Doe Maarn Mee

Beslisdocument

Behorend bij het Masterplan 2.0
September 2022



Versie: 1
Opstellers: Werkgroep Doe Maarn Mee
Datum: 15 september 2022

Doe Maarn Mee

Inhoudsopgave

Management samenvatting **2**
H1 Hoe het allemaal begon **4**
H2 Scope **5**
H3 Conclusie van DMM **6**
H4 Beslisproces **7**
H5 Financiële kader **11**
H6 Zienswijzen van Stakeholders en Belanghebbenden **12**
H7 Governance: eigendom, besturing, beheer en exploitatie **14**
H8 Vervolgproces: Van een concreet voorstel naar zichtbaar resultaat **16**
Bijlage **18**
Bijlage A: Onderbouwing van beslismatrix 19
Bijlage B: Uitwerking gevoeligheidsanalyse 24
Bijlage C: Zienswijzen van Stakeholders en Belanghebbenden 44

Management samenvatting

Aanleiding

Maarn en Maarsbergen zijn sterke gemeenschappen en willen dat in de toekomst blijven. Goede maatschappelijke voorzieningen spelen daarin een cruciale rol. De gebouwen van een groot deel van de maatschappelijke voorzieningen in Maarn zijn echter aan het einde van hun levensduur. Het gaat om het dorpshuis, de sporthal, de scholen en de kinderopvang. Daarnaast is er een sterke behoefte aan woningbouw, met name voor starters en ouderen. Vanwege de samenhang tussen de maatschappelijke voorzieningen is vanuit de samenleving het idee ontstaan om door middel van co-creatie tot een plan te komen waarin nieuwe gebiedsontwikkeling voor deze voorzieningen en voor woningbouw plaatsvindt. Deze co-creatie is onder de naam van DoeMaarnMee (DMM) van start gegaan en heeft als taak om te komen tot een gezamenlijk plan waarvoor voldoende draagvlak bestaat bij de Maarnse en Maarsbergse gemeenschap.

Terugblik

Na een aantal pogingen in de afgelopen jaren om tot ontwikkeling van een ambitieuze multifunctionele accommodatie te komen en de gebleken weerstand tegen de ontwikkelde plannen, heeft de gemeente in 2019 een aanzet gegeven voor een co-creatie proces. Terugkijkend op deze periode en het DMM-proces kan gesteld worden dat een beperktere ambitie passend bij het karakter van Maarn en Maarsbergen en voldoende tijdige betrokkenheid van bewoners doorslaggevende factoren zijn om succesvol te zijn.

Het eindresultaat bestaat uit het Masterplan (wat heeft DMM gedaan en waarom) en het Beslisdocument (welke keus heeft DMM gemaakt en waarom), elk met bijlagen. Gezien de aard van deze documenten en hun samenhang komen sommige onderdelen of bijlagen voor in beide documenten voor een betere leesbaarheid.

Onderzoek en conclusie

Op 4 juni 2022 heeft DMM een tussentijds Masterplan opgeleverd. Hierin zijn twee scenario's beschreven, waarbij concentratie van voorzieningen was voorzien op het Trompplein (scenario Alles op het Trompplein, AOT) respectievelijk op de Planetenbaan (scenario Alles op de Planetenbaan, AOP). Uit de gesprekken met stakeholders en belanghebbenden en de terugkoppeling van de gemeenschap is gebleken dat grootschalige bouwambities op één locatie worden afgewezen vanwege te grote ruimte- en omgevingsdruk. Vanuit die gedachte is de behoefte ontstaan een derde scenario verder te ontwikkelen. Het gaat om een scenario, waarbij de voorzieningen ten opzichte van de scenario's AOT en AOP zouden worden gespreid in twee clusters: het scenario Spreiding.

Het scenario Spreiding houdt het volgende in:

- Renovatie van de sporthal, bouw van een nieuw, kleiner dorpshuis en realisatie van wooneenheden op het Trompplein;
- Nieuwbouw van de scholen (De Ladder en De Meent) en een kinderopvang op de Planetenbaan;
- Realisatie van wooneenheden op de Breeschotenlaan.

Als vierde scenario is het scenario Renovatie geanalyseerd en doorgerekend. Dit behelst het renoveren van het dorpshuis, de sporthal en de scholen. In dit scenario is verplaatsing van het kinderdagverblijf naar het Trompplein en beperkte woningbouw voorzien.

De uitkomsten van DMM hebben geresulteerd in een keuze voor het scenario Spreiding, onder voorbehoud van vervulling van een aantal randvoorwaarden.

DMM heeft alle vier scenario's aan objectieve beoordelingscriteria getoetst. Deze beoordelingscriteria waren functioneel, ruimtelijk, omgevingsgericht en financieel van aard. Hieruit kwam het scenario Spreiding als meest gunstige scenario naar voren. Parallel aan dit proces is met stakeholders en belanghebbenden gesproken over de vier scenario's en hun eisen, wensen en bedenkingen. DMM heeft de inbreng van de stakeholders en belanghebbenden ten aanzien van de wenselijkheid van een scenario vertaald naar een cijfer. Ook hier kwam het scenario Spreiding als meest gunstig naar voren.

DMM heeft hierna een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd ter toetsing van de keuze voor het scenario Spreiding. Dit had als doel te beoordelen of het beoogde effect bij dit scenario wordt behaald. De gevoeligheidsanalyse bestond uit toetsing aan de uitgangspunten van DMM-fase B, de kaders van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug en aspecten, die zijn ontleend aan de eisen en wensen van stakeholders en belanghebbenden en inbreng van de gemeenschap. Uit de gevoeligheidsanalyse is gebleken dat het scenario Spreiding op 50 van de 63 relevante beoordelingsaspecten (bijna 80 %) goed scoort[1].

Conclusies met betrekking tot de kaders

Het financiële kader knelt. Het saldo van de grondexploitatie bij scenario Spreiding bedraagt circa € - 320.000,= en is dus niet € 0,= zoals destijds is opgedragen. DMM is echter van mening dat investering van de gemeente het geld meer dan waard is. Het is tevens niet uitgesloten dat met optimalisaties met betrekking tot de realisatie van woningen (zoals een andere woningmix) tot een sluitende grondexploitatie kan worden gekomen. Een ander knellend kader is het in eigendom hebben en houden van de sporthal met het nieuwe dorpshuis. Als de gemeente hiertoe bereid is kan een positieve exploitatie van deze voorziening worden gerealiseerd.

Een proces als DMM is, gezien de omvang, ingewikkeld. Er is tijdens het hele proces gebleken dat het idee van toekomstige veranderingen in Maarn veel losmaakt. Blijdschap, omdat er eindelijk zicht is op toekomstbestendige voorzieningen, zoals andere dorpen in de gemeente die al lang hebben. Wantrouwen, gebaseerd op de uitkomsten van eerdere pogingen deze voorzieningen te creëren. Maar ook angst en onzekerheid, omdat men bang is voor de gevolgen van het verplaatsen van voorzieningen op de woon- en leefomgeving of voor de vereniging. De complexiteit van de opdracht maakt het lastig om iedereen tevreden en gerust te stellen. DMM concludeert dat het scenario Spreiding op een groot en nagenoeg volledig draagvlak mag rekenen:

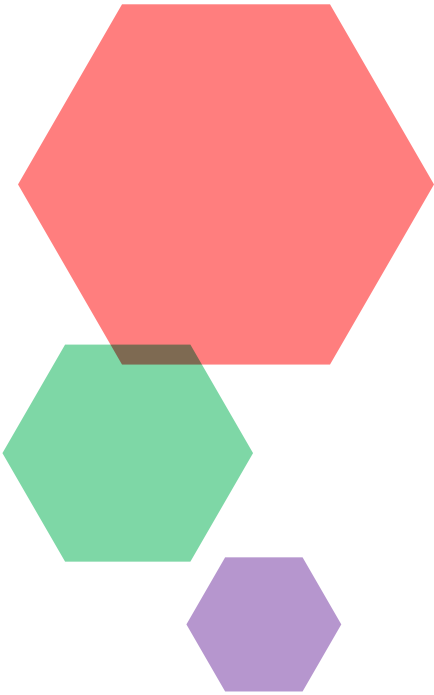
- Stakeholders en gebruikers van de Twee Marken stemmen in met het plan onder een aantal voorwaarden;
- Belanghebbenden rondom Trompplein en Breeschotenlaan hebben geen overwegende bezwaren, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan;
- Belanghebbenden rondom Planetenbaan hebben zwaarwegende bezwaren en zijn tegen dit scenario.

[1]Twaalf overige aspecten over inrichting en ontwerp zijn in fase D aan de orde.

1

Hoe het allemaal begon

In 2015 heeft Stichting Sociaal Cultureel Centrum De Twee Marken (SSCC) het idee omarmd om het dorpshuis te transformeren naar een multifunctionele accommodatie (MFA). Een ontmoetingsplek waar verenigingen, sport, onderwijs, kinderopvang en bibliotheek bij elkaar komen. Modernisering (De Twee Marken was in 2015 40 jaar oud) en een negatieve exploitatie waren de voornaamste redenen om te kiezen voor een andere koers.



In de afgelopen 7 jaar zijn diverse studies gedaan naar de haalbaarheid en wenselijkheid om tot een MFA te komen. In 2016 is een haalbaarheidsstudie en een ruimtelijke inpassingstudie uitgevoerd. Aansluitend is in 2017 door Penta Rho een rapport m.b.t. het her ontwikkelen van een MFA opgeleverd. Na enige stilte –in verband met de verkiezingen van 2018 – is eind 2018 de discussie weer opgepakt. Dit heeft geleid in 2019 tot een aanzet voor een co-creatie proces. Het burgerinitiatief de Perimetergroep had hiervoor gepleit. Eind 2020 heeft de GUH dit proces om haar moverende reden eenzijdig beëindigd. Al met al is vanaf eind 2015 tot en met begin 2021 flink veel tijd en geld gespendeerd. Terugkijkend op deze periode stelt Doe Maarn Mee (DMM) vast dat te weinig draagvlak en te veel ambitie belemmerende factoren zijn om succesvol te zijn.

Terugkijkend was de ambitie (scope) groot, wellicht tè groot: het verenigen van een ontmoetingsplek, sporthal, bibliotheek, kinderdagverblijf, twee basisscholen, woningbouw èn een oplossing van de parkeerproblematiek in het centrum van Maarn. Daarnaast blijkt telkens weer dat de Maarnse inwoners grootschalige bouwambities op één locatie afwijzen. Ook tijdens het DMM-proces is planvorming als ‘Alles op het Trompplein’ of ‘Alles op de Planetenbaan’ verworpen. De inwoners kiezen voor groen, landelijk en kleinschalig en ons voorstel laat zien hoe dat er uit kan zien.

2
Scope

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 een vitale leefomgeving in de dorpen. Deze voorzieningen omvatten:

- Het dorpshuis De Twee Marken is toe aan vernieuwing en de exploitatie dient in lijn te worden gebracht met de behoefte van de dorpen Maarn & Maarsbergen;
- Een volwaardige sporthal, die 7 dagen per week beschikbaar is als een voorziening voor het bewegingsonderwijs en aanvulling op de bestaande buitensportvoorzieningen;
- Een bibliotheekfaciliteit, die meer is dan een uitgifte balie, gecombineerd met een ontmoetingsfunctie;
- De huidige twee basisscholen behoeven modernisering door grootschalige renovatie en/of nieuwbouw;
- Goede huisvesting op een geschikte locatie voor de kinderopvang;
- Woningen toe te voegen aan het bestaande areaal.

Formeel buiten scope maar een frequent terugkerende wens van de gemeente (kader 5.1):

- De realisatie van parkeerplaatsen voor NS-langparkeerders om de parkeeroverlast in het dorp te verminderen en de aantrekkelijkheid van het station te vergroten.

DMM draagt voor de hierboven genoemde aspecten een oplossing aan, die hieraan een goede invulling geeft en op voldoende steun kan rekenen van de Maarnse een Maarsbergse gemeenschap.



Maquette van Maarn in de bibliotheek

3

Conclusie van DMM

DMM heeft begin juni jl. een tussenrapportage van het Masterplan opgeleverd. In deze tussenrapportage zijn de ontwikkelscenario's 'Alles op het Trompplein' (AOT) en 'Alles op de Planetenbaan' (AOP) uitgewerkt.

Naast deze twee scenario's heeft DMM de afgelopen periode een derde scenario genaamd Spreiding vormgegeven. Spreiding is het scenario waarbij de huidige sporthal op het Trompplein wordt gerenoveerd, het dorpshuis D2M opnieuw wordt ontworpen en één geheel wordt met de gerenoveerde sporthal. En waarbij de scholen De Meent en De Ladder gezamenlijk met de KDV een nieuw gebouw betrekken aan de Planetenbaan. Dit gebouw is gesitueerd tussen het LTV-clubgebouw en de Planetenbaan enerzijds en de hockeyvelden en twee bestaande woningen anderzijds. Op de vrijkomende gronden bij de Breeschotenlaan en het Trompplein zullen woningen worden gebouwd.

Naast deze drie scenario's heeft DMM het scenario Renovatie meegenomen in het keuzeproces (alle functies blijven op de huidige locatie gesitueerd, waarbij de gebouwen worden opgeknapt en alleen het KDV wordt toegevoegd).

De conclusie van DMM

DMM kiest voor het scenario **Spreiding** omdat dit scenario de beste invulling geeft aan de eisen en wensen van stakeholders en belanghebbenden en waarvoor binnen de dorpsgemeenschap de meeste sympathie aanwezig is.

4

Beslisproces

Beslismatrix

De werkgroep DMM bestaat uit ongeveer 25 dorpsgenoten met een diverse achtergrond. Uit deze groep is een kerngroep samengesteld van acht personen. Deze kerngroep heeft de beslismatrix (figuur 1) opgesteld. Vervolgens hebben de leden van de kerngroep de beslismatrix individueel ingevuld. De uitkomst is verzameld en binnen deze groep in algemene zin bediscussieerd. Dit heeft geleid tot een eerste voorzichtige conclusie, zijnde Spreiding. Vervolgens is na een aantal dagen van individuele reflectie nogmaals gezamenlijk over de invulling van deze matrix gesproken en zijn punten toegekend. Aansluitend heeft de kerngroep de matrix verfijnd en de argumentatie op papier gezet. Daarna is de puntenverdeling voor een derde keer binnen de kerngroep bediscussieerd. Na een tweede periode van reflectie is de eerder getrokken conclusie bekrachtigd.

Parallel aan dit proces is met stakeholders en belanghebbenden gesproken en zijn hun eisen, wensen en bedenkingen opgehaald. De kerngroep heeft de vier scenario's aan de hand van een puntensysteem gelegd tegen deze eisen, wensen en bedenkingen. Dit heeft geleid tot de matrix 'Stakeholders/belanghebbenden eisen, wensen en bedenkingen' (figuur 2).

Ter toetsing zijn de matrices en de conclusie voorgelegd aan de brede DMM-werkgroep. Zij konden zich vinden in de gebruikte systematiek en stemden in met de conclusies van de kerngroep.

Categorie	Criterium	Wegings factor	AOT	AOP	Spreid-ing	Reno-vatie
Functioneel	Samenhang & Kruisbestuiving	10%	3	3	2	1
Functioneel	Synergie - flexibel delen van ruimtes / multi functionele voorzieningen/ac-tiviteiten	10%	3	3	2	1
Ruimtelijk	Bereikbaarheid Dorpshuis	10%	3	1	3	3
Ruimtelijk	Past op de Kavels/grondverwerving	5%	3	1	1	3
Ruimtelijk	Ruimtelijke kwaliteit - Voldoende ruimte voor parkeren, groen vs verhard, spelen, harmonie met de omgeving	5%	1	1	3	3
Ruimtelijk	Verkeersdruk	10%	1	1	2	2
Omgeving	Behoud van bomen/groen	5%	2	2	2	3
Omgeving	Draagvlak/Consent	10%	1	1	2	3
Omgeving	Overlast (verkeer, scholen, sport)	10%	1	1	2	2
Financieel	Betaalbaar voor gebruik (huur/ex-ploitatie VEX DH/SH	10%	2	2	2	2
Financieel	Betaalbare investering voor gemeente (rekening houdend met onder meer niet onnodig verplaatsen sport, mini-male aankoop extra kavels, tijdelijke huisvesting, renovatie)	10%	2	3	2	1
Financieel	Aantal woningen	5%	2	3	3	1
Keuze proces	Totaal ongewogen		24,0	22,0	**26,0**	25,0
	Totaal gewogen		24,0	22,2	**25,8**	24,0

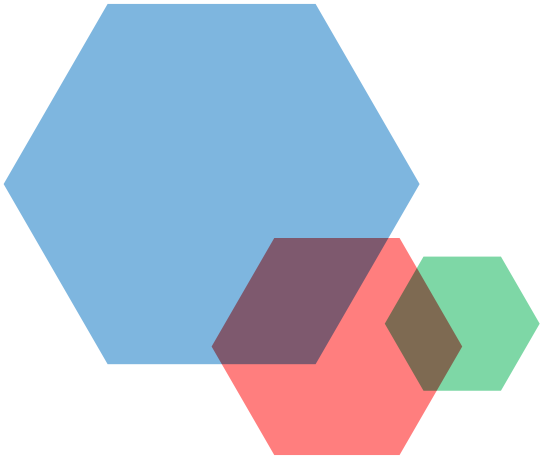
Figuur 1

Legenda

0	Nee
1	Nee, tenzij
2	Ja, mits
3	Ja

Toelichting figuur 1

DMM heeft categorieën gedefinieerd en deze aansluitend voorzien van criteria. Vervolgens waren per criterium punten toe te kennen van 1 (minst effectief) tot 3 (meest effectief). Criteria die bij elk scenario een gelijke puntentoekenning hebben gekregen zijn niet onderscheidend en uit het model verwijderd. Dit om de leesbaarheid en de beoordeling te vereenvoudigen. Naast deze opbouw heeft DMM de criteria van een wegingspercentage voorzien. Zowel gewogen als ongewogen komt Spreiding als beste scenario naar voren. Voor detailinformatie wordt verwezen naar bijlage 21 / A van dit Masterplan.



Stakeholders/belanghebbenden eisen, wensen en bedenkingen					
Aard belang	Organisatie	AOT	AOP	Spreid-ing	Reno-vatie
Stakeholders	De Ladder	0	2	2	3
Norm: Instemming	De Meent	1	2	2	1
	KDV	2	2	2	2
	MHCMaarn	3	1	3	3
	LTV	3	1	2	3
	SVMM	3	3	3	3
Totaal aantal Ja (mits)		4	4	6	5
Totaal aantal Nee (tenzij		2	2	0	1
Belanghebbenden	BBOT - Locatie Trompplein	1	2	2	2
Norm: Geen zwaar-wegend bezwaar	CBOB - Locatie Breeschrotenlaan	1	1	2	3
	CBPB - Locatie Planetenbaan	0	0	0	3
	Anderstein - Locatie Planetenbaan	3	1	2	3
Totaal aantal Ja (mits)		1	1	3	4
Totaal aantal Nee (tenzij		3	3	1	0

Figuur 2

Legenda

0	Nee
1	Nee, tenzij
2	Ja, mits
3	Ja

Toelichting figuur 2

In deze matrix is de mening van de Stakeholders en Belanghebbenden ten aanzien van de wenselijkheid van een scenario door DMM vertaald naar een cijfer, afgeleid van hun ingediende zienswijzen. 'Nee' en 'Nee, tenzij' zijn geel gekleurd en krijgen 0 respectievelijk 1 punt. 'Ja' en 'Ja, mits' zijn blauw gekleurd en krijgen 2 respectievelijk 3 punten. Vervolgens zijn de scenario's getotaliseerd en gerangschikt naar 'Ja (mits)' en 'Nee tenzij)'. Er is voor de Stakeholders een normering gebruikt van 'instemming met het scenario' en voor de Belanghebbenden 'geen zwaarwegend bezwaar'. Hierbij heeft de zienswijze van de stakeholders een dubbele weging gekregen ten opzichte van die van de belanghebbenden omdat hun zienswijze van een groter doorslaggevend belang is. Immers als een Stakeholder niet wil meewerken aan een bepaald scenario, dan is dit doorslaggevend in de besluitvorming.

Uit deze twee beoordelingen blijkt dat het scenario Spreiding de meeste sympathie krijgt van de stakeholders en belanghebbenden. Dit is verklaarbaar omdat men in Maarn de voorkeur geeft aan kleinschalige bouw die beter inpasbaar is, minder massief oogt en minder verkeer en parkeerdruk veroorzaakt. Daarnaast blijkt ook dat betrokken sportverenigingen hechten aan hun autonomie. Alles onder brengen in één groot complex wordt telkenmale afgewezen.

Gevoeligheidsanalyse

De werkgroep DMM heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd ter toetsing van haar keuze voor scenario Spreiding. Een gevoeligheidsanalyse is een manier om de onzekerheid rondom effectinschattingen te onderzoeken. DMM heeft deze analyse uitgevoerd voor de:

- 30 Uitgangspunten van DMM-fase B;
- 25 Kaders van gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- 22 door DMM ingebrachte aspecten

De facetten (uitgangspunten, kaders en aspecten) zijn door DMM beoordeeld waarna een conclusie is getrokken of het beoogde effect wordt behaald bij scenario Spreiding. In bijlage 20 van dit masterplan zijn alle facetten in uitgewerkte vorm weergegeven.

Gebleken is dat diverse facetten pas beoordeeld kunnen worden in de volgende fase D, het planvoorbereidingstraject. In de DMM-fase C zijn namelijk ruimte studies uitgevoerd – dit om te beoordelen of op een locatie voldoende ruimte aanwezig is om een bepaald gebouw of gebouwen te kunnen realiseren. In DMM-fase D is pas het ontwerp van deze gebouwen aan de orde.

DMM constateert dat van de 77 facetten (uitgangspunten, kaders en aspecten), het scenario Spreiding bij bijna 80% van de 63 relevante facetten goed scoort (Groen) – zie figuur 3.

	Totaal #	**Groen toplicht**	Oranje stoplicht	Rood stoplicht	In fase D aan de orde
Uitgangspunten van DMM-fase B	30	17	0	1	12
Kaders van GUH	25	15	7	1	2
Door DMM ingebrachte aspecten	22	18	3	1	0
Totaal	**77**	**50**	**10**	**3**	**14**

Figuur 3

Bij acht facetten (7 kaders en 1 aspect) zijn mitigerende maatregelen nodig om deze facetten voldoende te laten scoren (oranje). DMM denkt dat het haalbaar is om deze mitigerende maatregelen hierbij uit te voeren.

Drie facetten zijn uitgesproken negatief (Rood). Het zijn met name enkele kaders als gesteld door de GUH die knellen. De voornaamste betreffen de eigendom situatie van het toekomstige dorpshuis/sporthal en de investeringen en exploitatie daarvan.

Voor meer detaillering, met hierin opgenomen de toetsing van de kaders, van de uitgangspunten en de aspecten wordt verwezen naar bijlage B van dit document.

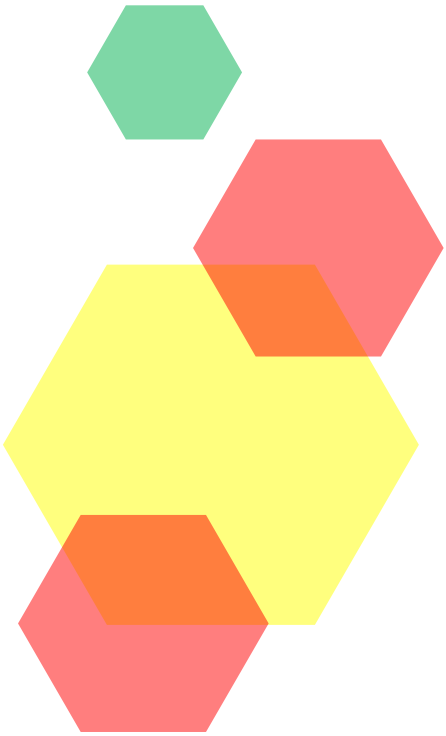
5
Financiële kader

In het raadsbesluit neemt het financiële kader een zeer belangrijke plaats in. Daarom worden allereerst de financiële resultaten van het scenario Spreiding toegelicht. Het saldo van de grondexploitatie bedraagt circa € - 320.000,= (dit is exclusief alle kosten die volgen vanuit rentelasten, tijdelijke huisvesting en prijsstijgingen). De grondexploitatiekosten bedragen circa € 3,75 mln. en de grondopbrengsten van woningbouw circa € 3,43 mln. Daarmee dekken bij dit scenario de opbrengsten nagenoeg de kosten van gebiedsinrichting.

De keuze van DMM is gebaseerd op de huidige woonvisie. DMM heeft vernomen dat de nieuwe gemeenteraad (2022-2026) de wens heeft om de woonvisie aan te passen. DMM heeft begrepen dat de gemeenteraad meer de nadruk wil leggen op de realisatie van woningen in het middensegment. Voor het DMM-programma betekent dit dat een hogere opbrengst is te realiseren dan binnen de huidige woonvisie. Daarnaast kan bekeken worden of subsidies (Provinciale, Rijks en/of Europese) een bijdrage kunnen leveren aan bijvoorbeeld de verduurzaming van de sporthal. Derhalve is er met diverse optimalisaties (zoals een iets andere woning mix) een goede kans dat een sluitende grondexploitatie resulteert voor scenario Spreiding

De resultaten voor de vastgoedexploitaties in scenario Spreiding zijn:

- Dorpshuis met Sporthal: jaarlijks tekort van € 200.000 - € 250.000 bij een exploitatieperiode van 25 jaar, indien een externe partij de ontwikkeling, financiering, realisatie exploitatie uitvoert (knellend kader);
- Kinderdagverblijf (KDV): jaarlijks tekort van € 25.000 - € 40.000 bij een exploitatieperiode van 40 jaar zonder synergie met scholen, indien een externe partij de ontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie uitvoert (knellend kader).



6

Zienswijzen van Stakeholders en Belanghebbenden

Een goed Masterplan en Beslisdocument hebben de instemming van de inwoners van de dorpen Maarn en Maarsbergen. In dit hoofdstuk beschrijft DMM hoe daarin is voorzien.

DMM heeft vastgesteld dat de instemming van zoveel mogelijk inwoners en organisaties vereist is. Dit wil niet zeggen dat ieders positie en inbreng gelijk weegt. DMM onderscheidt derhalve de volgende groepen:

- **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. 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 breed het Masterplan en Beslisdocument.

In de loop van DMM-fase C van dit project zijn met vertegenwoordigers van de stakeholders en belanghebbenden diverse keren gesprekken gevoerd; aanvankelijk informatief om hun wensen en ideeën te verzamelen. Deze informatie is verwerkt in de scenario's die de werkgroep heeft ontwikkeld. Op 11 mei 2022 is voor alle inwoners een informatieavond belegd, waar meer dan 200 personen, waaronder veel organisaties, aanwezig waren. Daarbij werden circa 250 opmerkingen en suggesties verzameld en vervolgens verwerkt in de plannen. Deze bijeenkomst heeft tevens de wens opgeleverd om het aanvullend scenario Spreiding op gelijk niveau uit te werken. In een volgende gespreksronde met stakeholders en belanghebbenden werden hun zienswijzen besproken en is hen gevraagd deze schriftelijk vast te leggen. De kern van hun zienswijzen is door DMM samengevat in de tabel 'Zienswijzen'. In een laatste gespreksronde eind augustus/begin september zijn de definitieve zienswijzen en eventuele daaraan verbonden voorwaarden gevraagd en vastgelegd. In bijlage 23 van dit Masterplan is een beknopt overzicht gemaakt van deze zienswijzen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug was op meerdere wijzen in het project betrokken: als opdrachtgever (College B&W, faciliterend in het co-creatieproces (medewerkers/deskundigen op 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 over de gemeentelijke besluitvorming werd besproken. Zo is de planvorming werkenderwijs afgestemd op

gemeentelijke kaders en beleid en op overige wet- en regelgeving. DMM constateert met waardering dat zij binnen de gestelde kaders de volledige vrijheid heeft gekregen om haar plannen te ontwikkelen. Daarbij merkt DMM wel op dat enkele kaders (nog) knellen.

Conclusie

- De stakeholders stemmen in met het scenario Spreiding, onder een aantal nadere voorwaarden die volgens DMM geen blokkade vormen om af te zien van dit scenario;
- De belanghebbenden BBOT (Trompplein) en CBOB (Breeschotenlaan) hebben geen zwaarwegende bezwaren, mits voldaan kan worden aan een aantal nadere voorwaarden. CBPB (Planetenbaan) heeft zwaarwegende bezwaren en is tegen de plannen.
- De Bestuur en huurders/gebruikers van “De Twee Marken” zijn gehoord en bij hen treffen wij een zeer positieve grondhouding aan;
- De werkgroep DMM meent dat de inwoners in groten getale hebben aangegeven dat zij het Masterplan en Beslisdocument ondersteunen. Daarbij gaan zij ervan uit ook in de vervolgende DMM-fase D van DMM te kunnen participeren.

Verslag Slotbijeenkomst DMM Fase-C 14 september 2022

Ter afsluiting van DMM fase-C presenteerde de werkgroep haar eindrapport aan ruim 200 bewoners van Maarn & Maarsbergen, waaronder vele Stakeholders en Belanghebbenden. De bijeenkomst had het karakter van een informatieavond, waarin het nieuwe scenario Spreiding werd toegelicht, nadat in de voorgaande periode vele partijen waren geraadpleegd en zij hun inbreng hadden geleverd.

Het eindrapport bestaat uit het Masterplan 2.0 dat beschrijft wat de werkgroep gedaan heeft en waarom. Het Beslisdocument beschrijft de beslissing van de werkgroep en de onderbouwing daarvan. Na presentatie van de hoofdlijnen van het gekozen scenario Spreiding was het woord aan een vertegenwoordiger van Buurtcomité PlanNEEtenbaan (BCPB). Deze meldde dat BCPB zich niet uitgenodigd voelde de bezwaren van omwonenden tegen het scenario Spreiding uiteen te mogen zetten, hetgeen door DMM ontkend werd. DMM onderkent dat CBPB forse bezwaren heeft tegen het scenario Spreiding en een alternatief scenario Renovatie/Behouden voorstaat, waarin alle voorzieningen op hun huidige locatie na renovatie of nieuwbouw gehandhaafd worden. Het Kinderdagverblijf zal daarbij aan de Buurtsteeg verplaatst worden op grotere afstand van de hoogspanningsleiding.

Vervolgens was het woord aan de zaal, die vele vragen stelde ter verduidelijking. Deze werden door verschillende leden van de werkgroep en vertegenwoordigers van Stakeholders bevredigend beantwoord. Daarbij kwamen ook een aantal bezwaren van BCPB aan de orde. Een meerderheid van de aanwezigen toonde begrip en instemming met het door de werkgroep gekozen scenario Spreiding, terwijl met name omwonenden van de Planetenbaan daartegen zijn en kiezen voor het alternatief Renovatie/Behouden. Dit beeld stemt overeen met de zienswijzen van Stakeholders en Belanghebbenden, zoals weergegeven in het Masterplan 2.0 en dit Beslisdocument.

7

Governance: eigendom, besturing, beheer en exploitatie

Het spreidingscenario heeft twee objecten waarvoor eigendom, besturing, beheer (technisch beheer van een vastgoedobject) en exploitatie (het uitbaten van het vastgoedobject) geregeld moeten worden. De beide vastgoedobjecten zijn:

- Het complex van de scholen in combinatie met het kinderdagverblijf;
- Het dorpshuis (sporthal, bibliotheek, zalen en centrale ontmoetingsruimte).

Het complex van de scholen in combinatie met het kinderdagverblijf

De gemeente is momenteel eigenaar van de grond2 aan de Planetenbaan waar nieuwbouw van het object “scholen en kinderdagverblijf” is beoogd. DMM stelt voor dat de gemeente eigenaar van deze grond blijft. Na realisatie van het gebouw draagt de gemeente het gebouw inclusief speelplaatsen over aan de scholen. Het kinderdagverblijf huurt het gebouw van de gemeente hetgeen wenselijk is vanuit het economisch claimrecht. In een VVE tussen scholen en gemeente kunnen afspraken over beheer en onderhoud worden gemaakt.

Besturing, beheer en exploitatie regelen de scholen en het kinderdagverblijf zelf met de gemeente.

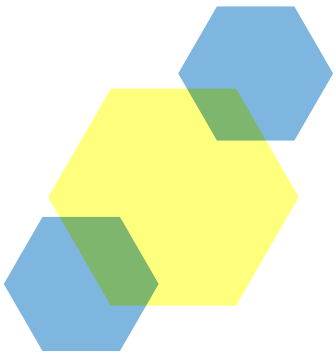
Het dorpshuis (sporthal, bibliotheek, zalen en centrale ontmoetingsruimte)

De gemeente is momenteel eigenaar van de grond en opstallen waar het complex is beoogd (Trompplein). DMM stelt voor dat de gemeente de grond en opstallen in eigendom behoudt en het complex in zijn geheel verhuurt aan een stichting die verantwoordelijk wordt voor het beheer en de exploitatie van het dorpshuis en de sporthal. Dit knelt met de door de gemeente gestelde kaders waarin de gemeente de wens heeft geuit om de ontwikkeling, het eigendom en de exploitatie van de opstallen onder te brengen bij een externe partij. DMM begrijpt deze wens maar acht dit niet realiseerbaar. Voor argumentatie verwijst DMM naar het masterplan.

De besturing van het dorpshuis wordt ondergebracht in een stichting 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, bewegingsonderwijs en gezelligheid.

DMM adviseert om het stichtingsbestuur 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.

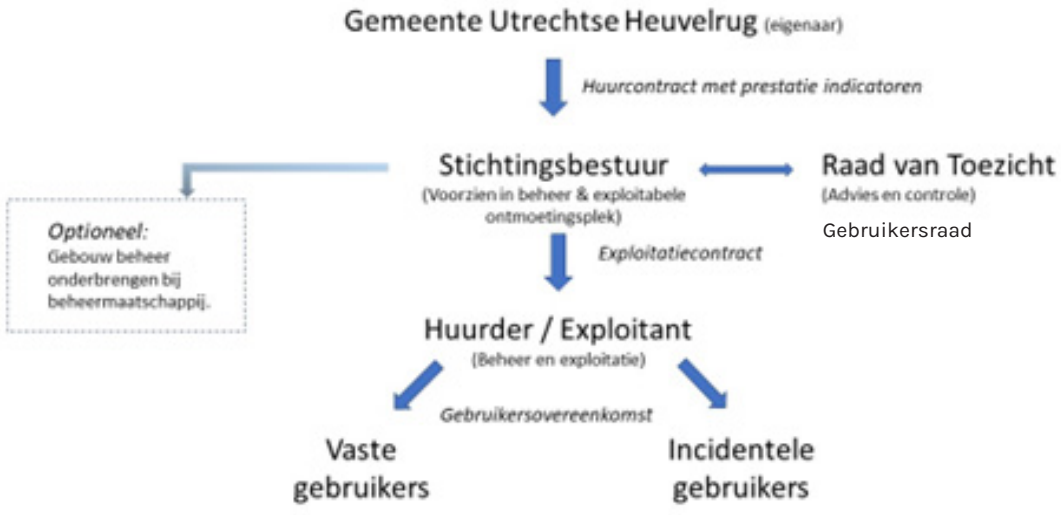
Het stichtingsbestuur is onafhankelijk dat wil zeggen dat er geen vaste huurders/gebruikers van het dorpshuis zitting hebben in het stichtingsbestuur. Dit om tegenstrijdigheid van belangen te voorkomen danwel dat belangen van een belangrijke gebruiker te veel prevaleren. Uiteraard is de stem van de vaste gebruikers van wezenlijk belang voor het voortbestaan van het dorpshuis. Daarom zullen deze vaste gebruikers vertegenwoordigd zijn in een Gebruikersraad, die tenminste een keer per jaar door het bestuur geraadpleegd wordt, c.q. op de hoogte wordt gebracht van de exploitatie.



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

Het beheer en de exploitatie van het dorpshuis zijn ondergebracht bij een derde partij, de exploitant, zodat het stichtingsbestuur niet is belast met dagelijkse beslommeringen. De exploitant is verantwoordelijk voor het beheer en (dagelijks/klein) onderhoud van het dorpshuis en sporthal, verhuur van de zalen en sporthal, barexploitatie en gastheerschap van gebruikers/gasten.

Het dorpshuis en de sporthal worden bestuurd conform onderstaande model.



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

8

Vervolgproces: Van een concreet voorstel naar zichtbaar resultaat

Het DMM-proces kent vier fases. Met het opleveren van het Masterplan 2.0 en bijbehorend Beslisdocument rondt DMM-fase C met een concreet voorstel af.

Het vervolgproces

Nadat DMM haar eindrapport oplevert aan de GUH, zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen òf en zo ja hoe zij het voorstel van DMM overneemt. DMM verwacht dat de raad nog in 2022 met haar oordeel komt. Als deze planning wordt gehaald, kan vanaf januari 2023 de vierde en laatste fase D van het DMM-proces ingaan. DMM stelt voor om de vierde fase op te delen in vier onderdelen, ook wel kavels genoemd. Dit komt de bestuurbaarheid en realisatie ten goede.

- **Kavel 1**: 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.
- **Kavel 2**: Het ontwikkelen van circa 20 woningen op het huidige perceel van De Ladder.
- **Kavel 3**: Planontwikkeling van de herbouw van De Twee Marken en de renovatie van de sporthal.
- **Kavel 4**: Het ontwikkelen van circa 30 woningen op het huidige perceel van basisschool De Meent en directe omgeving.

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 kavel 1 is prioriteit zodat beide basisscholen en KDV kunnen verhuizen.
3. Nadat basisschool De Ladder is verhuisd naar hun nieuwe onderkomen, kan gestart worden met de realisatie van kavel 2.
4. Nadat basisschool De Meent is verhuisd kan De Twee Marken tijdelijk worden gehuisvest in het huidige gebouw van De Meent.
5. Alsdan kan gestart worden met de realisatie van kavel 3.
6. Tot slot kan kavel 4 worden gerealiseerd.

Aanbesteding van de kavels

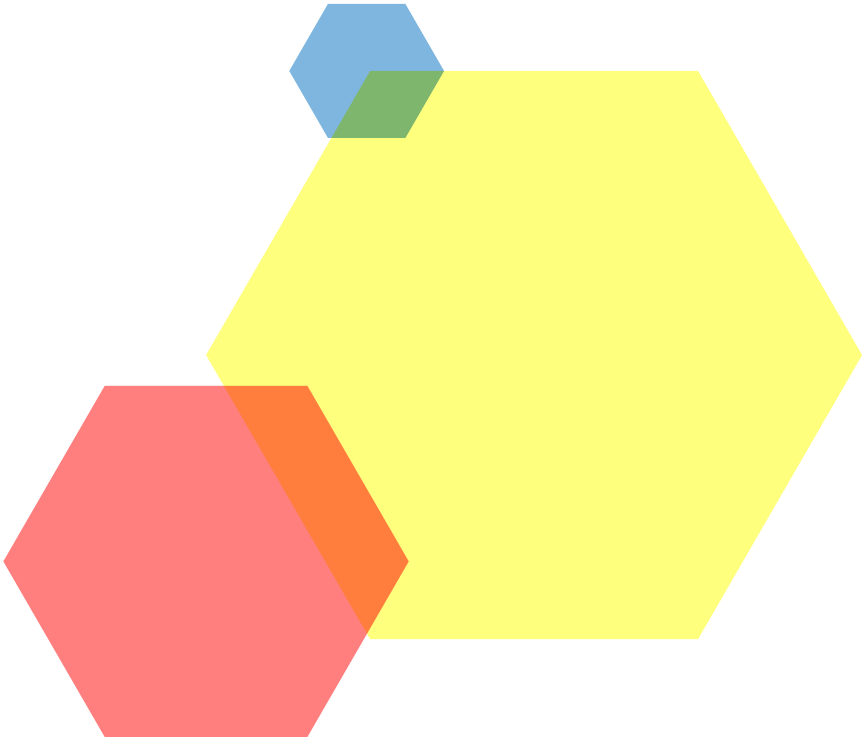
De aanbesteding van kavel 1 is ter beslissing aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug in combinatie met de schoolbesturen en KDV.

De werkgroep DMM meent dat de kavels 2, 3 en 4 het beste separaat middels een prijsvraag objectlocatie kunnen worden aanbesteed. Bij deze procedure nodigt de gemeente marktpartijen uit om een goede ruimtelijke oplossing voor het betreffende kavel aan te bieden. De gemeente kan bij deze methodiek ervoor kiezen om voorwaarden te stellen aan de stedenbouwkundige invulling en programmering. Ze kan er ook voor kiezen de markt de vrijheid en flexibiliteit te geven en zich te laten verrassen.

DMM heeft een sterke voorkeur om deze objectlocaties volgens een prijsvraag aan te besteden, aangezien de gemeente Utrechtse Heuvelrug hiermee een goede controle behoudt op het proces en voorwaarden kan stellen aan de kwaliteit van de ontwikkeling en de invloed van de gemeenschap daarop.

DMM geeft graag het volgende advies mee voor de vervolgfasen:

- Betrek inwoners van de gemeenschap actief bij de planontwikkeling;
- Laat stakeholders en belanghebbenden in fase D participeren ten einde te borgen dat de door hun gestelde randvoorwaarden worden meegenomen;
- Neem de randvoorwaarden van stakeholders en belanghebbenden daar waar mogelijk op in een beeldkwaliteitsplan;
- Werk in fase D met een businesscase/projectkavel per locatie;
- Heb oog voor de zwaarwegende bezwaren van de belanghebbenden Planetenbaan;
- Ontwikkel mitigerende maatregelen o.a. voor de toenemende parkeer- en verkeersdruk rondom de Planetenbaan.



8
Bijlage

Inhoudsopgave

Bijlage A: Onderbouwing van beslismatrix:
tevens bijlage 21 van het Masterplan. 2.0 **19**
Bijlage B: Uitwerking gevoeligheidsanalyse:
tevens bijlage 20 van het Masterplan. 2.0 **24**
Bijlage C: Zienswijzen van Stakeholders en Belanghebbenden:
tevens bijlage 18 van het Masterplan. 2.0 **44**

Bijlage A: 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.

1

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).

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%)

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

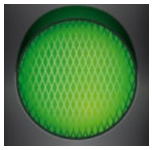
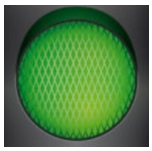
Bij de weging van de verschillende criteria heeft DMM ervoor gekozen om de vier hoofdcategorieën (Functioneel, Ruimtelijk, Omgeving, Financieel) allemaal even zwaar te laten meewegen. Op die manier zijn de belangen van gebruikers (functioneel), de belangen van het dorp (ruimtelijk), de belangen van de 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.

Bijlage B – Uitwerking gevoeligheidsanalyse[1]

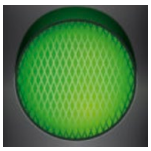
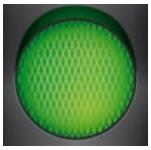
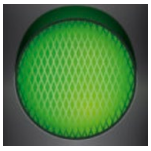
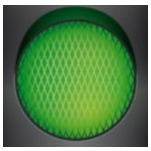
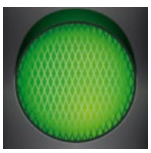
De gevoeligheidsanalyse betreft een toetsing door DMM van haar keuze, scenario Spreiding, aan:

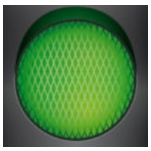
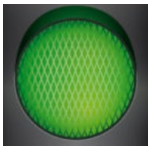
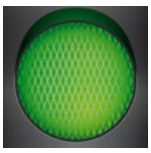
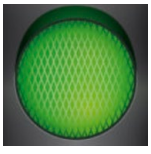
- Uitgangspunten van DMM-fase B;
- De kaders van gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Zelf ingebrachte aspecten.

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.

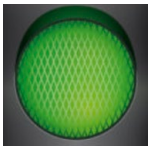
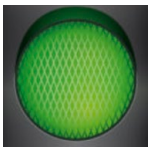
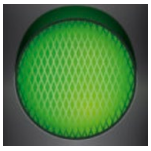
TOETS UITGANGSPUNTEN DMM FASE B			
THEMA GROEN			
Nr	**Uitgangspunt**	**Beoordeling**	**Conclusie**
1	Te ontwikkelen gebied moet aansluiten bij robuuste groene karakter van Maarn en passend bij de Utrechtse Heuvelrug.	Het gekozen scenario spreidt de voorzieningen waardoor deze beperkt zijn van omvang 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

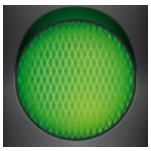
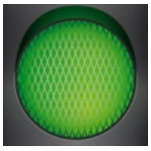
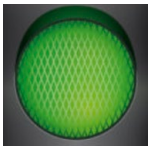
[1] Tevens bijlage 18-20 bij het Masterplan

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.	

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)			

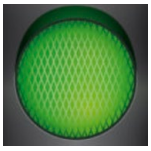
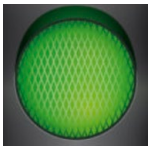
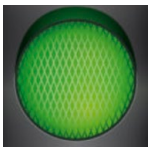
1	Extra locaties: M.b.t. woningbouwlocaties voor de grondexploitatie: neem voor woningbouw bij scenario-ontwikkelingen ook gemeentegronden binnen de kernrandzones van Maarn en Maarsbergen in de analyse en plannen mee. N.B.: Deze zijn in het verleden al geïnventariseerd.	Deze uitbreiding van onze scope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

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			

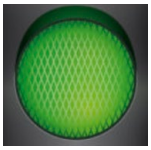
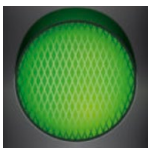
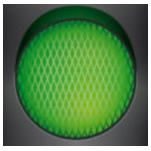
21	Benodigde omvang scholen en kinderopvang: De omvang van de schoolvoorzieningen is genormeerd op basis van de leerlingenprognoses over een langere periode.	De aangegeven dimensies van de scholen en het KDV voldoen aan de door hen aangegeven omvang volgens nota Uitgangspunten 211015 . De omvang van 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

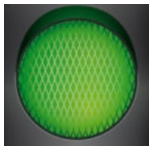
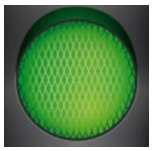
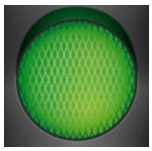
TOETS KADERS GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

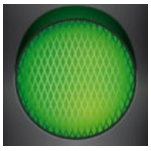
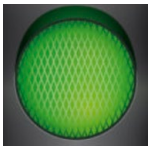
2.0 PROCES

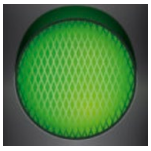
Nr.	Kader[2]	Beoordeling (conform Masterplan hoofdstuk 13)	Conclusie
3.1	Participatie M&M gemeenschap is voorwaarde. Dit Masterplan is in co-creatie tot stand gekomen conform de Routekaart.	Het DMM-co-creatieproces is ingericht en verloopt volgens het projectplan en de Routekaart DMM. Deelname aan het 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			

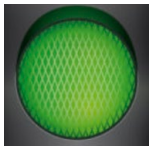
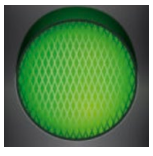
[2] Formuleringen zijn de kernpunten van de volledige kaders uit het brondocument

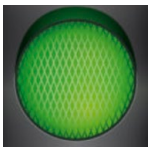
4.1	Buurtsteeg en Planetenbaan, Trompplein en Breeschotenlaan betrekken.	Alle locaties zijn betrokken in de scenario-studies.	
4.2	Parkeren volgens Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.	Bij de ontwikkeling van het scenario is de parkeernorm steeds als uitgangspunt genomen en getoetst op overeenkomstigheid. 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.	

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.	

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.	

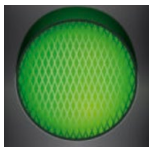
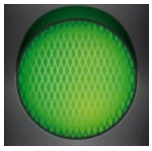
5.4	Gezien de woningbouwopgave is de wens om het aantal woningen te maximaliseren binnen de vigerende RO-kaders en ruimtelijke kwaliteit.	De geplande wooneenheden zijn volgens de woonvisie GUH en vigerende kaders van ruimtelijke ordening en kwaliteit. Het aantal wooneenheden in het gekozen scenario Spreiding 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.	

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.	

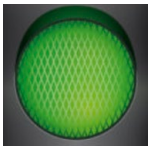
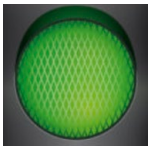
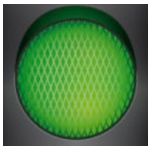
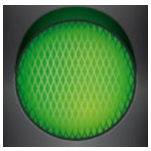
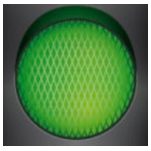
TOETS van de door DMM ingebrachte aspecten[3]

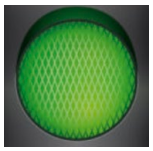
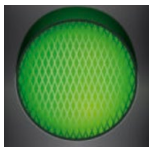
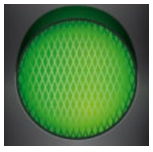
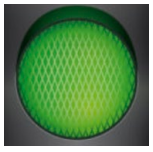
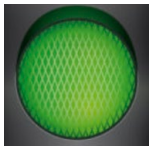
Bevolking

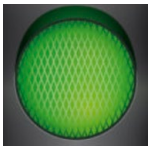
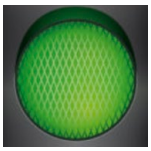
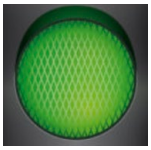
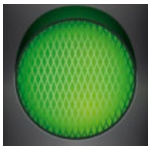
Nr.	Aspect	Beoordeling	Conclusie
1	Is de bevolking van Maarn & Maarsbergen voldoende betrokken bij het DMM-proces?	Elke inwoner heeft kunnen participeren in de fase A, B en C van het DMM proces. In totaal hebben ruim 200 inwoners in de verschillende fasen deelgenomen in thema-, focus- en werkgroepen. 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.	

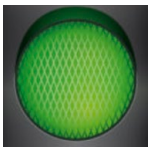
Kwaliteit beslisproces

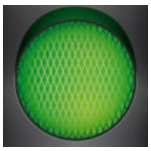
[3] Deze toets betreft zelf ingebrachte gevoeligheidsaspecten, die DMM van essentieel belang acht voor een goede beoordeling. De overige toetsaspecten zijn alle ontleend zijn aan de DMM-rapportage fase B en aan het Raadsbesluit met bijbehorende kaders.

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.	

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.	

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.	

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.

concept 20191220912

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.

CONCEPT 0.91 220912

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

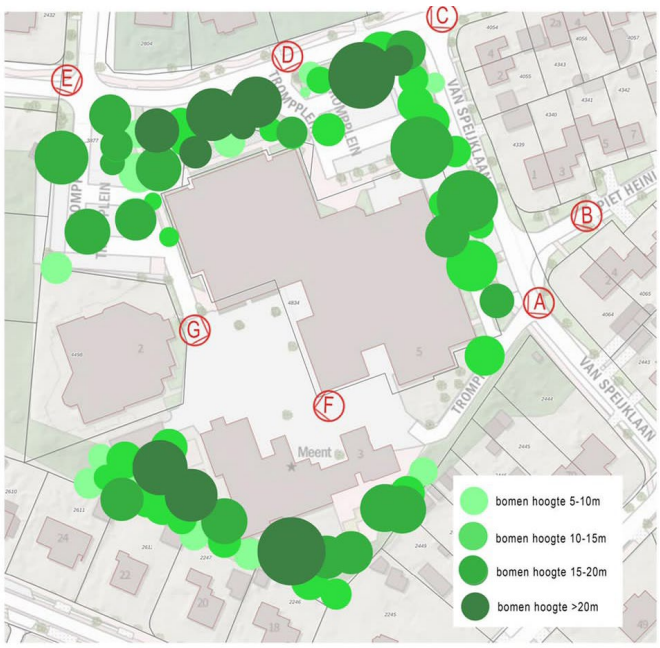
We zijn erg positief gestemd over dit scenario, met het idee dat we samen met de beide scholen samenwerken in één gebouw aan één breed aanbod van 0 - 12 jaar in Maarn. Dit is voor ons een belangrijke stap om centraal in het dorp, onze dienstverlening aan te bieden.

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.