



MEMO

Aan : Raad
Cc :
Van : College
Steller : Mark ter Bals
Datum : 29 januari 2025
Betreft: Memo presentatie raad 6 februari 2025

Aanleiding:

CUP ambitie herontwikkeling de Korf; noodzaak vernieuwing maatschappelijk vastgoed, afspraken raadsbijeenkomst 14 november 2024.

Samenvatting

Op 6 februari 2025 informeren wij u over de inhoudelijke en procesmatige voortgang van De Nieuwe Korf. Bij deze bijeenkomst stellen wij een vervolgproces met de raad voor en stippen wij enkele dilemma's aan die nadere politiek-bestuurlijke duiding behoeven. Wij stellen voor die in een volgende sessie met u te doorleven.

Tussentijdse richtinggevende overleggen met raad wenselijk

De planvorming kenmerkt zich in deze fase als "ontwerpend onderzoeken". Hiervoor kan ook het woord "prototyping" gebruikt worden. De precieze kaders en doelen staan niet vast, maar kristalliseren zich uit gedurende het onderzoekende ontwerpproces. Dat vraagt om een extra rolname van de raad. Niet alleen kaderstellend (vooraf) en toetsend (achteraf), maar ook beeldvormend en richtinggevend tijdens het proces in deze fase.

Want slechts enkele harde kaders en randvoorwaarden staan al vast. Bijvoorbeeld dat de sporthal moet worden vervangen en dat breedtesport en bewegingsonderwijs moet kunnen blijven plaatsvinden.

Enkele andere min of meer harde beleidsdoelen zijn niet 1-op-1 naar De Nieuwe Korf te vertalen. Dat betreft bijvoorbeeld de Woonvisie(s) (waar de raad nog over moet besluiten) en de Visie 'Cultuur dichtbij' waarin belangrijke prioriteiten worden gesteld, maar ook te lezen valt dat deze nog nader uit te werken en te vertalen zijn in toekomstige wensen en eisen t.a.v. cultuuraccommodaties in Leusden. Ook is duidelijk dat er niet-uitstelbare opgaven zijn m.b.t. het integraal vastgoedbeleid, hiervoor zijn nog geen nieuwe kaders en beleid opgesteld.

De visie Hamershof benoemt de wenselijkheid van horeca aan de Kooikersgracht. Het gemeentelijk beleid spreekt zich niet uit over de kwantiteit horeca die in Leusden wenselijk is. Beleid ten aanzien van leisure is niet voorhanden.



We kunnen het ons niet permitteren om niet met De Nieuwe Korf aan de slag te gaan. Een iteratief planproces van onderzoeken, tekenen, rekenen en feedback vanuit beleid en stakeholders is in gang gezet, waarbij steeds de vraag is: Welke keuzes maken we nu waar we in 2060 tevreden op terug zullen kijken?

Wij willen de raad onderdeel laten zijn van deze cyclus. Wij adviseren om sessies te organiseren waarbij de raad onderzoekt, proeft, probeert en zich een beeld vormt. Wij adviseren zeker 1 dilemma in beslotenheid te bespreken.

Los van dit proces organiseren we op dit moment ook participatie met de belangrijkste stakeholders (betrokken partners, huurders, gebruikers) en wordt nog gewerkt aan participatie voor omwonenden, ondernemers en alle Leusdenaren.

Dilemma's om bij een volgende bijeenkomst uitgebreider in beslotenheid te bespreken

- Hoe zien we de toekomst van de plek en functies van Fort33?
- Hoe stedelijk/groot/hoog vinden we nog passend bij deze plek?
- Willen we een bowling terugbouwen, ook als dat niet kostprijsdekkend kan?

3. Bijlagen

Presentatie: 250117_2.3.3._Presentatie Raad 6 feb 25_V2.0



Gemeente Leusden

De Nieuwe Korf

beeldvormende sessie Raad 6 februari 2025

Terugblik 14-11

- Te snel, te veel
- Nog weinig duidelijkheid over proces
- Confronteren met lastige vragen/dilemma's
- Direct om reactie vragen
- Meer halen dan brengen vanuit project
- Vingeroefening met dilemma's raad m.b.t. De Nieuwe Korf

Doel vandaag

Meer rust

Duidelijkheid over proces

Toelichting inhoud

Introduceren dilemma's en afwegingen

Reageren en delibereren vanuit raad: volgende sessie

Meer brengen dan halen vanuit projectorganisatie



Agenda

1. Proces De Nieuwe Korf

- Hele proces overview
- Inzoomen proces 2025
- Iteratief proces met raad

2. Stand van zaken inhoud

- Functies
- Beleid
- Locatie
- Schuifpuzzels

3. Dilemma's politiek-maatschappelijk

1. RO
2. Sport
3. Cultuur
4. Huurder/exploitant

4. Afronding en vervolg

Rol van de Raad 2025

Doorleven visievorming + dilemma's

Indicatief prioriteren en strategische richting aangeven

Kaderstellend besluit najaar



1: Proces De Nieuwe Korf overview

- Raadsbesluit 2019 uitvoeren
- 2060 staat centraal
- Conceptontwikkeling vanuit locatie, aangevuld met eisen en wensen vanuit beleid
- Hoge ambities & kwaliteit
- Voortvarend
- 2025: kaderstellend raadsbesluit op hoofdlijnen/globaal
 - Functies
 - Massa
 - Fasering (“schuifpuzzel”)
 - Gebouwconcept
 - Kosten en opbrengsten
 - Realisatiestrategie (marktbenadering, fasering, toekomstig eigendom)
- 2026: voorbereiding
 - Marktbenadering
 - Ontwerpen
 - Fasering uitwerken
 - Planning maken
- 2027: start uitvoering
- 2030: project afgerond?



Het informeren & betrekken van de Raad

uitgangspunten:

- We borgen de betrokkenheid van de Raad bij de tussenstappen
- We organiseren interactie tussen de raad en het projectteam
- We faciliteren visievorming en strategische richtinggeving vooruitlopend op een besluit

proces De Nieuwe Korf 2025

Meerdere sessies rekenen en tekenen ambtelijk

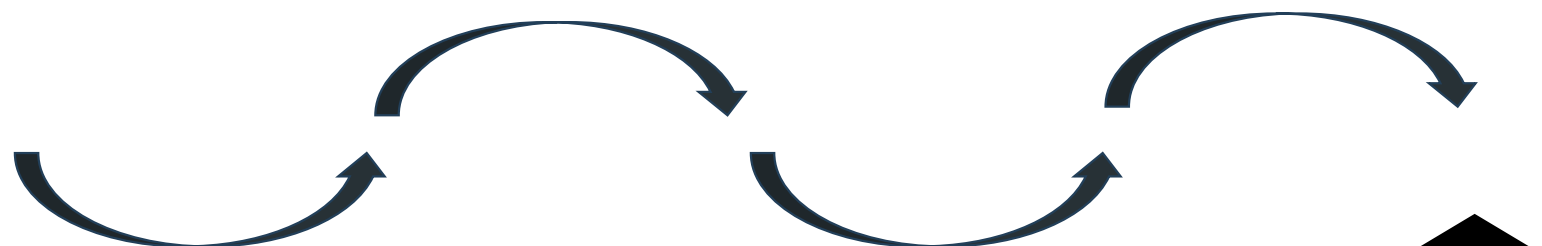
Participatie
stakeholders

Participatie
stakeholders

Rekenen en
tekenen

Rekenen en
tekenen

Rekenen en
tekenen



6-2-25

13-3-25

22-5-25

10-7-25

RV

Beeldv. 9-10

Oordeelsv.
16-10

Besluit 6-
11-25

RB

Beeldvormende en oordeelsvormende sessies met de raad (voorbereiding RV)



6-2

- Presenteren en bespreken proces en inhoud
- introductie van dilemma's

openbaar



13-3

- presentatie bouwstenen ruimtelijk ontwerper → input voor scenario studie

openbaar

- Interne werksessie dilemma's & prioriteiten → Visievorming/strategische richting

besloten

22-5

- Interne Werksessie: Voortgangsgesprek van scenario's naar variant

besloten?



10-7

- Bespreken voorkeursvariant

openbaar



6-11

- RV Novembercyclus: kaders, aanpak en financiën De Nieuwe Korf

openbaar



2: inhoud: wenkend perspectief

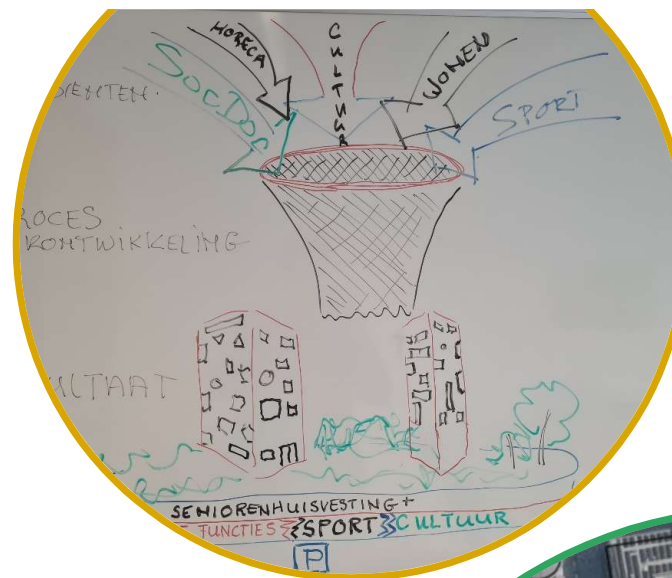
- Locatie: superplek voor ontmoeting, cultuur, wonen, sport, horeca, leisure
- Plek met iconische potentie
- Plek die vraagt om hoogwaardige en bijzondere invulling
- 2060 als referentie punt/ stip op horizon
- Verbinding
- Ontmoeting
- Herkenbaarheid
- Toekomstbestendig & (dus) Multifunctioneel



Mogelijke criteria bij 'laden' programma

De Nieuwe Korf biedt ruimte aan functies die in meer of mindere mate:

- I. bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelen (volgende dia)
- II. profiteren van de centrumligging en of het centrum versterken
- III. passen in het concept van een iconische, herkenbare, bruisende, ontmoetingsplek 2060
- IV. Nu een issue in de huisvesting hebben
- V. Nieuwe kansen achterlaten door ze te verplaatsen



Beleidsdoelen waar De Nieuwe Korf aan kan bijdragen

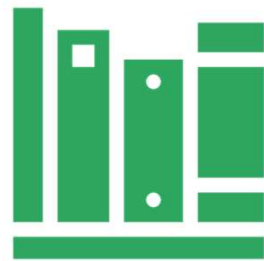
- Kwaliteit en kwantiteit binnensport (Sportaccommodatiebeleid incl bewegingsonderwijs)
- Samenwerking culturele partners (beleidskader 'cultuur dichtbij')
- Cultuur als bijdrage aan speerpunten SD (Visie SD, beleidskader 'cultuur dichtbij')
- Wonen en zorgwonen (concept Woonvisie en woon-zorg visie)
- Concentratie Horeca & levendigheid (visie Hamershof, EZ, omgevingsvisie)
- Dynamisch en vitaal Leusden; eigenheid uitstralen (omgevingsvisie)
- Ruimtelijke kwaliteit toevoegen (omgevingsvisie)
- Verdichten Centrum (draagvlak voorzieningen; omgevingsvisie)
- Concentreren voorzieningen (draagvlak voorzieningen)
- Beter benutten schaarse ruimte (omgevingsvisie)
- Optimale bereikbaarheid irt STOMP (visie mobiliteit)
- Bijdrage levensvatbaarheid Hamershof (visie Hamershof; omgevingsvisie)



2: Programma dat extra goed past in het centrum



- Theater/muziek podium en/of zaal/zalen



- Bibliotheek



- Horeca



- Wonen met zorg/wonen doelgroepen *woon(zorg)visie*

Programma dat in het concept van een iconische, herkenbare, bruisende, ontmoetingsplek 2060



- Theater/
muziek
podium
en/of
zaal/zalen



- Bibliotheek



- Horeca



- Functies
voor jong
en oud
- Publieks-
functies



- Leisure

Programma met een issue huisvesting

- Verouderd maatschappelijk vastgoed
- verouderd commercieel vastgoed
- Faciliteren toekomst zwembad + herontwikkeling Jan Banningpark
- Creëren Herontwikkellocaties
 - beleidsambities
 - opbrengsten grondverkoop)
- Eikenlaan 1
- Hamersveldseweg 77
- Huidige parkeerdekken??
- ...?

Grote niet uitstelbare investeringen staan voor de deur (miljoenen €)

-

Bieb

SidK

Fort 33

Sporthal

Korfzaal + horeca + bowling

De Tuin

-



1^e prioritering (concept):

• De Nieuwe Korf MOET

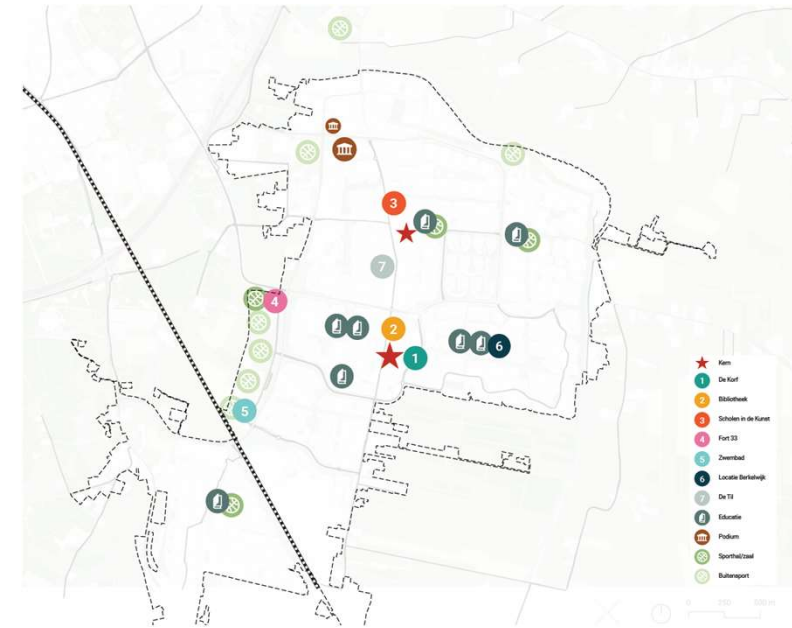
- Wonen toevoegen
- Vervangende nieuwbouw sport bieden (binnen of eventueel buiten het plangebied)
- Culturele functies onderdak bieden inclusief podiumkunsten
- Ruimte bieden aan Horeca
- Multifunctioneel inzetbare ruimtes bieden
- Het centrum versterken
- Een toekomstbestendig en iconisch gebouw worden; 2060-proof

• De Nieuwe Korf KAN

- Ruimte bieden aan (nog meer) sport
- Ruimte bieden aan ontspanning (leisure)
- Ruimte bieden aan zorg, sociaal maatschappelijk werk, jongerenwerk etc.
- Hoog en ruimte-intensief worden

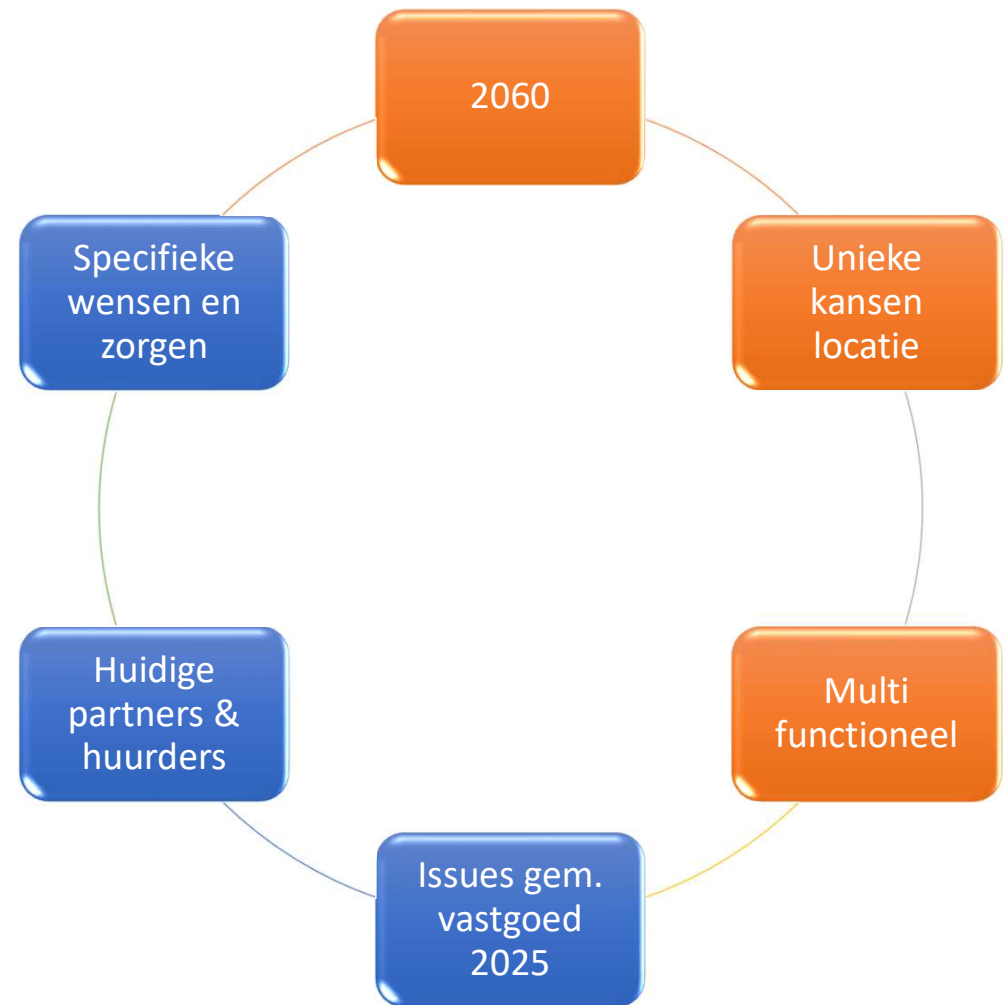
• De Nieuwe Korf MAG NIET

- Extra detailhandel toevoegen
- Onaanvaardbare parkeerdruk genereren
- Middelmatigheid uitstralen



3: inleiding dilemma's

- Beleid, prioriteiten en kaders slechts deels voorhanden.
- Visievorming en prioritering d.m.v. onderzoekend ontwerpen & dialoog partners en raad
- Daarom: Tussentijdse Interne werksessies en beeldvormende sessies met de raad wenselijk
- Geld nog onbekend (niet gespaard; forse investeringen)



Dilemma's

bespreken volgende bijeenkomst



Hoe zien we de toekomst van de functies van Fort33?



Hoe stedelijk/groot/hoog vinden we nog passend bij deze plek?



Willen we bowling terugbouwen, ook als dat niet kostprijs dekkend kan?

Vragen?