

Van complexe knoop naar duurzame oplossing

Een burgerinitiatief voor een gedragen Plan van Aanpak

Ratio Alternatieve MFA aanpak

1. Maarn kent een lange traditie van Burgerkracht

- Dorpshuis: gestart in 1975 als een gedragen burgerinitiatief
- Draagvlak door participatie!

2. Overleven

- De afgelopen jaren is intensief gewerkt aan verschillende scenario's voor het behoud van dorps huis, sporthal en bibliotheekvoorzieningen in Maarn. Dankzij inspanningen van Stichting De Twee Marken en vele anderen heeft dit geresulteerd in het open houden van het dorps huis en een mogelijke transitie naar een MFA!
- De slechte financiële situatie van zowel de Stichting als de gemeente leggen echter een zware hypotheek op de planvorming van de MFA.
- Daarnaast leiden de afhankelijkheid van de inkomsten van de grondexploitatie van de locatie Trompplein en de voorgestelde combinatie van functies tot fricties en knelpunten welke een gezonde basis voor de toekomst blokkeren



3. Huidige voorstel voor aanpak kent een aantal knelpunten:

- Verwachte **grondopbrengsten Trompplein in huidige opzet zijn beperkt** en worden **sterk negatief beïnvloed** door **complexe projectopgave** en beperkte mogelijkheden voor woningbouw.
- De **vermenging van uiteenlopende functies** op 1 locatie (Trompplein), die elkaar **niet versterken** maar eerder in de weg zitten brengt (markt)partijen voorspelbaar **onnodig in een complexe knoop** en leidt tot **onduidelijke governance bij exploitatie**
- **Belangstelling bij Ontwikkelaars** is daardoor voorspelbaar **minimaal**.
- **Fasering is op 1 locatie lastig** en **kost veel tijd en geld** (o.a. tijdelijke huisvesting).
- MFA in voorgestelde vorm is **commercieel niet interessant**; minimalisatie leidt tot een te kleine MFA om gezond exploitabel te kunnen zijn.
- Bij een kleinere nieuwe sporthal wordt de **exploitatie lastiger** en worden sportverenigingen in Maarn onvoldoende bediend.
- **Overlast voor omwonenden** vanwege **sterke mix in verkeersstromen, parkeeroverlast** en **hoogte bebouwing** leidt tot **weerstand!**



4. Van overleven naar gedragen toekomstperspectief!

Een bredere visie en aanpak is nodig die iedereen in een win-win-win situatie brengt!

Hoe? Door een nieuwe gezonde basis, met dezelfde principes als bij de start:

- Vanaf de start is het dorpshuis essentieel gebleken voor de vitaliteit van het dorp. Om dit ook voor de toekomst te verzekeren, zal **een gezonde, nieuwe basis** moeten worden gelegd.
- Draagvlak is daarbij cruciaal! Er kan daarbij gelukkig gebruik gemaakt worden van de kracht en lange traditie van Maarn op het terrein van **'zelfredzaamheid' en 'participatie'**.

Dit betekent:

- **herontwerp van de basis op grond van behoeften voor de komende 25-30 jaar,**
- **focussen op een logische, zinvolle clustering van functies die elkaar versterken,**
- **sturen op een gezonde exploitatie op basis van brede inbedding in de samenleving (sport, cultuur, educatie)**
- **directe betrokkenheid van gebruikers bij ontwerp op basis van participatie!**
- **Dit alles zo groen mogelijk,**
- **met zo min mogelijk overlast voor omwonenden.**
- **Oplossingen daarnaast conform gemeentelijk prioriteiten en beleidsdoelstellingen**



5. Van complexe knoop naar duurzame oplossing!

Een bredere blik op locatiemogelijkheden en het beperken van de functievermenging. Eerder een **Multifunctionele Perimeter** dan alleen een Multifunctionele Accommodatie.

- **Tromp plein** – huizenbouw
- **Breeschotenlaan** – huizenbouw of alternatief.....
- **Planetenbaan** – MFA (dorpshuis, bibliotheek en ondersteunende horeca), Sporthal, Scholen en Kinderdagverblijf



6. Alternatief MFA voorstel biedt overtuigende voordelen:

- 👍 € 6.000.000,- tot € 9.000.000,- **meer opbrengsten** uit grondexploitatie
- 👍 **Verdubbeling** aantal nieuw te bouwen woningen conform woonvisie (ca. 100)
- 👍 9-12 maanden **eerder op te leveren** door slimmere fasering
- 👍 Door opdelen project een **betere propositie** naar projectontwikkelaars en dus meer mogelijkheden om marktwerking uit te nutten
- 👍 Huidige groene en dorpse **uitstraling blijft behouden** (max. 2 verdiepinglagen) waardoor draagvlak in het dorp wordt vergroot
- 👍 **Minimaliseren parkeeroverlast** en verbeterde verkeersveiligheid.
- 👍 **Centrale, groene en veilige locatie** voor de basisscholen en kinderopvang met behoud van eigen identiteit
- 👍 Meer **samenhang tussen sportfaciliteiten** en mogelijkheid om jaar-rond te sporten, waardoor betere exploitatie.
- 👍 **Ruimere accommodatie** voor Bibliotheek en Dorpshuis.
- 👍 Verbinding **kind- sport – cultuur** duurzaam versterkt
- 👍 Bundeling Horeca biedt significante exploitatie voordelen
- 👍 Duidelijke bijdrage aan duurzaamheids- en welzijnsdoelstellingen
- 👍 **Écht draagvlak in het dorp !!**

7. Van idee naar resultaat: het proces

Right to challenge!

- Het alternatieve voorstel voor Aanpak is een initiatief vanuit het dorp als invulling van haar '**right to challenge**'.
- Het initiatief heeft als doel om te komen tot een co-creatie proces op basis van daadwerkelijke participatie vanuit het dorp samen met gemeente en andere stakeholders.
- Op de Ladder van Participatie (informereren - consulteren - adviseren - co-creatie - overdragen) zetten we dus in op de één na hoogste trede en willen we medevormgevers en mede eigenaar zijn van het proces én het resultaat.

Governance

- Hiertoe wordt een **kernteam** samengesteld bestaande uit de primaire gebruikers. Vanuit het kernteam kunnen separate werkgroepen worden opgezet voor bijvoorbeeld:
 1. Gebruikers gedeelde Accommodatie: Sportverenigingen, MaarnWijzer, bibliotheek.
 2. Schoolcomplex: Scholen en kinderopvang etc.Deze werkgroepen kunnen in een latere fase synergiën afstemmen. De teams worden ondersteund door professionals en er wordt aanspraak gemaakt op een meewerkend ambtenaar.
- De teams omgeven zich met een **ontwikkelgroep** bestaande uit diverse experts en nauw betrokkenen uit het dorp.
- Daarnaast wordt een **2de ring** georganiseerd om brede groepen te bereiken : Bewonersverenigingen, Vrienden van De Twee Marken, Stichting De Twee Marken, etc.)

Budget

- Voor verdere uitwerking wordt budget gevraagd aan de gemeente zodat **professionele ondersteuning** kan worden aangetrokken die acteert in opdracht van het dorp (i.c. kernteam).
- Gemeente krijgt hiervoor draagvlak, vertrouwen en professionele input terug !!!