



Telefoon 14 033
gemeente@leusden.nl
www.leusden.nl

Aan de gemeenteraad

U wordt nu gevraagd in te stemmen met kaders en randvoorwaarden en om middelen beschikbaar te stellen voor het vervolgproces. Niet meer, niet minder. Dit besluit is een belangrijk richtinggevend besluit, maar tegelijkertijd slechts een eerste stap. Het voorleggen van dit eerste besluit roept logischerwijs allerlei vragen op over zaken die nu nog niet voor besluitvorming zijn geagendeerd. Al die zaken zijn onderdeel van de volgende fases van het project. Zoals de inpassing en realisatie van de sporthal op het Burgemeester Buining sportpark in relatie met alle overige belangen daar, waaronder het nieuwe zwembad, het opstellen van een programma van eisen Cultuurhuis met culturele en commerciële partners. En daarna het ontwerpen van het gebouw. Het vervangen van de bestaande huurovereenkomsten door nieuwe die ook het behoud van horeca en bowling mogelijk maken.



Het ondersteunen van onze samenwerkingspartners bij het overbruggen van de tijdelijke situatie, bijvoorbeeld door te bemiddelen in tijdelijke huisvesting.

Nu geen besluit nemen is ook een besluit. Met echte gevolgen. Teleurstelling bij partners, zoals de bibliotheek, de sportverenigingen, de docenten muziek en drama en hun leerlingen. En kosten. Voor dan niet meer uitstelbaar groot onderhoud aan de Korf, bibliotheek en Eikenlaan 1. Geen besluit nemen betekent ook dat er voorlopig geen nieuwe betaalbare woningen bij komen in het centrum en de lage ruimtelijke kwaliteit van dit deel van ons centrum niet beter wordt.

Geen besluit nemen betekent nadrukkelijk dat de gemeente fors moet investeren in verlenging van de levensduur van het bestaande vastgoed. Volledige casco renovatie van alle 3 betrokken complexen is op basis van kengetallen geraamd op ca 20 miljoen euro.

Wij proberen u zo goed mogelijk te faciliteren in het nemen van een tijdig en goed onderbouwd besluit. Daarom hebt u kunnen deelnemen aan de visievorming en heeft u een grote hoeveelheid informatie gekregen. Wij denken niet dat nog meer informatie behulpzaam is bij de afweging die nu voorligt. Alles ligt al besloten in het raadsdossier.

Hieronder treft u een vragen-antwoord tabel aan met de vragen waarvan wij donderdag 9 oktober hebben gemerkt dat deze bij u leven.

Huurovereenkomst bowling + horeca	
Is verlenging van de huur met 1 of 2 jaar mogelijk?	Ja. Tegelijk met de huuropzegging per 1-1-2027 zal de gemeente een aanbod doen voor verlenging met 1 jaar en een optie (instemming beide partijen nodig) voor nog een jaar. Dat extra jaar is afhankelijk van de nadere uitwerking van de projectplanning.
Kan die verlenging met wederzijdse instemming zijn?	Ja, dat is zelfs de enige manier waarop dat kan.
Kan het college in plaats van eenzijdig opzeggen er samen met de huurder uitkomen wat betreft die verlenging?	Waarschijnlijk niet. De huurder heeft nu een contract dat altijd automatisch verlengd wordt tenzij hij opzegt. De verhuurder mag alleen onder specifieke condities op specifieke momenten opzeggen. Er valt dus niets te 'verlengen' aan het huidige contract; dat kent immers geen einde. De huurder heeft aangegeven dat hij het liefste alles bij het oude laat: geen nieuwbouw maar renovatie en behoud bestaande contract. Om vanuit die positie er 'samen uit te komen' moet de gemeente een aanbod doen dat financieel zo aantrekkelijk is dat de huurder bereid is vrijwillig af te zien van het recht op het blijven huren van het bestaande pand tegen de huidige voorwaarden.
Wat gebeurt er als het college niet eenzijdig opzegt voor het einde van 2026?	Of, en zo ja wanneer en tegen welke prijs/vergoeding de herontwikkeling dan plaatsvindt is dan in feite aan de huurder. Die situatie duurt



	voort tot 1-1-2032, wanneer de volgende automatische huurverlenging in zou gaan.
Kan de huidige huurder terugkeren in De Nieuwe Korf?	Ja. Het college denkt hierover met de huurder tot zaken te kunnen komen. Maar zoals de ondernemer in de inspraak ook al zei: <i>'it takes two to tango'</i> .
Kan het college toezeggen er eerst met de huurder uit te komen en pas daarna een kaderstellend besluit aan de raad voor te leggen?	Nee. Zonder kaders en visie voor de toekomst zijn de daaropvolgende stappen, waaronder planuitwerking en onderhandeling met de huurder, niet zinvol.
Scenario's	
Waarom legt het college maar 1 voorkeursscenario voor in plaats van meerdere gelijkwaardige scenario's?	Dit is het trechterende en visievormende proces met de raad zoals het college het steeds gecommuniceerd heeft te zullen doen, zie ook de RIB van 8 mei 2025 . In de beeldvormende sessies met de raad op 22 mei en 5 juni zijn de knoppen in beeld gebracht om inzicht te verkrijgen in de verschillende businesscases en vastgoedscenario's.
Welke alternatieve scenario's zijn onderzocht?	Er zijn inmiddels vele planvarianten in beeld gebracht en met de raad besproken. In bijlage 3 van het RV zijn de kostenaspecten van alternatieve scenario's in beeld gebracht. Paragraaf 7 van het raadsvoorstel omvat 6 alternatieve scenario's. De RIB van 8 mei gaat uitvoerig in op allerlei varianten. Op 20 mei ontving u hiervan een samenvatting met de knoppen in beeld. Op 5 juni zijn deze knoppen interactief met u gedeeld en beleefd, inclusief de financiële effecten. De relevante consequenties van verschillende scenario's zijn dus in globale zin opgenomen in het raadsvoorstel. Nadere uitwerking leidt niet tot andere inzichten en is dus niet nodig en inefficiënt.
Heeft het zin nog meer varianten te onderzoeken?	Nee. Uitstel van besluitvorming, verder de diepte in om vraagstukken over fasering op te lossen of verder verbreden met weer heel nieuwe planvarianten of zelfs helemaal niets besluiten tot een brede, overkoepelende visie op al het maatschappelijk vastgoed is gemaakt berokkent Leusden meer schade dan dat het goed doet.
Zijn alle varianten dan wel in beeld?	Nee, want het aantal varianten is letterlijk oneindig groot.
Wat is terecht gekomen van de toezeggingen over het proces en de scenario's van het college d.d. 3 april?	Op 3 april heeft de fractie van LV een motie met het verzoek meerdere varianten in beeld te brengen niet in stemming gebracht. Het college gaf aan te verwachten dat het geplande proces in mei



	en juni aan de wensen in de motie tegemoet zou komen. Als dat onverhoopt niet het geval zou zijn dan zou na de beeldvormende sessie van 5 juni 2025 de raad alsnog kunnen overwegen een motie in stemming te brengen. Dat is niet gebeurd en de raad heeft inmiddels besloten dat de toezeggingen zijn afgedaan.
Fasering + tijdelijke maatregelen	
Het theater en de horeca komen met dit plan in de problemen in de tijdelijke situatie. Had dat niet voorkomen kunnen worden?	In elk scenario's is wel sprake van een tijdelijke situatie die moet worden overbrugd. Voor de sporthal, parkeerplaatsen, of andere betrokken functies. Het klopt dat voor theater en horeca een opgave ligt in de situatie tijdens de bouw. De gemeente laat deze partijen niet aan hun lot over en zal helpen bij het vinden van een passende oplossing.
Kan de gemeente garanderen dat alle tijdelijke huisvestingsvragen door de gemeente worden opgelost?	Het college laat haar partners niet in de kou staan maar constateert dat partijen hier ook een eigen verantwoordelijkheid in hebben. Juridisch hoeft de gemeente dit helemaal niet te doen, maar we kiezen ervoor partijen wel met raad en daad terzijde te staan. De raad kan eventueel oordelen dat het college de verantwoordelijkheid voor tijdelijke huisvesting geheel zou moeten overnemen. Dat introduceert hoge verwachtingspatronen en dito kosten en ook het risico van staatssteun. Het zal wel bijdragen aan het vergroten van het draagvlak bij deze 2 partijen.
Parkeren	
Hoe zorgt het college voor voldoende parkeerplaatsen voor iedereen?	Door te meten en te normeren en indien nodig bij te sturen met blauwe zones zorgen we voor voldoende gratis parkeerplaatsen op alle tijden voor alle functies juist ook voor het winkelend publiek. Zie besispunt 1.9 uit het RV en bijlage 7 bij het RV.
Niveau van planuitwerking	
Het plan voor het cultuurhuis lijkt (te) ver uitgewerkt te zijn? Wat ligt na dit raadsbesluit wel en niet vast?	De voorbeelduitwerking is <i>geen</i> ontwerp. Alleen de plek waar het cultuurhuis komt en de wijze waarop deze in de omgeving past wordt nu vastgesteld. Het programma, de beeldkwaliteit en daaropvolgend het ontwerp is allemaal pas in 2026 en mogelijk ook 2027 aan de orde.



Kun je nu al wel besluiten over de komst van de sporthal in het Burg. Buiningpark als je nog niet weet waar precies?	Ja, het is juist verstandig dit besluit getrapt te nemen. Nu de bevestiging <i>dat</i> we inderdaad een nieuwe sporthal bouwen en in welk gebied. En pas na dat principebesluit investeren in de volgende planfase: waar dan en hoe dan.
Moeten planvorming zwembad en De nieuwe korf niet meer gelijk opgaan?	Planvorming zwembad komt in een versnelling terecht als dit voorstel wordt aangenomen. Temporiseren De Nieuwe Korf heeft daarentegen veel negatieve consequenties en risico's.
Moeten we niet eerst brede gebiedsvisies en integraal vastgoedbeleid maken?	Bij de start van dit project is bewust meegewogen dat deze ingrediënten er deels niet zijn en ook niet op korte termijn kunnen zijn. Het planproces hield hier rekening mee en draagt zo bij aan bredere bottom-up beleidsvorming/visievorming. Nu de volgorde alsnog omdraaien levert veel tijdsverlies op tegen hoge kosten en veroorzaakt alleen maar meer onzekerheid voor alle betrokkenen.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

 Digitaal ondertekend door Bjørn van den Brink
op 14-10-2025

R.B. van den Brink
directeur secretaris

 Digitaal ondertekend door Gerolf Bouwmeester
op 14-10-2025

G.J. Bouwmeester
burgemeester