ruimte bij zowel woningbouw als school

- ● Behoud van de Maarnse Beek (waterpartij).
- ● Behoud van het bestaande ruime karakter van de wijk. Derhalve geen hogere

  bebouwingsdichtheid en geen intensiever gebruik van de grond.

- ● De openbare ruimte rond de toekomstige bebouwing (straat, trottoir, groenvoorziening)

  zodanig vormgegeven dat deze aansluit op de bestaande omgeving.

- ● Parkeervoorzieningen in principe op de ontwikkellocatie / eigen terrein.
- ● Geen disproportionele toename van de parkeerdruk op de openbare weg.
- ● De aansluiting op het huidige stratenplan zodanig wordt uitgevoerd dat geen gevaar en/of

  overlast voor de huidige omwonenden ontstaat. De huidige verkeerssituatie van en naar de garageboxen gelegen tussen Breeschotenlaan en Driespronglaan blijft gehandhaafd (in het midden afgesloten voor doorgaand verkeer).

- ● Behoud van volwassen bomen. De bomen toppen, op- en vormsnoeien (Breeschotenlaan).
- ● Materiaalgebruik, straatwerk en straatmeubilair (o.a. straatverlichting, bankjes,

  speeltoestellen) aansluiten bij de bestaande omgeving.

- ● Eventueel benodigde verdeelkasten, transformatorruimten etc. ten behoeve van

  nutsvoorzieningen niet in het zicht aan de openbare weg situeren.

1. Renovatie / nieuwbouw De Ladder

- ● Maximaal 2 bouwlagen met gedifferentieerdheid op de 2e bouwlaag.
- ● Geen groot en aaneengesloten massief gevelbeeld. De 2e bouwlaag beperken tot maximaal

50% oppervlakte 1e bouwlaag.

- ● Behoud van de huidige rooilijnen waarbinnen de huidige school nu staat.
- ● Goede sociale controle vanaf de openbare weg moet gewaarborgd zijn. Geen nisjes,

  donkere hoeken ed.

- ● Een goede 'kiss en ride' zone.
- ● Een afgesloten ruimte voor afvalcontainers.
- ● Kleur- en materiaalgebruik met respect voor de omgeving.
- ● Geen hinderlijke schittering door materiaalgebruik, zonnepanelen etc.
- ● Een openbare speelplaats die ook na schooltijd als zodanig kan worden gebruikt.

2. Woningbouw

- ● Geen sociale woningbouw.
- ● In principe grondgebonden woningen.
- ● De maximale nok- en goothoogte mag niet meer zijn dan de hoogte van de huidige

  bebouwing rondom Breeschotenlaan 26. Dus maximaal 2 bouwlagen met daarop een

  schuine kap.

- ● Woningen met zowel een voor- als achtertuin, (parkeren op eigen terrein, niet in de

  voortuin).

- ● Behoud van het huidige straatbeeld / dwarsprofiel: openbare weg, langsparkeren, trottoir,

  groenvoorziening en wooneenheid.

- ● De woningen zijn ter plaatse van snijdende voorgevelrooilijnen ontkoppeld, dus geen

  gesloten (voor)gevel die de hoek om gaat.

- ● Het uiterlijk van de bebouwing zoals het gevelbeeld, materiaalgebruik en kleurgebruik past

  in de omgeving.

- ● Geen hinderlijke schittering door materiaalgebruik, zonnepanelen etc.
- ● Ruimte voor speelgelegenheid (toestellen) voor kinderen van minimaal 200 m2.

Ontwikkelingsproces tot en met realisatie

  - ● Geen leegstand van het schoolgebouw voor langere tijd (meer dan 3 maanden).
  - ● Geen leeg bouwterrein omringd door hekken voor langere tijd. Daarom dient na eventuele

    sloop van het schoolgebouw zo snel mogelijk te worden gestart met de nieuwbouw.

  - ● Tijdens de realisatiefase dient de overlast op welke wijze ook voor de huidige omwonenden

Conceptversie 12 september 2022

tot een minimum te worden beperkt.

Zie ook referentiebeelden op volgende pagina´s

CBOB beslisdocument 20220716 2/6

Referentiebeelden

GOED: 2e bouwlaag school gedifferentieerd

FOUT: aaneengesloten massief gevelbeeld

CBOB beslisdocument 20220716 3/6

GOED

Conceptversie 12 september 2022

GOED

CBOB beslisdocument 20220716 4/6

Conceptversie 12 september 2022

FOUT: ongewenste dakvlak a.g.v.loggia/terrasje en ook geen groen tussen woning en openbare weg

FOUT: parkeren in voortuin

CBOB beslisdocument 20220716 5/6

FOUT: gevelbeeld en voortuin

FOUT: berging in voortuin / aan straatzijde

CBOB beslisdocument 20220716 6/6

Conceptversie 12 september 2022

Buurtcomité PlaNEEtenbaan (Voorlopig)

Buurtcomité Planetenbaan (voorlopig)
Beste DMM, Beste Ronald Letema,

Tijdens ons overleg op woensdag 17 augustus hebben wij afgesproken dat wij de bezwaren van ons buurtcomité tegen de scenario's met ontwikkelingen aan de Planetenbaan op een rij zouden zetten. Met deze email komen we deze afspraak na.

Jullie geven aan dat wij formeel gesteld akkoord zijn met een scenario indien wij op redelijke gronden geen zwaarwegend bezwaar tegen de plannen hebben. Allereerst merken we graag op dat we dit een merkwaardige zin vinden. Wij bepalen graag zelf of wij akkoord zijn met een scenario en of wij onze gronden daartoe redelijk vinden.

Vervolgens hierbij ons standpunt met de bijbehorende argumenten.

Wij zijn niet akkoord met een scenario waarbij twee scholen en een KDV aan de Planetenbaan worden gebouwd, ongeacht welke locatie aan de Planetenbaan. Heel kort samengevat zijn de argumenten hiervoor:

- Ten opzichte van de huidige situatie is hierbij geen sprake van spreiding van voorzieningen in het dorp, zoals DMM doet voorkomen.
- Dit scenario leidt tot verkeersoverlast, parkeeroverlast en geluidsoverlast voor de halve wijk De Driesprong.
- Dit scenario leidt tot verkeersonveiligheid.
- Dit scenario is in strijd met het verstedelijkingsverbod.
- De afstand tot de hoogspanningslijn wordt nauwelijks groter dan de huidige afstand tot het KDV. Bovendien worden in dit scenario veel meer kinderen en ook nog veel meer jaren blootgesteld aan de straling.
- De ruimte voor de scholen en KDV gaat er sterk op achteruit.
- Het groene en rustige karakter van de Planetenbaan wordt aangetast.

Zoals aangegeven gaat onze voorkeur sterk uit naar een scenario waarbij:

- de voorzieningen op hun huidige locatie blijven,
- alleen het KDV wordt verplaatst en dan ook substantieel verder van de hoogspanningslijn wordt gebouwd,
- het dorpshuis wordt verkleind,
- gebruik wordt gemaakt van alle recente nieuwe woningbouw(plannen) in Maarn en Maarsbergen ten behoeve van de woningbouwopgave van DMM. Indien nodig zouden er misschien enkele woningen gebouwd kunnen worden op het Trompplein als het dorpshuis kleiner wordt.

Wij betreuren het dat DMM dit scenario niet serieus in overweging neemt.

Wij hechten eraan om onze bezwaren zelf te verwoorden richting het college en de gemeenteraad, mocht dat nodig zijn.

Vriendelijke groeten, Buurtcomité PlaNEEtenbaan

Landgoed Anderstein

't Schoutenhuis
Koninklijk rentmeesterskantoor

't Schoutenhuis b.v.
Postbus 13
3930 EA Woudenberg
Voorstraat 12
3931 HD Woudenberg

033 - 286 11 66
info@schoutenhuisbv.nl
www.schoutenhuisbv.nl

Doe Maarn Mee

Per email:
Dick.vanzaaane@hetnet.nl

Datum : 13 april 2022
Ref. : Anderstein NV
Uw kenmerk : Uw brief van 19 maart 2022
Betreft : Ontwikkeling sportpark Planetenbaan t.b.v. DoeMaarnMee

Geachte heer Loeber,
Geachte heer van Zaane,

In aansluiting op uw schrijven d.d. 19 maart jl. aan de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Landgoed Anderstein NV inzake de ontwikkeling Sportpark Planetenbaan, bericht ik u als volgt.

Met veel interesse is er kennisgenomen van de door u geschetste problematiek en de voorgestane ideeën en eventuele oplossingen, onder andere nabij het sportpark aan de Planetenbaan. Anderstein NV is zich bewust van de maatschappelijke ontwikkelingen en leefbaarheid in Maarn voor wat betreft voorzieningen van maatschappelijke aard.

De door u toegestuurde impressieschetsen geven een goed beeld van de mogelijke invullingen op de locatie. Wat expliciet opviel was de herplaatsing en voorgestane situering van een sporthal. Een sporthal heeft bij een minimale maatvoering al een hoogte 7 meter. Anderstein is geen voorstander van hoogbouw op deze plek.

Vooralsnog zal Anderstein dan ook geen gronden beschikbaar stellen ten behoeve van het door u geschetste scenario Plantenbaan variant 1A met een sporthal op het terrein van Anderstein. Met betrekking tot variant 1B hebben wij meer informatie nodig om verdere zorgvuldige afwegingen te kunnen maken, waarbij zowel de belangen van uw project als de belangen van Anderstein gewogen worden. Wij blijven graag geïnformeerd over het gestelde onder variant 1B of toekomstige andere varianten.
Op dit moment wenst Anderstein u succes met de nadere uitwerking van uw voorstellen.

Ik vertrouw erop u hiermee voor het moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Ing. J.A. Jansens van Gellicum
rentmeester

Beheer en ontwikkeling, administratie, adviezen, taxaties en belangenbehartiging m.b.t. onroerende zaken in het buitengebied, ook op het gebied van Natuurschoonwet en onteigening.
Wij aanvaarden slechts aansprakelijkheid voorzover de gevolgen daarvoor zijn gedekt door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Conceptversie 12 september 2022

Bestuur SSCC De Twee Marken en huurders/gebrukers

Verslag gesprek met de gebruikers van DTM 1 september 2022

Aanwezig:
Maarn Wijzer, Vrienden De Twee Marken, Zaalvoetbal-1,Bestuur SSCC DTM, Pachter DTM, Zaalvoetbal-2, Bridge, MaarnMaarsbergenNatuurlijk, Bibliotheek, Beelden >>>> (Barbara Prant??), ?????Gerda Schregardus

Afgezegd:
Mooiz, Badminton, Basketbal, Fotokring, Filmhuis, De Regenboog/Reinaerde

Inleiding:
Het proces wordt weergegeven, en ook waar DMM nu staat. Scenario Spreiden heeft de voorkeur van DMM en veel van de betrokkenen, behalve omwonendenPlanetenbaan. Tweede versie Masterplan is bijna gereed. Daarbij een Beslisdocument.
Oproep aan iedereen om te komen op 14/9.

- Discussiepunten:
- Nu er weerstand is van een van de partijen, nog een keer uitstel vragen en met bewoners Planetenbaan verder spreken?
- Sporthal aanmelden voor 'accommodatiebeleid', dat scheelt geld (is al voorgesteld in 2013, maar niet meer gedaan door GUH).
- 'Dorpshuis' vervangen door 'Cultuurhuis' en 'Sporthal' door 'Sport- en Evenementenhal'.
- Subsidiestromen op zoeken en benutten; cultuurcoach inschakelen.
- Governance:
  - Hybride organisatie?
  - gezamenlijke verantwoording bewoners en Stichting
  - Bestuur en Raad van Toezicht van de Stichting SSCC samenstellen uit onafhankelijke personen
  - Gebruikersraad toevoegen?
- Openingstijden naar behoefte, vrijwilligers ook betrekken bij uitvoering?
- Eerstkomende week nieuwsbrief versturen met laatste ontwikkelingen, zonder masterplan
- Algemene zienswijze: positief over de keuze van DMM, begrip voor bezwaren Planetenbaan, samen zoeken naar maatregelen om bezwaren te verlichten

Bijlage 19: memo 20211015_uitgangspunten en randvoorwaarden huisvesting

Uitgangspunten en randvoorwaarden huisvesting onderwijs en kinderopvang in Maarn

15 oktober 2021
5 bladzijden

WereldKidz De Meent, OeBS De Ladder, Kind&Co

1. Inleiding

In het kader van DoeMaarnMee is aan de scholen en de kinderopvang in Maarn gevraagd de uitgangspunten te formuleren voor de scenario's die de komende maanden uitgewerkt gaan worden.

Hiervoor zijn de scholen en de kinderopvang samen met de medewerker onderwijshuisvesting van de gemeente en de procesbegeleider van DoeMaarnMee een aantal keren bijeengekomen.

Voor de scholen en de kinderopvang is het van belang om zo snel mogelijk duidelijkheid te krijgen over renovatie of vervangende nieuwbouw; de huidige gebouwen verkeren in slechte staat en vanwege het voortdurende en langlopende traject tot besluitvorming is het onmogelijk geworden om het onderhoud van de scholen te plannen. Om publieke middelen doelmatig te kunnen besteden is een duidelijk planning en uitzicht op een verbeterde en gezonde leeromgeving een bittere noodzaak geworden.

Wij hopen van harte dat de scenario's die door DoeMaarnMee uitgewerkt gaan worden voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze hierna zijn geformuleerd.
De uitgangspunten van de drie betrokken partijen zijn voor een deel verschillend. In paragraaf 2 en 3 worden deze benoemd. In de daaropvolgende paragrafen worden de verschillende randvoorwaarden verder uitgewerkt.
We hopen dat het onderwijs en de kinderopvang de voorzieningen krijgen die zij dringend nodig hebben en waar zij vanuit de wetgeving al langere tijd recht op hebben.

2. Uitgangspunt basisschool WereldKidz De Meent en kinderopvang KInd & Co

Voor WereldKidz en Kind & Co heeft vervangende nieuwbouw op dit moment de uitdrukkelijke voorkeur (hierna te noemen: **variant A**). Voor ons is een gezamenlijke huisvesting (samen onder 1 dak) met basisschool De Ladder de primair uit te werken variant (KindCentrum Maarn) in het proces van DoeMaarnMee. De randvoorwaarden van deze variant komen verder in dit document aan de orde.
Alternatief is een vervangende nieuwbouw met enkel basisschool WereldKidz De Meent en kinderopvang van Kind & Co (hierna te noemen **variant B**).

3. Uitgangspunt en randvoorwaarden De Ladder

De Ladder doet mee aan het proces, omdat het bestuur, het team en de ouders een stap vooruit willen maken in de fysieke leeromgeving. Met een renovatie of nieuwbouw verwachten we een duurzame en gezonde leeromgeving te kunnen realiseren. Met een duurzame school komen gelden vrij voor onderwijs die momenteel, onnodig, aan een hoge energierekening worden besteed. Om te komen tot vervangende nieuwbouw zijn er voor het bestuur van De Ladder de volgende *scenario's* mogelijk:

- **Scenario 1:** Grote renovatie van De Ladder op de huidige locatie *met* of *zonder* kinderopvang;
- **Scenario 2**: Nieuwbouw van De Ladder op de huidige locatie *met* of *zonder* kinderopvang;
- **Scenario 3**: Nieuwbouw gezamenlijk met De Meent en de kinderopvang ("KindCentrum Maarn") en is daarmee gelijk aan variant A van WereldKidz / Kind & Co.

De Ladder ziet renovatie als een volwaardig alternatief voor nieuwbouw. Om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen verwacht De Ladder dat alle scenario's nadrukkelijk worden onderzocht in de volgende fase van DoeMaarnMee, inclusief een financiële onderbouwing.

Het bestuur van De Ladder vindt het van belang dat de ouders worden meegenomen in het proces en betrokken worden bij het maken van een afweging tussen de drie scenario's.

De Ladder hecht waarde aan behoud van eigen identiteit en uitstraling. Daarnaast zal het schoolgebouw moeten aansluiten bij de onderwijsvisie van de school. Er zullen geen woningen/appartementen gesitueerd worden boven de school. In de directe omgeving van de school mogen geen voorzieningen zijn waar alcohol wordt geschonken.

In het verleden heeft De Ladder gelden voorgeschoten voor eerdere verkenningsonderzoeken. Deze gelden zijn nooit meer teruggestort vanuit de gemeente. Indien er in het vervolgtraject financiële inspanningen vanuit De Ladder worden verwacht, dienen hierover schriftelijke afspraken gemaakt te worden met de betrokken partijen.

Dit document wordt door De Ladder beschouwd als een verkenning en gesprekskader en heeft geen juridische binding zonder bekrachtiging door de daartoe bevoegde organen binnen de governance structuur van De Ladder.

De Ladder verwacht dat de hiervoor beschreven randvoorwaarden in het DoeMaarnMee proces juist kunnen leiden tot *meer* en *nieuwe* creatieve oplossingsrichtingen, mits rekening wordt gehouden met de 3 scenario's zoals hiervoor beschreven. De Ladder staat dan ook positief tegenover het denkproces dat met DoeMaarnMee in gang is gezet. Echter, de noodzaak en behoefte voor een verbeterde, duurzame en gezonde leeromgeving staat hierbij voorop.

Hierna worden uitgangspunten beschreven die in beginsel generiek van toepassing zijn op alle hiervoor benoemde [3] scenario's voor De Ladder. Echter, waar het niet uit de tekst blijkt, is expliciet een verwijzing gemaakt naar een specifiek scenario.

4. Benodigde omvang scholen en kinderopvang

De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode conform de Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het huidige aantal leerlingen (teldatum 1-10-2020) bedraagt:

- De Ladder (190 leerlingen):
- De Meent (190 leerlingen):

Conceptversie 12 september 2022

Op basis van het door de gemeente geprognosticeerde aantal leerlingen over 10 jaar (2031) is de te realiseren omvang van de onderwijsvoorziening **volgens variant A van WereldKIdz De Meent / Kind&Co en scenario 3 van De Ladder** als volgt:

- De Ladder 203 leerlingen / 1.220 m2 *(huidige school omvat 1394m2, welke in scenario 1 en 2 van De Ladder behouden kan blijven)*
- De Meent 217 leerlingen / 1.290 m2
- Totaal omvang: 2.510 m2, exclusief marge van 10%

Omdat mogelijke toekomstige ontwikkelingen in Maarn en omstreken nog niet zijn meegenomen (denk aan extra woningbouw en een verschuiving van de bewonerspopulatie met meer kinderen) stellen wij voor om bij de uitwerking in DoeMaarnMee op dit moment rekening te houden met een extra marge van circa 10 % en uit te gaan van een totaal aan 2.760 m2 onderwijsruimtes in variant A / scenario 3.

De omvang voor de kinderopvang wordt in onderling overleg tussen Kind&Co en de gemeente bepaald. Kind&Co heeft behoefte aan 5 groepen van elk 16 kinderen met een bijbehorende omvang van circa 710 m2;

Ook zijn er meerdere groepen BuitenSchoolse Opvang (BSO), die na de reguliere schooltijden gebruik van van de ruimtes in de scholen. Bij variant A /scenario 3 vindt dit plaats in het KindCentrum Maarn, bij scenario 2 en 3 van De Ladder en scenario B van WereldKidz en Kind&Co worden nadere afspraken gemaakt over de verdeling verspreid over beide locaties.

De onderwijsvoorziening en de ruimtes van de kinderopvang vormen volgens variant A / scenario 3 samen de minimale omvang van het nieuwe KindCentrum Maarn met 3.470 m2 bruto vloeroppervlakte.

Bij variant B (WereldKidz en Kind&Co) bedraagt de omvang van het nieuwe Kindcentrum circa 1,1x1.290 m2 + 710 m2 = circa 2.130 m2.

5. Gebruik

De onderwijsruimten worden specifiek en exclusief gebruikt voor onderwijs- en buitenschoolse opvang doeleinden. De ruimten voor kinderopvang worden specifiek en exclusief gebruikt voor kinderopvang-activiteiten.

De onderwijs- en kinderopvang ruimten kunnen niet geëxploiteerd worden voor andere gebruikers. Het is, mits de gemeente dit toestaat, aan de schoolbesturen en de kinderopvangorganisatie om incidenteel ruimtes binnen de school en de kinderopvang te verhuren aan derden.

6. Locatie/situering

Voor ons is nu snelheid een belangrijk criterium om een goede huisvesting van de scholen en kinderopvang te kunnen realiseren. Ten aanzien van de locatie voor de nieuwe kindvoorziening (*scenario A en B van WereldKidz/ KInd & Co en scenario 3 van De Ladder)* hebben de scholen en de kinderopvang geen uitdrukkelijke voorkeur, maar wel een aantal randvoorwaarden.

De scholen en de kinderopvang moeten gesitueerd worden in een veilige en overzichtelijke omgeving; autoverkeer direct bij het kindcentrum moet geminimaliseerd zijn.

Zowel de locatie bij de hockeyvelden en de locatie Trompplein lijken ons geschikt, maar wij staan open voor alternatieve locaties.

De scholen en de kinderopvang hebben uitdrukkelijk de voorkeur voor een eigen, kleinschalig gebouw zonder bovengelegen woningen. Daarnaast staan wij positief tegenover de situering van andere, bij voorkeur kindgerichte voorzieningen in de nabijheid van het kindcentrum, zoals sportvelden, gymzaal en ruimten voor jeugdzorg.

Ook de nabijheid van andere voorzieningen voor Maarn kunnen aantrekkelijk zijn, maar niet voorwaardelijk voor de locatiekeuze.

Situering nabij de voetbalvelden (huidige locatie van de kinderopvang) is niet wenselijk in verband met de aanwezigheid van elektriciteitskabels en daaruit voorkomende beperking in gebruik vanuit veiligheid.

De noodzaak van tijdelijke huisvesting bij de vervangende nieuwbouw van het Kindcentrum moet uit kostenoverwegingen en vanuit onderwijskundige aspecten vermeden worden.
Situering van de vervangende nieuwbouw op exact dezelfde locatie van een van beide scholen moet voorkomen worden.

Voor de scholen zijn ruim opgezette buitenruimtes van essentieel belang. Wij denken daarbij aan een een groene en natuurlijke uitstraling met uitloopmogelijkheden naar een aansluitende groene omgeving. Het normbedrag van 3 m2/leerling vinden wij onvoldoende.

De afgeschermde buitenruimte van de kinderopvang (minimaal 310m2) is specifiek bestemd voor kinderopvang - activiteiten en is niet publiek toegankelijk.

Het gebruik als openbare speelvoorziening van de bij de scholen behorende buitenruimten is voor de scholen bespreekbaar en kan een meerwaarde betekenen voor Maarn als geheel buiten de reguliere openingstijden van de scholen, BSO en kinderopvang. Hierbij dienen tussen de gemeente, de scholen en maatschappelijke partijen goede financiële en praktische afspraken gemaakt te worden over het beheer, onderhoud en het voorkomen van overlast. Met wellicht aanvullende extra financiering vanuit de samenleving kan er een mooie, multifunctionele speelvoorziening voor heel Maarn gecreëerd worden.

7. Financiering

Op basis van de Wet Primair Onderwijs (WPO) is de gemeente wettelijk verantwoordelijk voor de financiering van de nieuwe onderwijsvoorziening. Conform het Integraal Huisvestings Plan 2021-2024 zal de gemeente daarbij kijken naar alternatieve financieringsvormen en/of een mogelijke combinatie van woningbouw. De gemeente hanteert voor de omvang van de financiering van de voorziening de genormeerde bedragen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).
De kinderopvang maakt met de gemeente afspraken over het huren van ruimtes van de gemeente of met een mogelijke andere partij die namens de gemeente deze ruimte gaat exploiteren.

Conceptversie 12 september 2022

8. Beheer en exploitatie

Voor het beheer en exploitatie zijn verschillende scenario's denkbaar. De scholen kunnen het beheer en exploitatie van de onderwijsvoorziening in eigen hand houden; eventueel in een VvE met andere gebruikers/eigenaren. Beheer en exploitatie door de scholen van andere dan onderwijsruimtes is niet gewenst en wettelijk niet toegestaan.

Conceptversie 12 september 2022

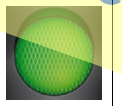
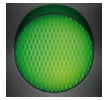
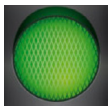
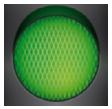
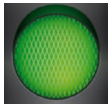
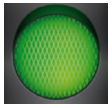
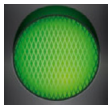
Bijlage 20: Gevoeligheidsanalyse besluit

Bijlage 20 – Uitwerking gevoeligheidsanalyse[1]

De gevoeligheidsanalyse betreft een toetsing door DMM van haar keuze, scenario Spreiding, aan:

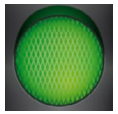
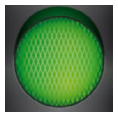
- Uitgangspunten van DMM-fase B;
- De kaders van gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Zelf ingebrachte aspecten.

In de navolgende drie blokken worden op overzichtelijke manier de uitgangspunten, kaders en aspecten weergegeven en voorzien van commentaar. De beoordeling betreft uitsluitend het resultaat dat in fase C (de huidige fase van de DMM-co-creatie) bereikt is. Soms is dit een gedeeltelijke beoordeling omdat andere aspecten pas in fase D aan de orde zijn. Of is beoordeling nog niet mogelijk omdat deze uitsluitend fase D betreffen. In beide gevallen is dat vermeld.

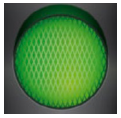
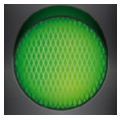
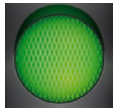
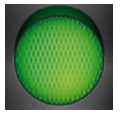
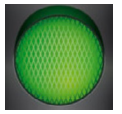
TOETS UITGANGSPUNTEN DMM FASE B			
THEMA GROEN			
Nr	**Uitgangspunt**	**Beoordeling**	**Conclusie**
1	Te ontwikkelen gebied moet aansluiten bij robuuste groene karakter van Maarn en passend bij de Utrechtse Heuvelrug.	Het gekozen scenario spreidt de voorzieningen waardoor deze beperkt zijn van omvang en daardoor goed aansluiten bij het plaatselijke groene karakter.	
2	Bouwen in de twee zoekgebieden in de kernrandzone, kan wenselijk zijn.	Op de locatie Planetenbaan zijn de scholen en KDV in de kernrandzone gepland. Op deze locatie is geen sprake van natuur, wel van enige herschikking van begroeiing. Locatie Buurtsteeg is ongeschikt voor extra voorzieningen, behalve een parkeervoorziening voor de sportvereniging aldaar (vnl. weekend & avond) en langparkeerders (vnl. overdag).	
3	Natuur-inclusief ontwerpen en bouwen is de norm.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D
4	Circulair bouwen is de norm	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D
5	Er wordt gezocht naar multifunctioneel grondgebruik voor (groene) buitenruimte en binnenruimte.	Door de voorzieningen op de twee gekozen locaties te positioneren, waaronder een locatie met buitensportvoorzieningen, ontstaat de mogelijkheid tot synergie en gezamenlijk gebruik. De daadwerkelijke invulling daarvan is afhankelijk van inrichting en ontwerp in fase D en de bereidheid van de gebruikers.	
THEMA SPORT			
6	Behouden van een sporthal en uitbreiden tot een multi-functionele dorps-evenementenhal.	De positionering van de voorzieningen maakt multifunctioneel gebruik mogelijk en is verder afhankelijk van inrichting en ontwerp in Fase D.	
7	Ontwerp van de dorpsevenementen-hal moet duurzaam, bereikbaar, gastvrij en uitnodigend zijn.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D
8	De dorpsevenementenhal ligt in Maarn en de locatie draagt optimaal bij aan gedeeld gebruik.	De locatie waar de dorpsevenementenhal/sporthal is gepland, ligt redelijk centraal in Maarn. Optimaal gedeeld gebruik is afhankelijk van inbreng van eigenaar/exploitant en gebruikers.	
9	Sport en verenigingsleven houden Maarn en Maarsbergen vitaal.	Het gekozen scenario bevordert qua locatie en invulling de samenwerking tussen scholen/KDV en buitensportverenigingen. Dit versterkt de basis voor verdere ontwikkeling verenigingsleven.	
10	De exploitatie wordt verbreed door verruiming en optimalisering van openstelling, gebruik en doelgroepen en gevoerd tegen een aanvaardbaar tarief.	De voorstelde vorm van eigendom, bestuur en beheer voldoet aan dit uitgangspunt. Realisatie is afhankelijk van uitwerking in fase D.	

Conceptversie 12 september 2022

[1] Tevens bijlage 18-20 bij het Masterplan

11	Verbreden van het gebruik van de sporthal naar een evenementenhal naar aard en doelgroepen.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht, ontwerp, inbreng van eigenaar/exploitant en gebruikers. Zie ook uitgangspunt 10	Fase D
	THEMA WONEN		
12	De woningen moeten natuur-inclusief zijn. Dit houdt in dat de woningen bijdragen aan de biodiversiteit en natuurwaarden in Maarn.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D
13	Woningen realiseren met name voor de doelgroepen starters en senioren. En dit zo veel mogelijk in de categorieën sociale huur, middel dure huur en goedkope en middel dure koop.	De geplande wooneenheden zijn volgens de woonvisie GUH. Realisatie is afhankelijk van opdracht aan en uitwerking door projectontwikkelaar.	
14	De dichtheid en ruimtelijke beleving van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande opzet van de wijk en het dorpse en groene karakter van Maarn.	De geplande wooneenheden kunnen aansluiten bij opzet en karakter van de bestaande bebouwing en groene omgeving. Realisatie is afhankelijk van opdracht aan en uitwerking door projectontwikkelaar.	
15a	Bij woningbouw op locatie Trompplein mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de huidige hoogte van de sporthal / Trompstaete. Daarnaast mag op deze locatie geen massief ogend gebouw komen door de bovenste bouwlaag te differentiëren in hoogte en gevelvlak (bijvoorbeeld terugspringend).	De geplande wooneenheden kunnen voldoen aan gewenste maximale bouwhoogte en aanzicht. Realisatie is afhankelijk van opdracht aan en uitwerking door projectontwikkelaar.	
15b	Bij woningbouw op locatie Breeschotenlaan mag de goot- en nokhoogte niet hoger zijn dan de hoogte van de bestaande woningen in de directe omgeving.	De geplande wooneenheden kunnen voldoen aan gewenste bouwhoogte en aanzicht. Realisatie is afhankelijk van opdracht aan en uitwerking door projectontwikkelaar.	
	AANBEVELINGEN (thema Wonen)		
1	Extra locaties: M.b.t. woningbouwlocaties voor de grondexploitatie: neem voor woningbouw bij scenario-ontwikkelingen ook gemeentegronden binnen de kernrandzones van Maarn en Maarsbergen in de analyse en plannen mee. N.B.: Deze zijn in het verleden al geïnventariseerd.	Deze uitbreiding van onze scope is niet in overeenstemming met het projectplan en werd niet toegestaan door GUH.	
2	Toekomstbestendig: Neem in de analyses en plannen ook mee in hoeverre woningen toekomstbestendig gebouwd kunnen worden. Onder toekomstbestendig verstaan wij dat woningen met beperkte aanpassingen (zonder veel hak- en breekwerk) een andere indeling kunnen krijgen.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D
3	Doorstroming: Om de doorstroming in Maarn en Maarsbergen te stimuleren willen wij de gemeente aanbevelen om afspraken te maken met de ontwikkelaars ~~en bouwers~~ om de nieuwe woningen eerst aan lokale woningzoekenden aan te bieden.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D
	THEMA CULTUUR EN VRIJE TIJD		
16	Doelgroepen: Het ontmoetingscentrum is dé plek waar alle inwoners van Maarn en Maarsbergen (jong tot oud en uit alle geledingen) zich welkom kunnen voelen.	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van opdracht en ontwerp.	Fase D

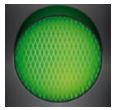
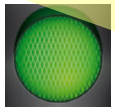
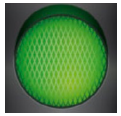
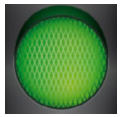
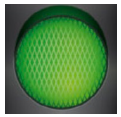
Conceptversie 12 september 2022

17A	Huisvesting nu & toekomst: Ruimte voor het huisvesten van het huidige aanbod aan activiteiten mét bibliotheek waarbij rekening gehouden wordt met ruimte voor nieuwe initiatieven.	De aangegeven dimensies van het dorpshuis voldoen aan het geprognosticeerde gebruik (incl. groei aantal inwoners door extra wooneenheden). Realisatie is afhankelijk van ontwerp in Fase D en inbreng van eigenaar/exploitant en gebruikers.	
17B	Is deze behoefte getoetst?	DMM heeft haar bevindingen vergeleken met de verkregen informatie uit de PentaRho rapportage. Beide studies geven een vergelijkbare uitkomst van benodigde m2.	
18	Bereikbaar en toegankelijk: Voor alle doelgroepen bereikbaar en laagdrempelig. Interne looproute vanuit horeca, sociaal veilige omgeving.	Het dorpshuis blijft behouden in de dorpskern en de sociaal veilige omgeving. Realisatie van de overige punten is afhankelijk van ontwerp in Fase D en van inbreng van eigenaar/exploitant.	
19	Gebouw: Modern, eigentijds gebouw terras en flexibele binnen en buitenruimtes. Verleidelijk en uitdagend aanlokkelijk.	Dit is fase D aan de orde en afhankelijk van opdracht, ontwerp en inbreng van eigenaar/exploitant.	Fase D
20	Synergie: Multifunctionaliteit van de ruimtes in en om de accommodatie door gedeeld of meervoudig en flexibel gebruik door verschillende gebruikers.	Dit is fase D aan de orde en afhankelijk van opdracht, ontwerp en inbreng van eigenaar/exploitant.	Fase D
	THEMA SCHOLEN EN KINDEROPVANG		
21	Benodigde omvang scholen en kinderopvang: De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode.	De aangegeven dimensies van de scholen en het KDV voldoen aan de door hen aangegeven omvang volgens nota Uitgangspunten 211015 . De omvang van de schoolpleinen is volgens de landelijke norm. Realisatie is afhankelijk van nadere besluitvorming tussen de scholen/KDV en GUH en de wijze waarop het IHP wordt in gevuld.	
22	Gebruik: De onderwijsruimten worden specifiek en exclusief gebruikt voor onderwijs- en buitenschoolse opvangdoeleinden. De ruimten voor kinderopvang worden specifiek en exclusief gebruikt voor kinderopvangactiviteiten.	Het voorgestelde scenario voldoet aan deze uitgangspunten. Realisatie is afhankelijk van ontwerp in Fase D en inbreng van eigenaar en gebruikers.	
23	Locatie / situering: snelheid van realisatie is een belangrijk criterium om een goede huisvesting van de scholen en kinderopvang te waarborgen.	In het gekozen scenario Spreiding kan het snelst de nieuwbouw voor scholen/KDV gezamenlijk gerealiseerd worden in vergelijking met de andere scenario's.	
24	Financiering: De kinderopvang maakt met de gemeente afspraken over het huren van ruimtes van de gemeente of met een mogelijke andere partij die namens de gemeente deze ruimte gaat exploiteren.	Dit is in fase D aan de orde. Realisatie is afhankelijk van nadere besluitvorming tussen de scholen/KDV en GUH en de wijze waarop het IHP wordt in gevuld.	Fase D
25	Beheer en exploitatie: Er zijn verschillende modellen denkbaar.	Dit is in fase D aan de orde. Realisatie is afhankelijk van nadere besluitvorming tussen de scholen/KDV en GUH.	Fase D

Conceptversie 12 september 2022

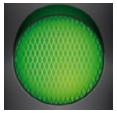
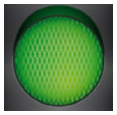
TOETS KADERS GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

2.0 PROCES

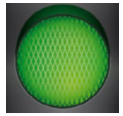
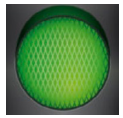
Nr.	Kader[2]	Beoordeling (conform Masterplan hoofdstuk 13)	Conclusie
3.1	Participatie M&M gemeenschap is voorwaarde. Dit Masterplan is in co-creatie tot stand gekomen conform de Routekaart.	Het DMM-co-creatieproces is ingericht en verloopt volgens het projectplan en de Routekaart DMM. Deelname aan het proces stond open voor alle inwoners. In totaal hebben ruim 200 inwoners in de verschillende fasen deelgenomen in thema-, focus- en werkgroepen. Zij leverden hun inbreng steeds op persoonlijke titel. Daarnaast participeerden ca. 20 medewerkers van de gemeente UH als deskundige op hun vakgebied. In het proces hebben stakeholders, belanghebbenden en inwoners hun wensen en zienswijzen ingebracht.	
3.2	Doorlooptijd 6 mnd, verlengd tot 1 juni, resp. 1 okt	Het resultaat van DMM-fase C, het Beslisdocument en Masterplan 2.0, zijn voor 1 oktober 2022 opgeleverd bij de opdrachtgever.	
3.3	Commitment deelnemers met kaders	De deelnemers aan DMM hebben de kaders van de gemeente UH steeds als uitgangspunt bij hun werkzaamheden genomen, daarbij ondersteund door de medewerkers van de gemeente UH. Dat wil niet zeggen dat in alle gevallen aan die kaders voldaan wordt. Dit is steeds expliciet en met onderbouwing en alternatieven omkleed tijdig aangegeven in de diverse overleggen met de gemeente om gezamenlijk te zoeken naar mogelijkheden om zoveel mogelijk aan de kaders te voldoen. In het Masterplan 2.0 (met deze bijlage “Gevoeligheidsanalyse”) zijn de knellende kaders en de wijze om daarmee om te gaan aangegeven.	
4.0 HOOFDVOORWAARDEN MASTERPLAN			
4.1	Buurtsteeg en Planetenbaan, Trompplein en Breeschotenlaan betrekken.	Alle locaties zijn betrokken in de scenario-studies.	
4.2	Parkeren volgens Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.	Bij de ontwikkeling van het scenario is de parkeernorm steeds als uitgangspunt genomen en getoetst op overeenkomstigheid. Het gekozen scenario voldoet aan de parkeernorm. Daarnaast komt bij de Buurtsteeg ruimte vrij om een extra parkeer-voorziening te realiseren	
4.3	Binnensportfaciliteit: Volwaardige sporthal, 7dg/wk, dekkende exploitatie. (Zie ook 5.2 Wensen)	Bij de ontwikkeling en doorrekening van de scenario’s is dit uitgangspunt steeds gevolgd en getoetst op overeenkomstigheid. Het gekozen scenario voorziet in een volwaardige sporthal en een openstelling van 7 dg/wk. De doorrekening van de vastgoed-exploitatie op commerciële basis vertoont een tekort. In het beslisdocument/masterplan 2.0 wordt een ander eigendoms-, bestuurs- en beheermodel voorgesteld, dat leidt tot een gunstiger vastgoed exploitatie. Tijdens de oriëntatie bij dorpshuizen c.q. sporthalaccommodaties binnen de gemeente en elders is gebleken dat de exploitatie daarvan niet kan zonder bijdrage van de lokale of landelijke overheid.	
4.4	Dorpshuisfaciliteit; capaciteit voor huidige huurders, demografische toekomstige vraag.	De aangegeven dimensies van het dorpshuis voldoen aan het geprognosticeerde gebruik. Realisatie is afhankelijk van ontwerp in Fase D en inbreng van eigenaar/exploitant en gebruikers.	

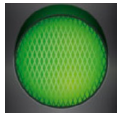
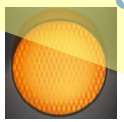
Conceptversie 12 september 2022

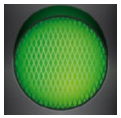
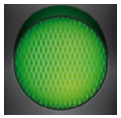
[2] Formuleringen zijn de kernpunten van de volledige kaders uit het brondocument

4.5	Voldoende Bibliotheekfaciliteit in gemeente.	De aangegeven dimensies van het dorpshuis voldoen aan het geprognosticeerde gebruik van de bibliotheekfunctie. Realisatie is afhankelijk van ontwerp in Fase D en inbreng van eigenaar/exploitant en gebruikers.	
4.6	Scholen conform Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs GUH.	De aangegeven dimensies van de scholen en het KDV voldoen aan de door hen aangegeven omvang in nota Uitgangspunten scholen 211015. De omvang van de schoolpleinen is volgens de landelijke norm. Realisatie is afhankelijk van nadere besluitvorming tussen de scholen/KDV en GUH en de wijze waarop het IHP wordt ingevuld.	
4.7	Woningbouw conform woonvisie, minimaal 30-49 woningen, naar rato meer bij extra vrijkomende oppervlakte.	De geplande wooneenheden zijn volgens de woonvisie GUH. Het aantal wooneenheden in het gekozen scenario Spreiding bedraagt max 54. Realisatie is afhankelijk van opdracht aan en uitwerking door projectontwikkelaars.	
4.8	Financieel resultaat > € 0; alleen noodzakelijke investeringen door GUH.	De GREX van het scenario Spreiding is licht negatief, ondanks de realisatie van max 54 wooneenheden. GUH kan ervoor kiezen om te variëren met de mix van woningen (iets meer middensegment) met als resultaat dat de GREX op nul of zelf positief uit kan komen. Het is de overtuiging van DMM dat de benodigde beperkte bijdrage van GUH een zeer verantwoorde investering is in de maatschappelijke voorzieningen van Maarn/Maarsbergen. Een gemeentelijke bijdrage is landelijk de algemene norm.	

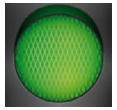
Concentversie 12 september 2022

5.0 WENSEN AAN MASTERPLAN			
5.1	Een wens is om de parkeerdruk in het centrum van Maarn te verminderen.	Door op de vrijkomende grond bij de Buurtsteeg een parkeervoorziening te maken krijgen de langparkeerders mogelijkheden om toch dicht bij het centrum te parkeren. Door deze voorziening kan de parkeerdruk in het centrum van Maarn worden ontlast.	
5.2	De wens is een volwaardige sporthal op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie. De demografisch toekomstbestendige dekkende exploitatie is hierin leidend.	Bij de ontwikkeling en doorrekening van de scenario's is dit uitgangspunt steeds gevolgd en getoetst op overeenkomstigheid. Het gekozen scenario voorziet in een volwaardige sporthal en een openstelling van 7 dg/wk. De doorrekening van de vastgoed-exploitatie op **commerciële** basis vertoont een tekort. In het Beslisdocument/Masterplan wordt een ander eigendoms-, bestuurs- en beheermodel voorgesteld dat leidt tot een gunstiger vastgoed exploitatie. Tijdens onze oriëntatie bij dorpshuizen c.q. sporthalaccommodaties binnen de gemeente en elders is gebleken dat de exploitatie daarvan niet kan zonder bijdrage van de lokale of landelijke overheid.	
5.3	De wens is een bibliotheekfaciliteit met ontmoetingsfunctie binnen de financiële kaders van de Regio Bibliotheek Zuid Oost Utrecht in combinatie met dorpshuisfaciliteit en/of scholen.	De aangegeven dimensies van het dorpshuis voldoen aan het geprognosticeerde gebruik, waaronder de bibliotheekfunctie. Realisatie is afhankelijk van ontwerp in Fase D en inbreng van eigenaar/exploitant en gebruikers.	

5.4	Gezien de woningbouwopgave is de wens om het aantal woningen te maximaliseren binnen de vigerende RO-kaders en ruimtelijke kwaliteit.	De geplande wooneenheden zijn volgens de woonvisie GUH en vigerende kaders van ruimtelijke ordening en kwaliteit. Het aantal wooneenheden in het gekozen scenario Spreiding bedraagt max 54. Realisatie is afhankelijk van opdracht aan en uitwerking door projectontwikkelaar(s).	
6.0 DETAILLERING FINANCIËLE KADERS			
6.1	De gemeente moet gezien haar wettelijk taak zorgdragen voor de scholen. De wens is deze extern te laten financieren. De eis is om in beginsel een Design & Build methode bij aanbesteding toe te passen.	Dit is in fase D aan de orde. Realisatie is afhankelijk van nadere besluitvorming tussen de scholen/KDV en GUH en de wijze waarop het IHP wordt in gevuld en afhankelijk van opdracht en ontwerp. Op verzoek van DMM is er reeds voorbereidend overleg opgestart.	Fase D
6.2	Geen investeringen en exploitatie-bijdrage door gemeente in sportfaciliteit/dorpshuis. • wel vergoeding klokuren sportbasisonderwijs • wel subsidie aan RB ZOUT conform vigerend beleid	Bij de ontwikkeling en doorrekening van de scenario's is dit uitgangspunt steeds gevolgd en getoetst op overeenkomstigheid. Het gekozen scenario voorziet in een volwaardige sporthal en een openstelling van 7 dg/wk. De doorrekening van de vastgoed-exploitatie op **commerciële** basis vertoont een tekort. In het Beslisdocument/Masterplan wordt een ander eigendoms-, bestuurs- en beheermodel voorgesteld, dat leidt tot een gunstiger vastgoed exploitatie. Tijdens onze oriëntatie bij dorpshuizen c.q. sporthalaccommodaties binnen de gemeente en elders gebleken dat de exploitatie daarvan niet kan zonder bijdrage van de lokale of landelijke overheid.	

6.3	Sportfaciliteit / dorpshuis dienen zelfstandige structureel dekkende exploitatie (incl. kapitaallasten, beheer en onderhoud) te hebben.	Bij de ontwikkeling en doorrekening van de scenario's is dit uitgangspunt steeds gevolgd en getoetst op overeenkomstigheid. Het gekozen scenario voorziet in een volwaardige sporthal en een openstelling van 7 dg/wk. De doorrekening van de vastgoed-exploitatie op **commerciële** basis vertoont een tekort. In het Beslisdocument/Masterplan wordt een ander eigendoms-, bestuurs- en beheermodel voorgesteld, dat leidt tot een gunstiger vastgoed exploitatie. Tijdens onze oriëntatie bij dorpshuizen c.q. sporthalaccommodaties binnen de gemeente en elders gebleken dat de exploitatie daarvan niet kan zonder bijdrage van de lokale of landelijke overheid.	
6.4	Ontwikkeling eigendom & exploitatie van sporthal/dorpshuis door externe partijen. Dit is gevolg van combinatie eis 6.2 en 6.3.	DMM heeft een andere visie op hoe de eigendomsverhouding en de hiermee gepaard gaande exploitatie-opzet dient te worden. Deze zienswijze is gebaseerd op veel en zorgvuldig overleg met direct betrokkenen, andere sport- en dorpshuis locaties en projectontwikkelaars.	
6.5	Ontwikkeling en realisatie woningbouw door externe partijen.	DMM stelt voor om de woningbouw – aan te besteden in twee afzonderlijke kavels en inderdaad te beleggen bij externe partijen.	
6.6	Grondinbreng van gemeente volgens grond- en vastgoed en financieel beleid.	Bij de ontwikkeling en doorrekening van de scenario's zijn deze uitgangspunten steeds gevolgd en getoetst op overeenkomstigheid.	

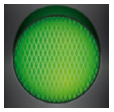
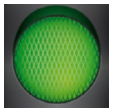
Conceptversie 12 september 2022

6.6A	Functioneel grondprijsbeleid	Bij de ontwikkeling en doorrekening van de scenario's zijn deze uitgangspunten steeds gevolgd en getoetst op overeenkomstigheid.	
6.6B	Grondexploitatie	De GREX van het scenario Spreiding is licht negatief, ondanks de realisatie van 54 wooneenheden. De GUH kan ervoor kiezen om iets te variëren met de mix van woningen (iets meer middensegment) met als resultaat dat de GREX op nul of zelfs positief uit kan komen. Het is de overtuiging van DMM dat de benodigde beperkte bijdrage van de gemeente UH een zeer verantwoorde investering is in de maatschappelijke voorzieningen van Maarn/Maarsbergen. Een gemeentelijke bijdrage is landelijk de algemene norm.	
6.6C	Voorfinanciering mogelijk in kader GREX	Dit is in fase D aan de orde en is afhankelijk van uitwerking verdere planvorming.	Fase D
6.6D	Batig netto saldo in grondexploitatie	De GREX van het scenario Spreiding is licht negatief, ondanks de realisatie van 54 wooneenheden. De GUH kan ervoor kiezen om iets te variëren met de mix van woningen (iets meer midden segment) met als resultaat dat de GREX op nul of zelf positief uit kan komen. Het is de overtuiging van DMM dat de benodigde beperkte bijdrage van de gemeente UH een zeer verantwoorde investering is in de maatschappelijke voorzieningen van Maarn/Maarsbergen. Een gemeentelijke bijdrage is landelijk de algemene norm.	

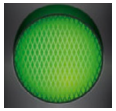
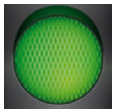
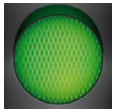
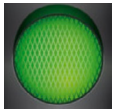
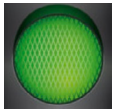
Conceptversie 12 september 2022

TOETS van de door DMM ingebrachte aspecten[3]

Bevolking

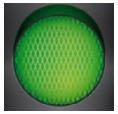
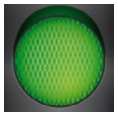
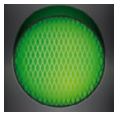
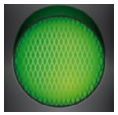
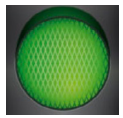
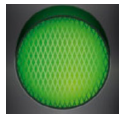
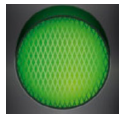
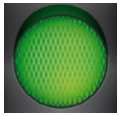
Nr.	Aspect	Beoordeling	Conclusie
1	Is de bevolking van Maarn & Maarsbergen voldoende betrokken bij het DMM-proces?	Elke inwoner heeft kunnen participeren in de fase A, B en C van het DMM proces. In totaal hebben ruim 200 inwoners in de verschillende fasen deelgenomen in thema-, focus- en werkgroepen. Zij leverden hun inbreng steeds op persoonlijke titel. Daarnaast participeerden ca. 20 medewerkers van de gemeente UH als deskundige op hun vakgebied. In het proces hebben stakeholders, belanghebbenden en inwoners hun wensen en zienswijzen ingebracht. Daarnaast is een website aanwezig waar regelmatig informatie op verschijnt, kan men zich kosteloos abonneren op de DMM-nieuwsbrief, zijn publicaties verschenen in de pers. Ook zijn er diverse plenaire en deelnemers- sessies georganiseerd waarbij de kerngroep DMM in gesprek is gegaan met de diverse betrokken stakeholders en belangengroepen actief over de plannen.	
2	Zijn er personen geweigerd om aan het DMM-proces deel te nemen?	Neen, eenieder die mee had willen doen heeft kunnen participeren.	

Kwaliteit beslisproces

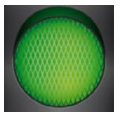
3	Heeft de kerngroep bij de totstandkoming van het besluit voldoende reflectietijd genomen.	De kerngroep heeft uiteindelijk – over een periode van circa 5 weken – driemaal een beslisproces doorlopen. Telkens kwam het scenario Spreiding als beste naar voren. In de tussenliggende periode hebben de individuele leden tijd gehad om over de concept keuze te reflecteren.	
4	Was het besluit van de DMM-kerngroep een unaniem besluit?	De kerngroep heeft unaniem gekozen voor het scenario Spreiding.	
5	Heeft de kerngroep – die het besluit voor de gehele DMM werkgroep heeft voorbereid – voldoende draagvlak binnen de gehele DMM-werkgroep?	De DMM-werkgroep heeft (begin juni 2022) uit haar midden – op organische wijze – de kerngroep laten ontstaan. In een plenaire meeting (25 aug jl.) heeft de DMM-werkgroep haar waardering en vertrouwen uitgesproken over het gevolgde proces en hetgeen de kerngroep heeft uitgevoerd.	
6	Is de DMM-werkgroep voldoende betrokken bij het beslisproces?	Deelnemers van de DMM-werkgroep hebben parallel aan het beslisproces meegewerkt aan het tot stand brengen van het Masterplan versie 2.0. Gedurende dit parallelproces hebben zij hun mening gegeven. Daarnaast is aan het einde van het beslisproces in een plenaire meeting met alle leden van DMM de beslissing besproken. De DMM-werkgroep heeft haar steun uitgesproken over het gekozen scenario.	
7	Zijn er aanwijsbare persoonlijke belangen binnen de DMM-werkgroep die de beslissing voor het gekozen scenario Spreiding hebben beïnvloed.	De beslissing voor het scenario Spreiding is door zoveel mensen genomen dat één enkel individu hier geen invloed op heeft kunnen uitoefenen. De sociale controle in de groep was voldoend e hierin. Voorts was er actieve onderlinge sociale controle in het hele proces.	

Conceptversie 12 september 2022

[3] Deze toets betreft zelf ingebrachte gevoeligheidsaspecten, die DMM van essentieel belang acht voor een goede beoordeling. De overige toetsaspecten zijn alle ontleend zijn aan de DMM-rapportage fase B en aan het Raadsbesluit met bijbehorende kaders.

Overeenstemming Belanghebbenden			
8	Is voldoende overeenstemming met de omwonenden van het Trompplein?	De omwonenden hebben op redelijke gronden geen zwaarwegende bezwaren, mits in fase D rekening wordt gehouden met hun (redelijke) wensen.	
9	Is voldoende overeenstemming met de omwonenden van de Breeschoten- en Driespronglaan?	De omwonenden hebben op redelijke gronden geen zwaarwegende bezwaren, mits in fase D rekening wordt gehouden met hun (redelijke) wensen.	
10	Is voldoende overeenstemming met de omwonenden van de Planetenbaan?	Nee, de vertegenwoordigers van Planetenbaan omwonenden zijn over het algemeen negatief over het gekozen scenario.	
11	Is voldoende overeenstemming met de permanente gebruikers van het Dorpshuis?	De permanente gebruikers van het dorpshuis hebben op redelijke gronden geen zwaarwegende bezwaren.	
12	In welke mate kan aan de voorwaarden die de belanghebbenden gesteld hebben voldaan worden?	De belanghebbenden (uitgezonderd de Planetenbaan aan- en omwonenden) hebben bruikbare eisen over de inpassing en ontwerp van de nieuw op te richten objecten neergelegd. Aan deze redelijke eisen kan een projectontwikkelaar een goede invulling geven.	
Blokkerende aspecten stakeholders			
13	Zijn alle Stakeholders gehoord?	Met alle stakeholders is apart gesproken. Daarnaast is ook in groepsverband met deze partijen overlegd. Opmerking: de scholen hebben te kennen gegeven steeds gezamenlijk met DMM te willen spreken, daar is gehoor aan gegeven.	
14	Zijn de cruciale stakeholders voldoende gecommitteerd om aan het scenario Spreiding mee te werken.	Ja, scholen willen na 50 jaar nieuwe huisvesting realiseren en LTV is bereid om mee te werken, mits ook zij een bijdrage verkrijgen voor hun langetermijnvisie.	
15	Kan aan de voorwaarden die de stakeholders gesteld hebben voldaan worden.	Ja, de voorwaarden zijn redelijk en in goed overleg tussen gemeente en de cruciale stakeholders kan volgens DMM invulling gegeven worden aan de wensen.	
Overige blokkerende aspecten			
16	Bij het scenario Spreiding zijn gronden benodigd aan de Planetenbaan die thans niet in eigendom zijn van de gemeente. Zijn deze gronden te verwerven?	DMM heeft contact gehad met de eigenaar van deze gronden. Bereidheid tot verkoop is aanwezig.	
17	Is een stakeholder in staat om het gehele programma waar DMM mee komt te dwarsbomen?	Een cruciale stakeholder is in staat om het gehele programma van DMM te dwarsbomen. De gemeente heeft mogelijkheden om blokkades op te heffen, maar dit kost tijd en geld. De vraag is hierbij: heeft de gemeente deze tijd en het geld ervoor over.	
Financiële aspecten			
18	Hoe is de betrouwbaarheid van de financiële prognose geborgd	DMM heeft bij het opzetten van het rekenmodel gebruik gemaakt van een professioneel bureau. Dit bureau werkt met een gangbaar rekenmodel. De vulling van dit model is gebeurd in samenspraak met ambtenaren van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. DMM heeft zich bij het invullen van het model gehouden aan de basisgegevens die de gemeente hanteert.	

Conceptversie 12 september 2022

19	Op welke punten zijn onzekerheden in de geprognotiseerde stichtingskosten te voorzien en hoe kunnen deze beheerst worden?	Stijgende bouwkosten en/of rente-percentages hebben een nadelig effect op de uitkomsten van de grond- en vastgoedexploitaties; De gehanteerde grondwaarden voor woningen kunnen afwijken van de actuele marktrealiteit; Effecten vanuit planning en fasering. Voor mitigerende maatregelen wordt verwezen naar het Masterplan.	
20	Op welke punten zijn onzekerheden in de geprognotiseerde exploitatiekosten te voorzien en hoe kunnen deze beheerst worden?	Eigendom voorzieningen en Beheer-structuur zijn sterk bepalend voor de exploitatie.	
	Programma's van Eisen		
21	In hoeverre wordt voldaan aan de programma's van eisen van Stakeholders en Gebruikers.	<u>Grondplaat dorpshuis</u> In het financiële model is voor het toekomstige dorpshuis circa 1800 m2 BVO opgenomen. Deze hoeveelheid vierkante meters wordt als voldoende beschouwd om de toekomstige ruimtebehoefte mee af te dekken. <u>Grondplaat scholen & KDV</u> DMM heeft gekozen om scholen & KDV te positioneren aan de Planetenbaan (zuidelijk van de hockeyvelden). De beschikbare grondplaat die beschikbaar is bij deze locatie is voldoende om de scholen & KDV te realiseren. Dit is inclusief de noodzakelijke ruimte voor speelplaats en parkeren. <u>Algemeen PvE's</u> In fase D van het DMM-programma worden de definitieve PvE's opgesteld. DMM voorziet geen problemen over het invullen van de aanwezige (redelijke) wensen en eisen.	
22	In hoeverre stemt de planning wooneenheden overeen met de woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug.	De geprognotiseerde aantal woningen en de hiermee samenhangende woning-mix voldoen geheel aan de huidige woonvisie van de gemeente.	

Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 21: Onderbouwing van de beslismatrix, eindversie 220804

Bijlage 21: Onderbouwing van de beslismatrix

1. Samenhang & Kruisbestuiving (10%)[3]
Betreft de mate waarin de voorzieningen ruimtelijk geconcentreerd zijn.

3 punten = concentratie van alle voorzieningen (scholen+KDV+de Twee Marken+sporthal) op 1 locatie;
2 punten = 2 scholen+KDV op 1 locatie; de Twee Marken/sporthal op andere locatie;
1 punt= spreiding van de huidige voorzieningen op huidige locaties

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
3	3	2	1

Argumentatie score:
Bij AOT en AOP liggen alle voorzieningen bij elkaar. In het scenario Spreiding staan de clusters scholen/KDV en de Twee Marken/bibliotheek/sporthal op twee verschillende locaties. In het renovatiescenario staan ook de scholen en KDV op verschillende locaties (drie verschillende locaties). Dus in scenario Renovatie is nog minder ruimtelijke concentratie en samenhang.

2. Synergie - flexibel delen van ruimtes / multifunctionele voorzieningen / activiteiten (10%)
Betreft de mate waarin, in de gerealiseerde situatie, gedeeld gebruik van de voorzieningen mogelijk is, met name als de voorzieningen ruimtelijk dicht bij elkaar liggen.

3 punten = er kunnen veel ruimtes/voorzieningen/activiteiten multifunctioneel worden gebruikt;
2 punten= er is enig multifunctioneel gebruik mogelijk;
1 punt= er is er geen multifunctioneel gebruik mogelijk

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
3	3	2	1

Argumentatie score:
Omdat bij AOT en AOP alle voorzieningen ruimtelijk bij elkaar liggen, is het over en weer gebruiken ervan voor de hand liggend. In het scenario Spreiding is dat wat minder omdat de scholen en sporthal een paar honderd meter uit elkaar liggen. Wel zijn de sportvelden Planetenbaan gemakkelijk toegankelijk voor de scholen en kunnen deze sportfaciliteiten gedeeld worden. De Twee Marken en sporthal blijven sterk gekoppeld. Renovatie staat wat synergie betreft een trapje lager, want er is geen verbetering van de synergie tussen scholen onderling. Deze synergie laten we zwaarder wegen dan de koppeling De Meent en de Twee Marken/sporthal.

3. Bereikbaarheid de Twee Marken(10%)
Velen vinden dat de Twee Marken in het hart van Maarn hoort. Bereikbaarheid is vooral belangrijk voor ouderen en (jonge) kinderen. Daar tegenover staat dat de afstand tussen de scholen en sporthal / bibliotheek moet worden meegewogen. Naast bereikbaarheid speelt ook 'gevoel' over deze locatie een belangrijke rol in de reacties.

[3] [3] Zie voor een verantwoording van de weegfactoren eind van deze bijlage.

3 punten = de Twee Marken goed lopend bereikbaar;
2 punten = de Twee Marken redelijk lopend bereikbaar;
1 punt = de Twee Marken moeilijk lopend bereikbaar (vanuit 5 mei plein en OV)

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
3	1	3	3

Argumentatie score:
Alleen in AOP zijn de Twee Marken/Bibliotheek en sporthal verder weg van 5 mei plein en Openbaar Vervoer. De scholen tillen niet zo zwaar aan de afstand tussen Planetenbaan en Trompplein.

4. Past op de Kavels/grondverwerving (5%)
Met dit criterium is beoordeeld of extra gronden zijn te verwerven om de faciliteiten op de bestaande kavels in te kunnen passen. Grondverwerving kan gebeuren door aankoop van een kavel of gebruik van extra grond van de gemeente.

3 punten = geen extra grond nodig buiten de aangewezen locaties;
1 punt = extra grond nodig (kavel Koeman).

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
3	1	1	3

Argumentatie score:
Alleen de kavel Koeman zal in geval van AOP en Spreiding moeten worden aangekocht.

5. Ruimtelijke kwaliteit - Voldoende ruimte voor parkeren, groen vs verhard, spelen (schoolplein, speeltuintjes), harmonie met de omgeving (5%)
Betreft de omgevingsdruk op locaties na realisatie van de plannen. Relevante locaties hier zijn Trompplein, Planetenbaan en Breeschotenlaan; aan de Buurtsteeg worden in geen van de scenario's faciliteiten toegevoegd.

3 punten = ruimtelijke kwaliteit op geen van de 3 locaties onder druk (vrijwel gelijk aan of vergelijkbaar met huidige situatie).
2 punten = ruimtelijke kwaliteit staat op 1 locatie onder druk;
1 punt = ruimtelijke kwaliteit staat op 1 locatie onder grote druk of op 2 of meer locaties onder druk

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
1	1	3	3

Argumentatie score:
Aan de Breeschotenlaan wordt De Ladder in alle scenario's behalve Renovatie vervangen door woningbouw, aansluitend bij bestaande inrichting; de ruimtedruk op deze locatie wordt beoordeeld als vergelijkbaar of minder. Bij scenario's AOT en AOP staat 1 locatie onder grote druk namelijk Trompplein, respectievelijk Planetenbaan. In scenario Spreiding wordt extra ruimte gecreëerd door verwerving kavel Koeman. In scenario Renovatie blijft de ruimtedruk vergelijkbaar (wel KDV erbij, maar DH wordt kleiner).

Conceptversie 12 september 2022

In alle scenario's wordt het KDV verplaatst naar elders en komt ruimte vrij voor extra parkeerplaatsen aan de Buurtsteeg. Dit aspect is daarom niet als onderscheidend in de beoordeling meegenomen.

6. Verkeersdruk (10%)
Betreft de mate waarin de verkeerssituatie verandert ten opzichte van de bestaande.

3 punten = verkeersdruk is conform huidige situatie of gunstiger;
2 punten= verkeersdruk verslechtert in piekuren of over de hele dag op 1 of 2 locaties ten opzichte van de huidige situatie maar extra ingrepen zijn niet nodig.
1 punten = goede verkeersafwikkeling is alleen mogelijk met verkeerskundige ingrepen (eenrichtingsverkeer, spitsafsluitingen)

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
1	1	2	2

Argumentatie score:
Duidelijk is dat AOT veel extra verkeer geeft omdat alle scholen en KDV op het Trompplein geconcentreerd worden. Hetzelfde geldt voor AOP door concentratie van alle faciliteiten op de Planetenbaan. Bij Spreiding blijft de verkeersdruk verspreid, maar zeker rond de scholen is er een extra belasting door het verkeer. Bij Renovatie is de verkeersdruk met een 2 beoordeeld ondanks dat de huidige situatie blijft zoals ze is, maar omdat KDV op het Trompplein wel extra verkeersdruk geeft.

7. Behoud van bomen/groen (5%)
Betreft de mate van aantasting van de natuurlijke omgeving.

3 punten= er weinig impact op het bestaande groen;
2 punten = er enige impact op het bestaande groen;
1 punt = er is veel impact op het bestaande groen.

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
2	2	2	3

Argumentatie score:
Bij alle scenario's, behalve Renovatie, is er enige impact op het groen in de bestaande omgeving. Er wordt vanuit gegaan dat gebruik kavel Koeman niet een wezenlijke aantasting van het groen is als de groenstrook langs de Planetenbaan wordt gehandhaafd.

8. Draagvlak/consent (10%)
Betreft de mate waarin de belangrijkste stakeholders, omwonenden, maar ook de dorpsgemeenschap zich kan vinden in de scenario's.

3 punten= alle locaties hebben draagvlak;
2 punten = er is draagvlak voor 2 locaties;
1 punt = er is geen draagvlak voor alle locaties of er is zware weerstand op 1-2 locaties

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
1	1	2	3

Argumentatie score:
AOT is niet acceptabel voor De Ladder; ook voor omwonenden is de ruimte- en omgevingsdruk te groot. AOP is niet acceptabel voor MHCM en LTV en omwonenden Planetenbaan/Schapendrift hebben grote bezwaren. Spreiding heeft instemming van scholen/KDV en de sportverenigingen MHCM en LTV, mits hun programma van eisen wordt gerespecteerd. Omwonenden, met name van Planetenbaan/Schapendrift, houden hun bezwaren, maar DMM meent dat deze met mitigerende maatregelen zijn te beperken. De dorpsgemeenschap steunt behoud van de Twee Marken, Bibliotheek en sporthal op het Trompplein, met name door de centrale ligging in het dorp Maarn.

9. Overlast (verkeer, scholen, sport) (10%)
Betreft de mate waarin met name omwonenden overlast ondervinden nadat een scenario gerealiseerd is. Overlast is ook sterk gekoppeld aan verkeersdruk (item 6) en ruimtelijke kwaliteit (item 5).

3 punten= overlast vermindert of blijft gelijk t.o.v. huidige situatie;
2 punten = er is sprake van enige vergroting van overlast.
1 punt = bij (één of) meerdere locaties is sprake van (aanzienlijke) vergroting van overlast.

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
1	1	2	2

Argumentatie score:
AOT en AOP leiden tot grotere overlast op respectievelijke locaties. Bij spreiding wordt de overlast verdeeld, maar is er op de Planetenbaan wel een toename. Ook renovatie krijgt een 2 omdat het toevoegen van KDV op Trompplein extra overlast geeft.

10. Betaalbaar voor gebruik (huur/exploitatie VEX DH/SH) (10%)
Betreft de prijs die betaald moet worden om de investering van de Twee Marken/bibliotheek en de sporthal over een termijn van 30 jaar terug te verdienen. Met andere woorden wat moet de exploitatie op jaarbasis opbrengen.

3 punten= prijsniveau vergelijkbaar met huidige situatie;
2 punten = prijsniveau staat onder druk;
1 punt= prijsniveau te hoog

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
2	2	2	2

Argumentatie score:
Uit berekeningen blijkt dat in alle scenario's de VEX (vastgoed exploitatie) negatief is voor een gezonde bedrijfsvoering. Het criterium is daarmee niet onderscheidend, maar het is belangrijk om deze beoordeling te behouden omdat het een essentieel punt van aandacht is bij verdere besluitvorming, bijvoorbeeld over het governance model.

11. Betaalbare investering voor gemeente GREX (rekening houdend met onder meer niet onnodig verplaatsen sport, minimale aankoop extra kavels, tijdelijke huisvesting, renovatie) (10%)

Conceptversie 12 september 2022

Betreft de noodzakelijke investeringen door de gemeente en de doorwerking daarvan in de scenario's.
3 punten= goedkoopste scenario;
2 punten= één na goedkoopste scenario;
1 punt = duurste scenario

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
2	**3**	**2**	**1**

Argumentatie score:
Het saldo van de GREX geeft per scenario de uitkomst van wat de gemeente/ontwikkelaar moet investeren of overhoudt. De GREX wordt in belangrijkste mate bepaald door het aantal te bouwen wooneenheden, dat in scenario AOP verreweg het hoogst is en in scenario Renovatie het laagst. Dit verklaart de gunstige uitkomst voor AOP ondanks dat in dit scenario extra kosten gemaakt moeten worden voor nieuwbouw Sporthal, clubgebouw MHCM en voor verwerving grond. In de scenario's AOT, Spreiding en Renovatie kan volstaan worden met renovatie van de sporthal. Bij scenario Spreiding is extra grondverwerving nodig maar blijft het clubgebouw MHCM behouden.
Bij onze waardering is de noodzaak voor tijdelijke huisvesting voor de scholen en de Twee Marken/sporthal in scenario AOT en Renovatie meegewogen. De kosten hiervan vallen voor de scholen in de IHP-budgetten en komen niet ten laste van DMM. De kosten van tijdelijke huisvesting van de Twee Marken/sporthal zijn niet in de VEX-berekeningen opgenomen omdat deze geheel afhankelijk zijn van de nader uit te werken fasering van de realisatie. Bij een slimme planning kunnen deze kosten sterk beperkt worden, maar het restant moet dan nog wel aan de VEX toegevoegd worden

12. Aantal woningen (5%)
Criterium spreekt voor zich.

3 punten = meer dan 49 woningen;
2 punten = conform opdracht (30-49 woningen);
1 punt= minder dan 30 woningen.

AOT	AOP	Spreiden	Renovatie
2	**3**	**3**	**1**

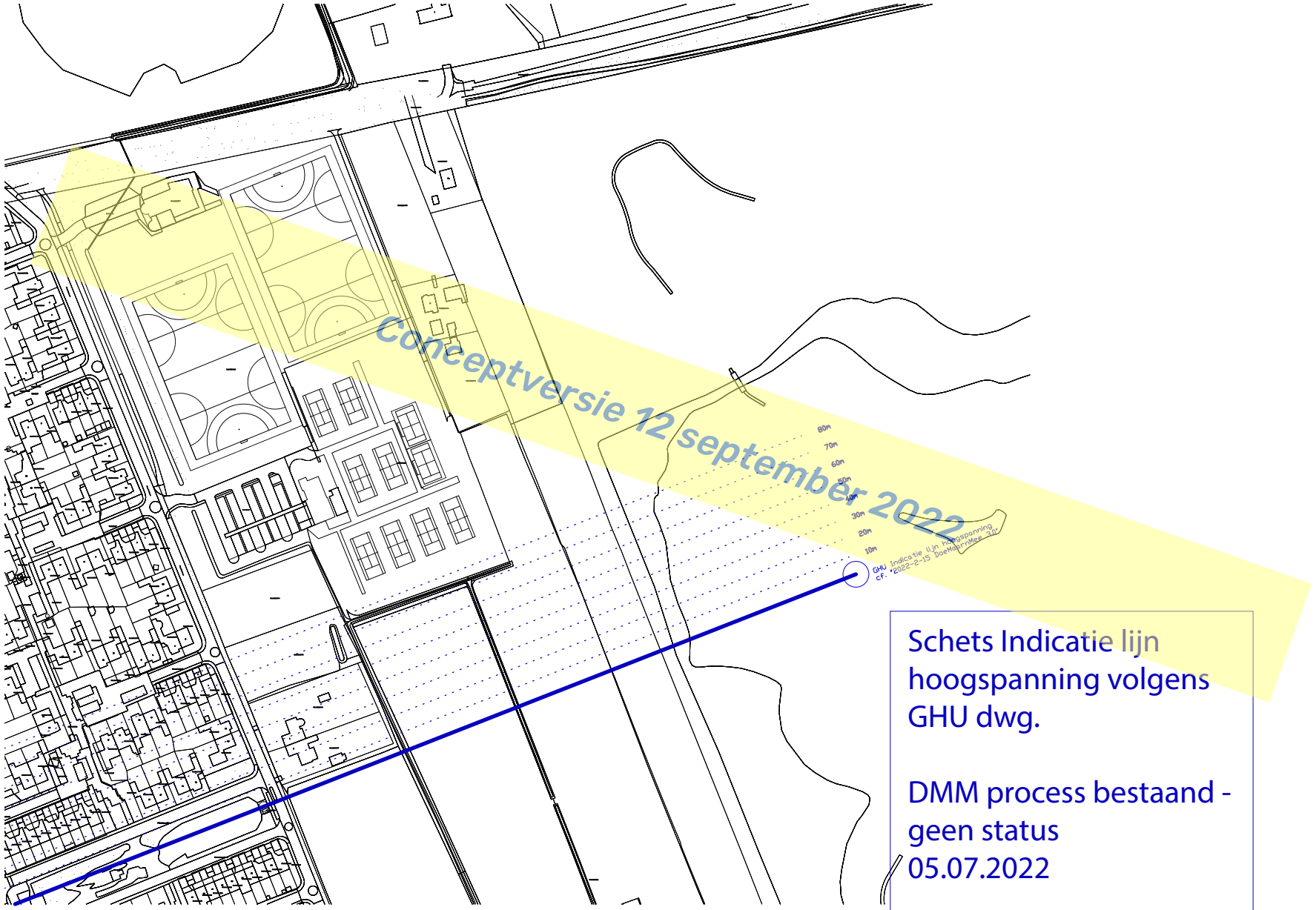
Argumentatie score: Volgt direct uit de scenario's.

Verantwoording weegfactoren

Bij de weging van de verschillende criteria heeft DMM ervoor gekozen om de vier hoofdcategorieën (Functioneel, Ruimtelijk, Omgeving, Financieel) allemaal even zwaar te laten meewegen. Op die manier zijn de belangen van gebruikers (functioneel), de belangen van het dorp (ruimtelijk), de belangen van de omwonenden (omgeving) en de belangen van de financier (m.n. gemeente) (financieel) allemaal even belangrijk in het komen tot een overwogen beslissing. De vier hoofdcategorieën hebben allemaal 25% procent gekregen. Binnen de hoofdcategorieën zijn die 25% weer onderverdeeld naar de verschillende criteria. Het wegingspercentage van ieder criterium is bepaald middels consensus in de kerngroep DoeMaarnMee.

Conceptversie 12 september 2022

Bijlage 22: 220704 JKD richtlijn HSL afstand tot bebouwing



Schets Indicatie lijn hoogspanning volgens GHU dwg.

DMM process bestaand - geen status
05.07.2022

Bijlage 23: Verzamelde gespreksnotities gemeenschap juli-augustus

Bijlage 23: Verzamelde gespreksnotities gemeenschap juli-augustus

Zienswijzen Stakeholders (samenvattingen, originele versies verkrijgbaar bij betrokkenen)

MHC Maarn

MHC Maarn wordt fysiek niet geraakt door de spreidingsvariant. MHC Maarn is een open club, die zijn voorzieningen graag openstelt voor medegebruik door de gemeenschap en de bevordering van sportactiviteiten in die gemeenschap. Dat het medegebruik door de scholen in de toekomst intensiever wordt, juicht de club dan ook toe. Wel is het nodig (onder meer financiële) afspraken te maken over dat medegebruik. MHC Maarn is voorstander van het in eigendom hebben, het ontwikkelen en exploiteren van sporthal en dorpshuis door niet-commerciële partijen, zodat stichtings- en exploitatiekosten beperkt blijven en de opbrengsten terugvloeien naar de gemeenschap. Als goede buur deelt MHC de bewonerszorgen omtrent de verkeers- en parkeerbelasting aan de Planetenbaan. Deze mag niet significant toenemen.

LTV Maarn

Wij zullen geen (principieel) bezwaar aantekenen tegen jullie voorgestelde plan/scenario, slechts op voorwaarde dat de naastgelegen parkeercapaciteit minimaal gelijk blijft en dat LTV Maarn gecompenseerd wordt voor de negatieve impact. Die compensatie richt zich volledig op het toekomstbestendig maken van onze vereniging. In casu, om uitstroom van leden naar de omgeving te voorkomen en om groei mogelijk te maken, betekent dat de realisatie van 2 nieuwe extra padelbanen, een kleine speelweide/speelplaats en het aanpassen van onze ingang zodat we wel een zichtbare en overzichtelijke toegang maken / houden voor het sportpark, ook voor zgn. 'losse sporters' (niet-leden, gasten). Voor die compensatie dient wel voldoende budget te worden opgenomen.

Ook wensen wij deel te nemen in de volgende fase D, waarin gedetailleerde planvorming gaat plaatsvinden.

SVMM

Voor SVMM is ruimte voor eigen ontwikkeling en verbreding in de sportbeoefening aan de Buurtsteeg belangrijk. Maar SVMM vindt ook belangrijk dat er perspectief is voor de voorzieningen voor onze dorpen waarover het in DMM gaat. SVMM zit constructief in deze discussie, ook over functies op de Buurtsteeg kan gesproken worden, al zijn we allemaal bekend met beperkingen die er gelden voor dit terrein. De voorliggende opties raken SVMM nauwelijks en vanuit het perspectief van SVMM is daarmee geen voorkeur aan te geven. Overigens met respect voor het vele harde werk dat in DMM is verricht.

WereldKidz (De Meent)

WereldKidz (De Meent) staat positief ten opzichte van het scenario Spreiding gezien de mogelijkheden voor een gezamenlijk toekomstvast kindcentrum naast de hockeyvelden, echter met een aantal randvoorwaarden:

- Dat OS De Ladder ook instemt met dit scenario;
- Spoedig tot realisatie kan worden overgegaan;
- Zo nodig te voorzien in vervangend groen;
- Er overeenstemming is met GUH over de financiering van nieuwbouw;
- De gebouwen op erkend veilige afstand van de hoogspanningsleidingen gerealiseerd kunnen worden.

OBS De Ladder

De Ladder staat niet onwelwillend tegenover de locatie aan de Planetenbaan, maar wil daar wel een aantal kanttekeningen en voorwaarden bij plaatsen. Positief staat De Ladder tegenover de mogelijkheid voor samenwerking met WereldKidz De Meent en kinderopvang Kind&Co Ludens op een gezamenlijk terrein. Bemerkingen hierbij zijn dat:

- De gebouwen op erkend veilige afstand van de hoogspanningsleidingen gerealiseerd kunnen worden;
- Een goede kindprognose wordt opgesteld;
- Een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd;
- Spoedig tot realisatie kan worden overgegaan.

Om tot een definitief oordeel te komen wenst men nog te kijken naar de kosten van Renovatie en zal het bestuur van De Ladder instemming dienen te verkrijgen van haar leden.

Kind&Co

We zijn erg positief gestemd over dit scenario, met het idee dat we samen met de beide scholen samenwerken in één gebouw aan één breed aanbod van 0 - 12 jaar in Maarn. Dit is voor ons een belangrijke stap om centraal in het dorp, onze dienstverlening aan te bieden.

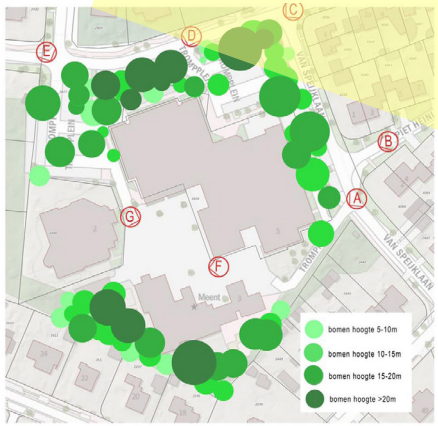
Conceptversie 12 september 2022

Zienswijzen belanghebbenden (samenvattingen, originele versies verkrijgbaar bij betrokkenen)

Bewoners Belangen Omgeving Trompplein (Voorlopig)

BBOT staat positief ten opzichte van het scenario Spreiding onder een aantal randvoorwaarden:

- Behoud van de huidige groenkwaliteit rondom het Trompplein en het sparen van oude bomen;
- Hun wensen t.a.v. de omgeving, waaronder speelvoorzieningen en een moestuin, in een beeldkwaliteitsplan wordt uitgewerkt en gezekerd;
- De verkeersdruk te beperken en parkeerplaatsen een groene uitstraling te geven;
- Tijdig informatie wordt aangeleverd om een breder draagvlakte kunnen organiseren en een definitieve zienswijze op te stellen.



Buurtcomité Planetenbaan (voorlopig)

Wij zijn niet akkoord met een scenario waarbij twee scholen en een KDV aan de Planetenbaan worden gebouwd, ongeacht welke locatie aan de Planetenbaan, omdat:

- Wij Spreiding niet als zodanig ervaren;
- De omgevingsdruk door verkeer, parkeren en geluid toeneemt en de verkeersveiligheid afneemt;
- Het groene en rustige karakter van de Planetenbaan wordt aangetast;
- Dit scenario is in strijd met het verstedelijkingsverbod.

CBPB is voorstander van het Scenario Renovatie / Behouden, waarin de voorzieningen op de huidige locaties behouden worden. Daarbij geeft CBPB nog een aantal suggesties.

Comité Bewonersbelangen Omgeving Breeschotenlaan (Voorlopig)

CBOB stemt in met het scenario Spreiding waarin de locatie Breeschotenlaan tot een woonlocatie wordt ontwikkeld, onder de randvoorwaarden dat:

- Het groene, ruime en veilige karakter van de wijk behouden blijft en voorziet in speelmogelijkheden voor kinderen;
- Woningbouw in harmonie is met de bestaande woningen;
- Aandacht gegeven wordt aan een groot aantal nadere specificaties.

√ Goed

X Fout

Landgoed Anderstein

Anderstein heeft in beginsel een positieve grondhouding ten opzichte van het scenario Spreiding, met kritische kanttekeningen:

- Bescherming van natuurwaarden en beperken van betredingsdruk;
- Aandacht voor vereiste van een kernrandzonevisie en bouwen buiten de rode contour;
- Staat open voor eventuele grondruil of erfpacht van beperkte omvang.

Bestuur SSCC De Twee Marken en huurders/gebruikers

Algemene zienswijze: positief over de keuze van DMM, begrip voor bezwaren Planetenbaan, samen zoeken naar maatregelen om bezwaren te verlichten.

Conceptversie 12 september 2022

Conceptversie 12 september 2022

CONCEPT 0.91 220912

5

Bijlage 24: Parkeerbalansberekening Spreiding

Berekening parkeerbehoefte DoeMaarnMee scenario "Spreiding"
Analyse Trompplein d.d. 22-06-2022

Parkeernorm — **Weinig stedelijk en rest bebouwde kom**

Nieuwe situatie:	Aantal	Eenheid	categorie CROW	parkeernorm	Vaste gebruikers	
app. midden	14	woningen	Midden koop	1,5	70%	Aanname = koop
app. duur	0	woningen	Duur huur	1,5	70%	
2 onder 1 kap	2	woningen	Koopwoningen	1,8	70%	p.p. op eigen perceel
Rijtjeswoningen	17	woningen	Koopwoningen	1,6	70%	Aanname = koop
Reinaerde	1136	m²	Dagbesteding	2,7	80%	Bestaande dagbesteding
Dorpshuis	1892	m²	Bibliotheek	0,9	3%	Inclusief Bieb, kencijfer Bieb
Sporthal	1757	m²	Sporthal	2,6	4%	

berekening parkeerbehoefte:

aantal	omschrijving	p.norm	aantal	bezoekers	vaste geb.	categorie CROW
14	app. midden	1,5	21,0	6,3	14,7	Midden koop
0	app. duur	1,5	0,0	0,0	0,0	Duur huur
2	2 onder 1 kap	1,8	3,6	1,1	2,5	Koopwoningen
17	Rijtjeswoningen	1,6	27,2	8,2	19,0	Koopwoningen
1136	Reinaerde	2,7	30,7	6,1	24,5	Dagbesteding
1892	Dorpshuis	0,9	17,0	16,5	0,5	Bibliotheek
1757	Sporthal	2,6	45,7	43,9	1,8	Sporthal
	Totaal parkeerplaatsen		145	82,0	63,1	

Percentage huur of koop is nog niet gemaakt. Hierin moet nog een definitieve keuze gemaakt worden!

Totaal parkeerplaatsen	82,0	63,1	**145**	
Bestaande parkeercapaciteit Trompplein			43	Uit rapport RHDHV
Totaal te realiseren p.p. (minus bestaande capaciteit)			**102**	

berekening dubbelgebruik (parkeerbalans)

				werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zondagmiddag		
aantal	omschrijving	p.norm	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	
14	app. midden	1,5	14,7	50%	7,4	90%	13,2	80%	11,8	60%	8,8	70%	10,3	
0	app. duur	1,5	0,0	50%	0,0	90%	0,0	80%	0,0	60%	0,0	70%	0,0	
2	2 onder 1 kap	1,8	2,5	50%	1,3	90%	2,3	80%	2,0	60%	1,5	70%	1,8	
17	Rijtjeswoningen	1,6	19,0	50%	9,5	90%	17,1	80%	15,2	60%	11,4	70%	13,3	
	bezoekers woningen		15,5	20%	3,1	80%	12,4	70%	10,9	60%	9,3	70%	10,9	
1136	Reinaerde	2,7	30,7	100%	30,7	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	
1892	Dorpshuis	0,9	17,0	50%	8,5	100%	17,0	100%	17,0	100%	17,0	80%	13,6	Aanname
1757	Sporthal	2,6	45,7	50%	22,8	100%	45,7	100%	45,7	100%	45,7	100%	45,7	
					83,3		107,8		102,6		93,8		95,6	
	totaal parkeerplaatsen		145		83		108		103		94		96	
	Totaal toe te voegen				40		**65**		60		51		53	Bovenop bestaande c

Conceptversie 12 september 2022

Berekening parkeerbehoefte DoeMaarnMee scenario "Spreiding"
Analyse Sportvelden d.d. 22-07-2022

Parkeernorm

Weinig stedelijk en rest bebouwde kom

Nieuwe situatie:	Aantal	Eenheid	categorie CROW	parkeernorm	Vaste gebruikers	
Hockey clubhuis	300	m²	Ondersteunende horeca		70%	Geen algemene verhuur, hiervoor dient het dorpshuis
Voetbal clubhuis	300	m²	Ondersteunende horeca		70%	Geen algemene verhuur, hiervoor dient het dorpshuis
Tennisbanen	0,52	Hectare	Sportveld	13	5%	bestaand
Hockeyvelden	1,6	Hectare	Sportveld	13	5%	bestaand
Padelbanen	0,04	Hectare	Sportveld	13	5%	bestaand
Moestuin	30	tuinen	Volkstuin	1,2	0%	Aantal tuinen onbekend. Aanname = geen particulier eigendom
School Ladder	10	lokalen	Basisonderwijs	0,5	100%	per lokaal, aanname = 10. totaal 750 m2 excl. speelplaats
School Meent	10	lokalen	Basisonderwijs	0,5	100%	per lokaal, aanname = 10. Totaal 800 m2 excl. speelplaats
KDV	781	m²	kinderdagverblijf	1,3	100%	

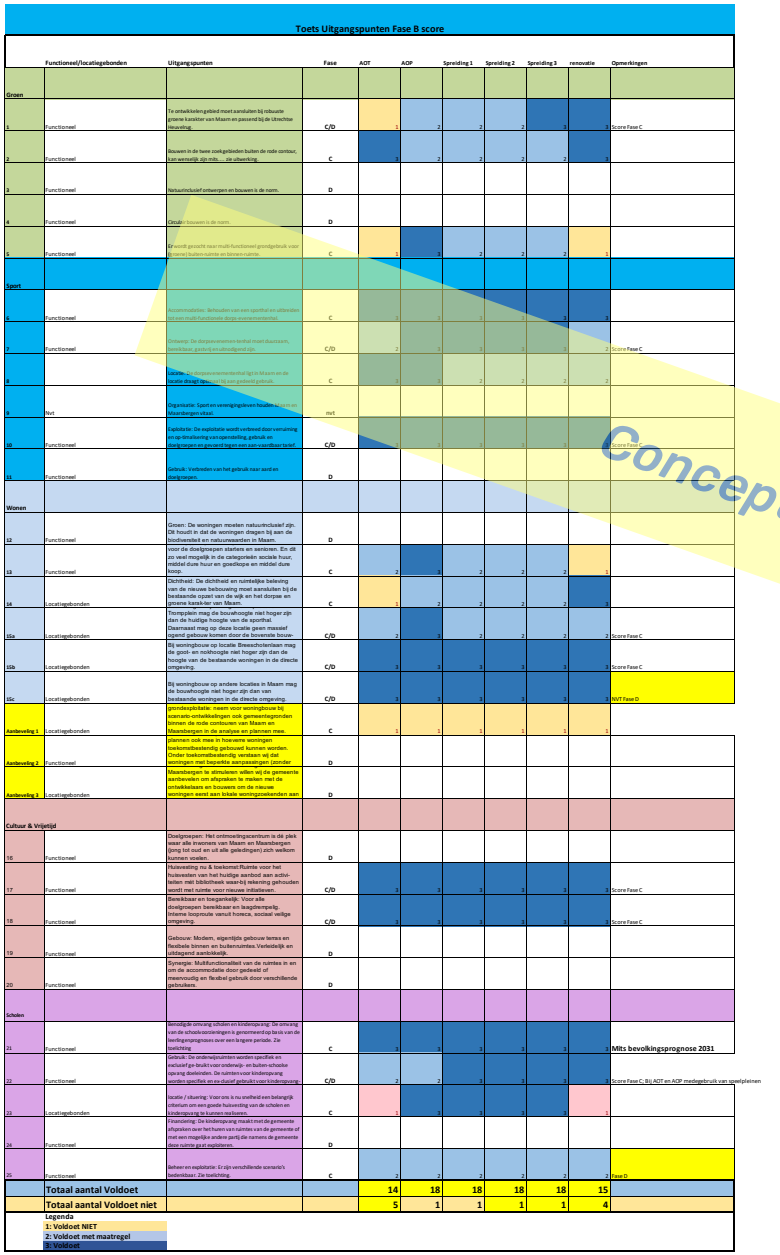
berekening parkeerbehoefte:

aantal	omschrijving	p.norm	aantal	bezoekers	vaste geb.	categorie CROW	
300	Hockey clubhuis	0	0,0	0,0	0,0	Ondersteunende horeca	
300	Voetbal clubhuis	0	0,0	0,0	0,0	Ondersteunende horeca	
0,52	Tennisbanen	13	6,8	6,4	0,3	Sportveld	
1,6	Hockeyvelden	13	20,8	19,8	1,0	Sportveld	
0,04	Padelbanen	13	0,01	0,0	0,0	Sportveld	Vanuit gesprek dd 17-05-2022: parkeernorm uitwerken maar ook kij
30	Moestuin	1,2	3,6	3,6	0,0	Volkstuin	Forensen verkeer/ parkeren voor station niet meenemen op Trompp
10	School Ladder	0,5	5,0	0,0	5,0	Basisonderwijs	Wel veel behoefte vanuit beleving inwoners Maarn
10	School Meent	0,5	5,0	0,0	5,0	Basisonderwijs	Wellicht opnemen in risicoparagraaf; is voorstel van Sanne Botterwe
781	KDV	1,3	10,2	0,0	10,2	kinderdagverblijf	
	totaal parkeerplaatsen		51,3	29,8	21,5		

Conceptversie 12 september 2022

berekening dubbelgebruik (parkeerbalans)				werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zondagmiddag		
aantal	omschrijving	p.norm	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	
300	Hockey clubhuis	0,0	0,0	25%	0,0	50%	0,0	50%	0,0	100%	0,0	100%	0,0	cijfers onbekend
300	Voetbal clubhuis	0,0	0,0	25%	0,0	50%	0,0	50%	0,0	100%	0,0	100%	0,0	cijfers onbekend
0,52	Tennisbanen	13,0	6,8	25%	1,7	50%	3,4	50%	3,4	100%	6,8	100%	6,8	
1,6	Hockeyvelden	13,0	20,8	25%	5,2	50%	10,4	50%	10,4	100%	20,8	100%	20,8	
0,04	Padelbanen	13,0	0,01	25%	0,0	50%	0,0	50%	0,0	100%	0,0	100%	0,0	
30	Moestuin	1,2	3,6	80%	2,9	40%	1,4	70%	2,5	100%	3,6	100%	3,6	aannames
10	School Ladder	0,5	5,0	100%	5,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	
10	School Meent	0,5	5,0	100%	5,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	
781	KDV	1,3	10,2	100%	10,2	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	
					29,9		15,2		16,3		31,2		31,2	
	totaal parkeerplaatsen		51,3		29,9		15,2		16,3		**31,2**		**31,2**	Boven afronden
	totaal parkeerplaatsen afgerond		52		30		16		17		32		32	

Bijlage 25: Beslissen en toetsen_220906



Toets Uitgangspunten Fase B score

	Functioneel/locatiegebonden	Uitgangspunten	Fase	AOT	AOP	Spreiding 1	Spreiding 2	Spreiding 3	renovatie	Opmerkingen
Groen										
1	Functioneel	Te ontwikkelen gebied moet aansluiten bij robuuste groene kanalen van Maarn en passend bij de Utrechtse Heuvelrug.	C/D	1	2	2	2	3	3	Score Fase C
2	Functioneel	Bouwen in de twee zoekgebieden buiten de rode contour, kan wenselijk zijn mits.... de uitwerking.	C	3	2	2	2	2	3	
3	Functioneel	Natuurinclusief ontwerpen en bouwen is de norm.	D							
4	Functioneel	Circulair bouwen is de norm.	D							
5	Functioneel	Er wordt gezocht naar multi-functioneel grondgebruik voor (groene) buiten-ruimte en binnen-ruimte.	C	1	3	2	2	2	1	
Sport										
6	Functioneel	Accommodaties: Gehouden van een sporthal en uitbreiden tot een multi-functionele dorps-evenementenhal.	C	3	3	3	3	3	3	
7	Functioneel	Ontwerp: De dorpsevenementen-tenhal moet duurzaam, bereikbaar, gastvrij en uitnodigend zijn.	C/D	2	3	3	3	3	2	Score Fase C
8		Locatie: De dorpsevenementenhal ligt in Maarn en de locatie draagt op... bij van gebiedseigen gebruik.	C	2	2	2	2	2	2	
9	Niet	Organisatie: Sport en verenigingsleven houden in Maarn en Maarsbergen vitaal.	nvt							
10	Functioneel	Exploitatie: De exploitatie wordt verbreed door verruiming en op-timalisering van openstelling, gebruik en doelgroepen en gevoerd tegen een zo-veelbaar tarief.	C/D	1	1	1	1	1	1	Score Fase C
11	Functioneel	Gebruik: Verbreden van het gebruik naar aard en doelgroepen.	D							
Wonen										
12	Functioneel	Groen: De woningen moeten natuurinclusief zijn. Dit houdt in dat de woningen dragen bij aan de biodiversiteit en natuurwaarden in Maarn.	D							
13	Functioneel	voor de doelgroepen starters en senioren. En dit zo veel mogelijk in de categorieën sociale huur, middel dure huur en goedkope en middel dure koop.	C	2	3	2	2	2	2	
14	Locatiegebonden	Dichtheid: De dichtheid en ruimtelijke beleving van de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande opzet van de wijk en het dorpse en groene karakter van Maarn.	C	1	2	2	2	2	3	
15a	Locatiegebonden	Thorppleinmag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de huidige hoogte van de sporthal. Daarnaast mag op deze locatie geen massief opgend gebouw komen door de bovenste bouw-	C/D	2	3	2	2	2	2	Score Fase C
15b	Locatiegebonden	Bij woningbouw op locatie Breeschoterlaan mag de goot- en nokhoogte niet hoger zijn dan de hoogte van de bestaande woningen in de directe omgeving.	C/D	3	3	3	3	3	3	Score Fase C
15c	Locatiegebonden	Bij woningbouw op andere locaties in Maarn mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan van bestaande woningen in de directe omgeving.	C/D	3	3	3	3	3	3	NVT Fase D
Aanbeveling 1	Locatiegebonden	gronduitgifteplan: neem voor woningbouw bij scenario-ontwikkelingen ook gemeentegronden binnen de rode contouren van Maarn en Maarsbergen in de analyse en plannen mee.	C	1	1	1	1	1	1	
Aanbeveling 2	Functioneel	plannen ook mee in toevoeine woningen toekomstbestendig gebouwd kunnen worden. Onder toekomstbestendig verstaan wij dat woningen met beperkte aanpassingen (zonder	D							
Aanbeveling 3	Locatiegebonden	Maarsbergen te stimuleren willen wij de gemeente aanbevelen om afspraken te maken met de ontwikkelaars en bouwers om de nieuwe woningen aanst aan lokale woningzoekenden aan	D							
Cultuur & Vrijetijd										
16	Functioneel	Doelgroepen: Het ontmoetingscentrum is dé plek waar alle inwoners van Maarn en Maarsbergen (jong tot oud en uit alle gelederingen) zich welkom kunnen voelen.	D							
17	Functioneel	Huisvesting nu & toekomst Ruimte voor het huisvesten van het huidige aanbod aan activi-teiten met bibliotheek waarbij wekerring gehouden wordt met ruimte voor nieuwe initiatieven.	C/D	3	3	3	3	3	3	Score Fase C
18	Functioneel	Bereikbaar en toegankelijk: Voor alle doelgroepen bereikbaar en laagdrempelig. Interne looproute vanuit horeca, sociaal veilige omgeving.	C/D	3	3	3	3	3	3	Score Fase C
19	Functioneel	Gebouw: Modern, eigentijds gebouw lenteo en flexibele binnen en buitenruimtes.Verkeerlijk en uitdagend aantrekkelijk.	D							
20	Functioneel	Synergie: Multifunctionaliteit van de ruimtes in en om de accommodatie door gedeeld of meervoudig en flexibel gebruik door verschillende gebruikers.	D							
Scholen										
21	Functioneel	Benodigde omvang scholen en kinderopvang: De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode. Zie toelichting	C	3	3	3	3	3	3	Mits bevolkingsprognose 2031
22	Functioneel	Gebruik: De onderwijsruimten worden specifiek en exclusief ge-bruikt voor onderwijs- en buiten-schoolse opvang doeleinden. De ruimten voor kinderopvang worden specifiek en ex-clusief gebruikt voor kinderopvang.	C/D	2	2	3	3	3	3	Score Fase C; Bij AOT en AOP medegebruik van speelpleinen
23	Locatiegebonden	locatie / sturing: Voor ons is nu onelheid een belangrijk criterium om een goede huisvesting van de scholen en kinderopvang te kunnen realiseren.	C	1	3	3	3	3	1	
24	Functioneel	Financiering: De kinderopvang maakt met de gemeente afspraken over het hunen van ruimtes van de gemeente of met een mogelijke andere partij die namens de gemeente deze ruimte gaat exploiteren.	D							
25	Functioneel	Beheer en exploitatie: Er zijn verschillende scenario's bedenkbaar. Zie toelichting.	C	2	2	2	2	2	2	Fase D
	Totaal aantal Voldoet			**14**	**18**	**18**	**18**	**18**	**15**	
	Totaal aantal Voldoet niet			**5**	**1**	**1**	**1**	**1**	**4**	

Legenda
1: Voldoet NIET
2: Voldoet met maatregel
3: Voldoet

Conceptversie 12 september 2022