Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20230504104030

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 14 maart 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Nieuwbouw waterscouting Mafeking en Bergsche Battery Reenweg Raamsdonksveer
Portefeuillehouder	: M.P.C. Hofkens

Voorstel

1. Waterscouting Mafeking en Bergsche Battery niet te huisvesten in de voormalige brandweerkazerne aan de Rivierkade in Geertruidenberg
2. In te stemmen met de locatie aan de Reenweg, zoals globaal aangeduid in bijlage 1 bij dit voorstel, als locatie voor een nieuw verenigingsgebouw voor waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery
3. In stemmen met het uitbreiden van de zuidelijke aanlegsteiger nabij de Reenweg en deze gebruiken als aanlegplek voor het wachtschip, de Steur, en de vletten van Mafeking.
4. In te stemmen om met de uitbreiding van de zuidelijke aanlegsteiger aanlegplaatsen voor kleine binnenvaart schepen te faciliteren.
5. Een krediet van € 1.550.000 beschikbaar te stellen voor de huisvesting van Mafeking en de Bergsche Battery op de Reenweg.
6. Ten behoeve van de nieuwbouw en de inrichting van het bijbehorende terrein een bedrag van € 1.550.000 uit de Vrije Algemene Reserve (VAR) beschikbaar te stellen en deze te storten in een nieuwe bestemmingsreserve “Huisvesting Mafeking Bergsche Battery Reenweg” voor de jaarlijkse aflossing van € 38.750.
7. Ten behoeve van de uitbreiding van de aanlegsteigers voor de Mafeking een krediet beschikbaar te stellen van € 250.000.
8. Ten behoeve van de uitbreiding van de steigers voor de aanlegmogelijkheid van kleine binnenvaartschepen een krediet beschikbaar te stellen van € 90.000.
9. De bovenstaande mutaties met de bijbehorende mutaties en kapitaalslasten te verwerken in de begroting 2024-2027.

Samenvatting

Voor de Bergsche Battery en waterscouting Mafeking is een nieuw onderkomen noodzakelijk. Hoewel het opknappen van de voormalige brandweerkazerne aan de Statenlaan als optie werd gezien, is het college van mening dat sloop van het pand een betere bijdrage levert aan de doelstelling om het gebied rondom de Statenlaan-Rivierkade een kwaliteitsimpuls te geven. Nieuwbouw aan de Reenweg in Raamsdonksveer wordt gezien als alternatief voor het huisvesten van deze twee verenigingen . Aan de gemeenteraad wordt hiervoor krediet gevraagd.

Inleiding

Waterscouting Mafeking

Onze lokale waterscouting Mafeking maakt al vele jaren gebruik van fort Lunet als haar onderkomen. En heeft hier de mogelijkheid om haar wachtschip de Steur en haar vletten aan te leggen. Fort Lunet is één van de toeristische hotspots aan de Donge. Door het fort volledig te benutten voor horeca en toeristische recreatieve activiteiten vergroten we de beleving van het water. Dit is een van de doelstellingen die we al jaren nastreven met het programma Dongeoevers. Dit houdt wel in dat er een nieuw onderkomen nodig is voor Mafeking. Voormalige portefeuillehouder, wethouder van Oort, heeft al in september 2021 in de besluitvormende raad toegezegd dat er een met de huidige situatie vergelijkbare watergebonden locatie gezocht wordt voor de scouting. Dat houdt in dat er een locatie gevonden moet worden waar zowel het wachtschip de Steur als de vletten van de scouting een afmeerplek hebben. Deze toezegging is één van de redenen waarom het college al ruime tijd bezig is met een passende oplossing.

Bergsche Battery

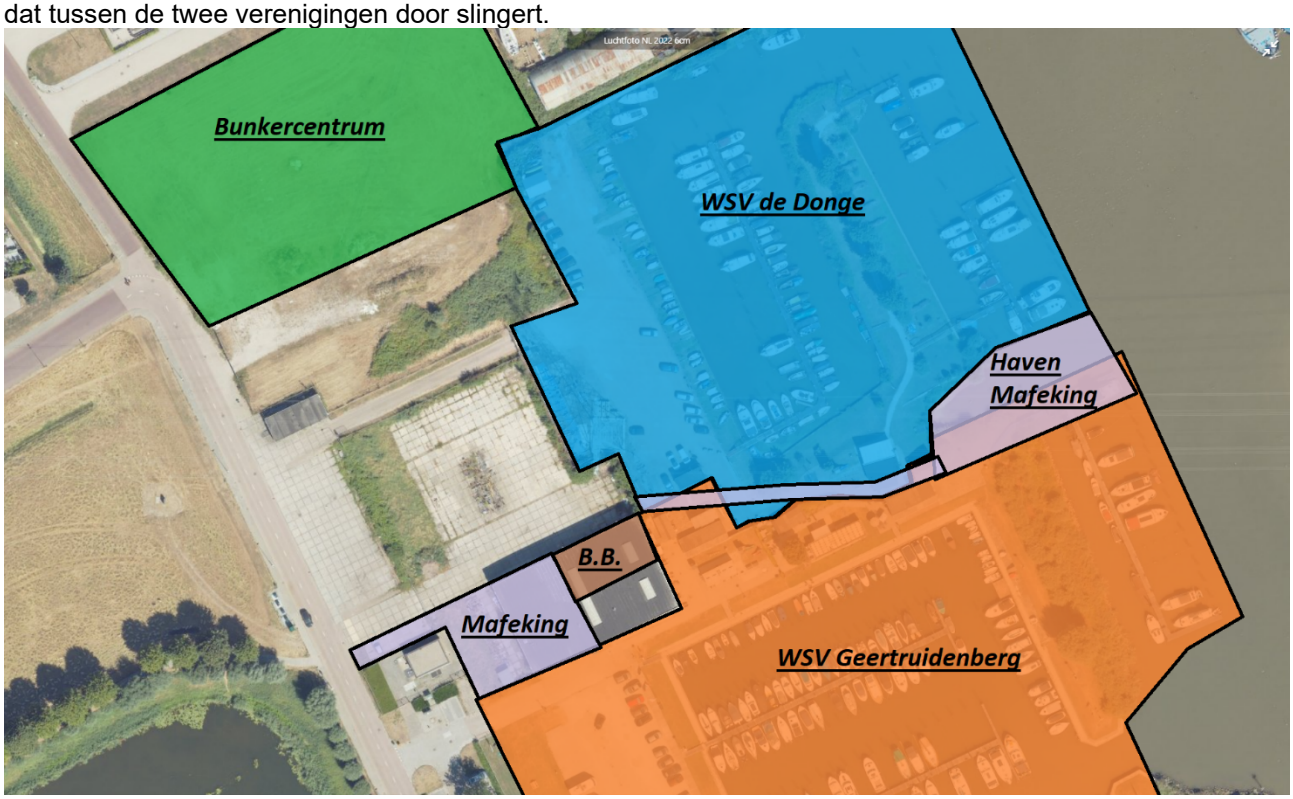
De Bergsche Battery is één van onze lokale verenigingen die een bijdrage levert aan het behouden en beleefbaar maken van de rijke cultuurhistorie die de oude vestingstad Geertruidenberg herbergt. De laatste

jaren was de Battery gehuisvest in de kelder van Markt 32 in Geertruidenberg. Met het besluit om de panden Markt 32, 34, 36 en 38 te verkopen aan een ondernemer die hier horeca activiteiten gaat exploiteren is ook deze vereniging genoodzaakt om een nieuw onderkomen te vinden.

Gemeenteloods Rivierkade
Op 22 maart 2022 stemde het college in met de oplossingsrichting om de loods van de voormalige gemeentewerf en brandweer aan de Rivierkade op te knappen en hier de twee verenigingen hun onderkomen te laten vinden. Voor de waterscouting is een nieuwe aanlegsteiger voorzien in de kom tussen twee watersportverenigingen die aan Rivierkade zijn gevestigd. Deze oplossingsrichting is in de maanden daarop verder uitgewerkt. Bij deze nadere uitwerking zijn enkele knelpunten naar boven gekomen en de oplossingsrichting nogmaals kritisch bekeken. Het college heeft een andere oplossingsrichting gekozen.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
Door de doelstelling van het programma Donge-oevers na te streven dragen we bij aan de versterking van merk 'Vestingstad aan de Biesbosch'.
Waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery zijn lokale verenigingen die een bijdrage leveren aan sociale cohesie en actievere en gezonde mensen. Door ze een gedegen onderkomen te bieden hebben zij een vaste basis om deze bijdrage voor langere tijd te blijven leveren.

Argumenten
1.1 De oplossingsrichting is een compromis waar geen van de verenigingen echt beter van wordt
Om de waterscouting te kunnen huisvesten in de voormalige brandweerkazerne is het ook nodig om een extra aanlegsteiger te realiseren. Deze kan alleen in de kom tussen aanlegsteigers van de watersportverenigingen de Donge en Geertruidenberg. De ruimte op het water is beperkt, maar ook de ruimte op het land maakt deze oplossing problematisch. In de huidige situatie is het gehele gebied verhuurd aan de twee verenigingen. Om Mafeking hun steiger te laten bereiken moeten beide verenigingen ruimte inleveren en enkele gebouwtjes verwijderen of verplaatsen. In de eindsituatie ontstaat er dan een smal pad dat tussen de twee verenigingen door slingert.



Figuur 1: Situatie watersportverenigingen inclusief Mafeking

Figuur 1 geeft een goed beeld van de knellende situatie die ontstaat als er toegang van de loods naar de steigers moet komen. Diverse grenzen tussen de verenigingen moeten worden verlegd en diverse kleinere gebouwtjes verwijderd of verplaatst. Beide watersportverenigingen hebben ook aangegeven de vierkante meters die ze door deze oplossing kwijt raken graag gecompenseerd te krijgen.

1.2 De positie van het nieuwe clubgebouw van WSV de Donge kan niet aangepast worden
Al enkele jaren heeft de vereniging de wens om hun clubgebouw te vervangen, aangezien het huidige gebouw in niet al te beste staat meer verkeert. Om voldoende ruimte voor een pad richting de steigers van Mafeking te creëren is het zeer wenselijk om het nieuwe clubgebouw iets noordelijker te bouwen. Door de

aanwezigheid van een overstortleiding en een rioolpersleiding is dit niet haalbaar en blijft het gebouw op de originele plek. De vereniging heeft de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw ondertussen aangevraagd.

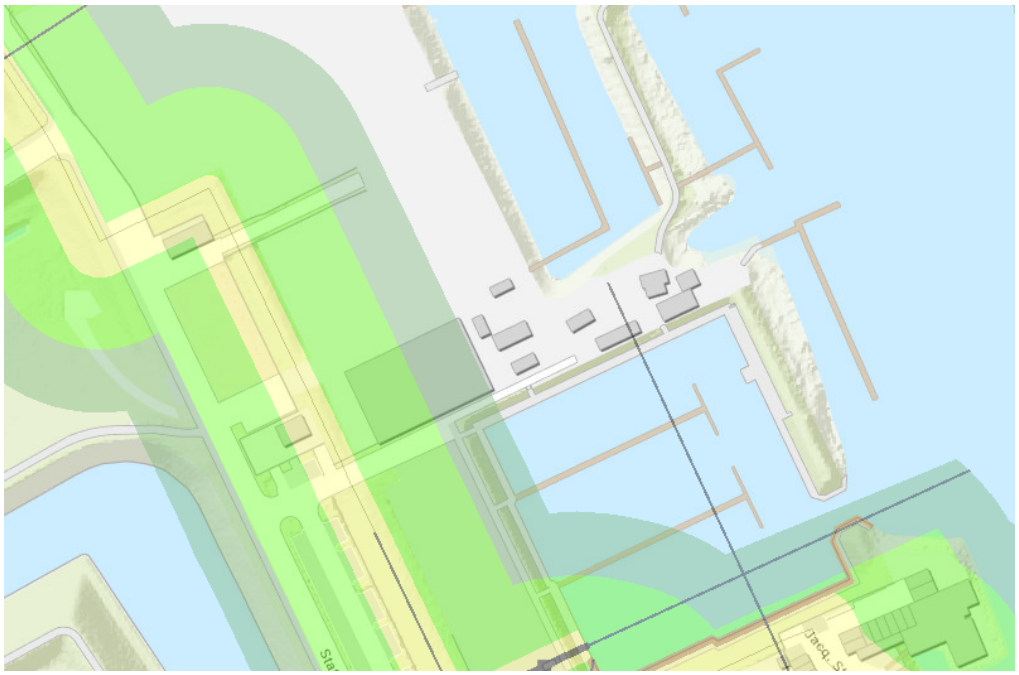
1.3 De aanleg van de nieuwe steigers in de inham kent veel risico's
De inham in de waterlijn tussen de steigers van de twee watersportverenigingen lijkt een ideale plek voor het realiseren van extra steigers om het wachtschip 'De Steur' en de vletten van de scouts aan te leggen. Hiervoor moeten er palen geslagen worden om de steigers aan te verankeren en moet een deel van de waterlijn worden afgegraven. Vanaf het pompstation aan de Statenlaan loopt er rioolpersleiding naar het pompstation aan de Reenweg. Deze leiding is van essentieel belang voor het afvoeren van een grootdeel van het vuilwater van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer richting de waterzuivering nabij Oosterhout. De benodigde palen komen in de buurt van deze leiding. Hoewel de ligging van de leiding goed in beeld is, bestaat er altijd een risico op beschadigingen of breuk als er meerpalen in de bodem van de Donge geslagen moeten worden. De gevolgen, zowel praktisch, financieel als milieutechnisch, zijn niet te overzien als dit bij de uitvoering daadwerkelijk zou gebeuren.
Daarnaast is gebleken dat de landtongen die de twee havens van de watersportverenigingen afschermen gedeeltelijk zijn aangelegd met puin van in het verleden afgebroken panden in Geertruidenberg. Als bij het afgraven van de waterlijn blijkt dat er veel puin in de grond wordt aangetroffen kan dit aanzienlijk kosten verhogend en vertragend werken.

1.4 Het overstort zorgt voor fecaliën tussen de vletten
In de inham waar de nieuwe steigers voor Mafeking zijn voorzien komt het overstort van het gemengde rioolstelsel van de oude kom uit. Wat bij hoger water als gevolg kan hebben dat er vuilwater met uitwerpselen tussen de vletten terecht komt. Naar schatting komt dit nu 1 à 2 keer per jaar voor. Maar gezien de klimaatveranderingen zal dit in de toekomst eerder toe- als afnemen.
Hoewel dit niet direct een gevaar voor de gezondheid oplevert, kan er wel aan getwijfeld worden of we de veelal jonge leden van de waterscouting hier mee in aanraking willen brengen.

1.5 Investeren in de voormalige brandweerkazerne zorgt niet voor een duurzame oplossing
Om de Mafeking en de Bergsche Battery een gedegen onderkomen te bieden waar ze voor lange tijd gebruik van kunnen maken moet de voormalige brandweerkazerne gerenoveerd en gemoderniseerd worden. Voor de renovatie van de loods en het aanpakken van de buitenruimte zijn forse investeringen nodig. Voor de interne verbouwing is naar schatting €170.000 tot €200.000 nodig. Dit betreft dan slechts het plaatsen wanden, vloeren en toiletunits en een simpele aanpak van het buitenterrein. Om het gebouw naar een niveau te brengen dat de verenigingen hier nog vele jaren een goed onderkomen hebben is ook een grootschalige aanpak van de schil van het gebouw nodig. En een modernisering van de diverse installaties. Naar schatting kan deze investering variëren tussen €500.000 en €700.000.

1.6 Met sloop van de loods en het verwijderen van de hoogspanningsmasten is veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen
De Rivierkade is het deelproject binnen het programma Dongeoevers waar de doelstellingen van het programma het beste tot z'n recht kunnen komen. Het gebied aantrekkelijker maken voor toerisme en recreatie en de Donge beter beleven. Hiervoor is wel een gedegen aanpak van het gebied voor nodig. Behoud van de voormalige brandweerkazerne draagt niet bij aan die doelstelling. Hoewel de loods te renoveren is, blijft het een doos die veel zicht wegneemt op de havens en de Donge. En met de beoogde functie maar heel beperkt een bijdrage gaat leveren aan de doelstelling. Door het slopen van de voormalige brandweerkazerne en de hoogspanningsmasten die in 2026 verwijderd worden is een grote ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen die noodzakelijk is voor de doelstellingen.

1.7 Sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie is niet meer mogelijk
Volledige sloop en een nieuw verenigingsgebouw oprichten op de huidige locatie is niet meer mogelijk. Dit komt doordat de eisen vanuit het waterschap over het bouwen bij (primaire) waterkeringen veel strenger zijn geworden. Het huidige pand dateert uit bouwjaar 1980 en is dus ondertussen 43 jaar oud. Het pand staat bijna volledig binnen de beschermingszones A en B van de primaire waterkering. Wanneer het pand gesloopt zou worden, gaat het waterschap geen toestemming meer geven om hier nieuwbouw weg te zetten.



Figuur 2: Zoneringen rondom de primaire waterkering (bron: Brabantse Delta)

Bovendien staat het gebouw op de twee eerder benoemde rioolleidingen. Zowel vanuit het waterschap, als beheerder van de rioolpersleiding, als vanuit de gemeente al beheer van de overstortleiding is het niet langer wenselijk om deze situatie opnieuw te laten ontstaan.

2.1 Bij nieuwbouw wordt voldaan aan de hedendaagse eisen
De hedendaagse eisen voor nieuwbouw zijn vele malen hoger dan bij renovatie. Het gaat dan om eisen aan de thermische schil, ventilatie, daglicht, brandveiligheid, energieverbruik, etc. Door bij nieuwbouw minimaal te voldoen aan deze eisen ontstaat er een verenigingsgebouw dat voor de komende 40 jaar een onderkomen gaat bieden waar zowel de gemeente als gebouwbeheerder/eigenaar en de verenigingen als huurder/gebruiker profijt van gaan hebben. Met het renoveren van de loods aan de Statenlaan wordt dit nooit bereikt.

2.2 De locatie aan de Reenweg is één van de weinige plekken waar een verenigingsgebouw met aanmeervoorzieningen mogelijk is
Voor de waterscouting is de combinatie van een verenigingsgebouw met de mogelijkheid om aan te meren met hun wachtschip en vletten van essentieel belang. De Reenweg is één van de spaarzame plekken in de gemeente waar dit mogelijk is, zonder dat het verenigingsgebouw weggestopt wordt op een locatie die niet gewenst is. Bij de meest zuidelijke steiger voor binnenvaartschepen ligt in de huidige situatie de kerkboot. Door het nieuwe verenigingsgebouw in de buurt van de parkeerplaatsen aan de Reenweg te plaatsen kan er een combinatie gemaakt worden met de deze bestaande steiger.

2.3 Het nieuwe gebouw is in samenspraak met de twee verenigingen ontworpen
Onder leiding van een architect hebben er gesprekken plaats gevonden over de wensen van de twee verenigingen waar nieuwe pand onderdak aan moet gaan bieden. In goed overleg is het beoogde ontwerp opgesteld. Voor beide verenigingen biedt het nieuwe gebouw dan ook de mogelijkheid om hun activiteiten te blijven ontplooien. In bijlage 2 is het voorlopig ontwerp opgenomen zoals uit de overleggen met de verenigingen en de architect naar voren is gekomen. De kostenramingen zijn gebaseerd op dit voorlopig ontwerp.

2.4 Mafeking en Bergsche Battery zijn 'de laatste' grote lokale verenigingen die nog gehuisvest moeten worden
Als gemeente hebben wij de afgelopen jaren veelvuldig geïnvesteerd in diverse accommodaties van lokale verenigingen, Denk hierbij aan de nieuwbouw van RFC, de grootschalige verbouwing van de het voormalige schoolgebouw aan de Meidoornstraat of de nog te realiseren sporthal Parkzicht. Maar ook door garantstellingen bij onder andere het Ontmoetingscentrum Raamsdonk of LTV Raamsdonksveer. Nagenoeg alle verenigingen hebben of krijgen op deze manier een onderkomen waar ze de voor lange tijd op verantwoorde manier hun activiteiten kunnen voortzetten. De Bergsche Battery is een lokale vereniging die een belangrijke bijdrage levert aan het beleefbaar maken de historische stad. Toch leiden zij al jaren een zwervend bestaan door de gemeente. Door deze investering te doen heeft ook deze vereniging voor de lange termijn een onderkomen.

Mafeking wordt door politieke keuzes rondom fort Lunet gedwongen om een nieuw onderkomen te vinden. Met de investering kunnen ook zij voor lange termijn gehuisvest worden.

2.5 Multifunctioneel gebruik van het pand levert een bijdrage aan de sociale cohesie in de wijk Achter de Hoeven
Op dit moment zijn de mogelijkheden binnen onze gemeente om tot ontmoeting te komen redelijk versnipperd. De verenigingen hebben aangegeven niet onwelwillend tegen over deelgebruik van het pand te staan, zolang dit praktisch uitvoerbaar is en hun verenigingsactiviteiten niet in de weg staat. Als deelgebruik mogelijk is, kan het nieuwe pand een positieve bijdrage gaan leveren aan de sociale cohesie binnen de wijk Achter de Hoeven, zowel voor het bestaande deel als de geplande nieuwbouw woningen.
Multifunctioneel gebruik van het pand is ook essentieel om de investering die de nieuwbouw met zich mee brengt maatschappelijk te verantwoorden. Mafeking heeft ca. 85 leden en de Bergsche Battery ca. 25 vrijwilligers. Het aantal gebruikers van het pand is relatief laag in verhouding met de hoogte van de investering. Door het pand voor meerdere doeleinden te gebruiken profiteren meer inwoners van onze gemeente van de investering. Bij de nieuwe huurovereenkomst met de verenigingen moet hier dan ook op worden gestuurd. Maatschappelijke instanties zouden hier een inloopmoment kunnen organiseren, het gebouw kan een toekomstig stemlokaal zijn, of een plek waar een buurtvereniging vergadert. Allemaal manieren om het gebouw een centraal ontmoetingspunt voor de wijk Achter de Hoeven te laten zijn. Een meer commercieel gebruik overdag dat past bij de functie van het gebouw is ook te overwegen. Het gebruik van het gebouw van scouting Raamsdonksveer door psychologenpraktijk Timmers is hier een goed voorbeeld van.

2.6 Carnavalsverenigingen in de bouwloods op de Pontonnier hebben nu meer plek
Omdat de Bergsche Battery ook de nodige opslag nodig heeft voor hun kanonnen, materialen, etc. hebben zij de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de bouwloods aan de Pontonnier. Wanneer de nieuwbouw wordt gerealiseerd heeft Battery de opslag volledig bij hun eigen onderkomen. Dit resulteert er in dat de ruimte in de bouwloods weer benut kan worden door de carnavalsverenigingen.

3.1 Het verlengen van de bestaande steiger werkt kosten reducerend
De meest zuidelijke aanlegsteiger voor binnenvaartschepen aan de Reenweg kan worden verlengd en uitgebreid zodat voldoende plek ontstaat voor wachtschip ‘De Steur’ en de vletten van de Mafeking. Doordat dit een bestaand steiger betreft die kan worden verlengd vallen de kosten ca. €100.000 lager uit dan wanneer er een volledig nieuwe steiger nodig is.

3.2 Voor het kerkschip levert de nieuwe situatie geen nadelige situatie op
Aan de bestaande steiger ligt in de huidige situatie schipperscentrum ‘Het Zuiden’, ook wel bekend als het kerkschip. De activiteiten en diensten die daar gehouden worden kunnen gewoon blijven plaats vinden. Door het verlengen van de steiger komen de vletten direct naast het kerkschip te liggen aan de zijde van de vaargeul de Steur. Hierdoor is er geen mogelijkheid meer voor binnenvaartschepen om direct tegen het kerkschip aan te meren. Het kerkschip krijgt daardoor meer vrije ruimte om zich heen.

3.3 Er zijn géén nieuwe ingrepen of werkzaamheden aan de waterkering noodzakelijk
Voor het aanleggen van een nieuwe steiger zijn er werkzaamheden nodig op of in de primaire waterkering. Door te kiezen voor het verlengen van de bestaande steiger zijn deze niet noodzakelijk, of tot een minimum beperkt. De gekozen oplossing zal dan ook de voorkeur krijgen van het waterschap.
Omdat er wel werkzaamheden op het water en in de buurt van de waterkering nodig zijn is er altijd een watervergunning noodzakelijk. Deze moet worden aangevraagd bij het waterschap als bevoegd gezag.

4.1 Kleinere binnenvaartschepen nemen vaak aanmeerplekken in beslag die door grote binnenvaartschepen gebruikt kan worden.
Binnen onze gemeente grenzen zijn enkele sleepvaartbedrijven actief die in verhouding kleine binnenvaartschepen hebben. Nu leggen deze schepen aan bij de Timmersteerkade of andere aanlegsteigers waardoor grotere binnenvaartschepen vaak niet kunnen aanleggen. Waardoor de kleinere schepen regelmatig moeten verplaatsen of gaan verliggen. Door de steiger aan de Reenweg uit te breiden en hier aanlegplaatsen te maken voor de Steur en de vletten van de Mafeking, is er geen mogelijkheid meer voor grotere binnenvaartschepen om bij deze steiger nog aan te meren. Dit biedt wel de mogelijkheid om afmeerplaatsen te maken voor 2 tot 3 kleinere binnenvaartschepen. Hiermee wordt voorkomen dat de kleinere schepen elders aanlegplaatsen voor de grotere schepen bezet houden.

4.2 Steigers met een commercieel oogmerk worden commercieel, kostendekkend verhuurd
Om een aanlegsteiger voor kleinere binnenvaartschepen mogelijk te maken moet ook geïnvesteerd worden. Deze investering wordt afgeschreven in een termijn van 25 jaar. De huur die voor het gebruik van de steigers gevraagd wordt zal minimaal kostendekkend zijn, gezien de marktsituatie lijkt een hogere huuropbrengst realistisch. De kapitaallast voor de investering bedraagt €4.500 per jaar. Dit is het minimale

bedrag dat er per jaar aan huur binnen moet komen. Hiermee is de dekking voor de benodigde investering verzekerd.

5/6/7/8/9 Voor de bouw van een verenigingsgebouw en de uitbreiding van steigers is een investering noodzakelijk
Voor het bouwen van een nieuw gebouw waar de twee verenigingen kunnen huisvesten en voor het uitbreiden van de bestaande steigers zijn investeringen nodig. Aan de raad wordt gevraagd om budget beschikbaar te stellen voor deze investeringen. Het budget komt ten laste van de algemene reserve.

Stichtingskosten gebouw (750m2) en terrein, inclusief BTW	€1.485.000
Ruimtelijke procedure, inclusief BTW	€12.000
Bouwbegeleiding/directievoering, inclusief BTW	€53.000
Uitbreiding steigers t.b.v. scouting, inclusief BTW	€250.000
Uitbreiding steigers t.b.v. kleine sleepboten, excl. BTW	€90.000
Totaal	**€1.890.000**

Genoemde bedragen zijn gebaseerd op ramingen van een bouwkundig adviesbureau, een civieltechnisch adviesbureau en de architect die bij het ontwerp van het gebouw betrokken is geweest.

5/6/7/8/9 Door verkoop van de marktpanden is het huisvestingsvraagstuk van de Battery verplaatst zonder financiële dekking.
De noodzaak voor de Bergsche Battery om een nieuw onderkomen te vinden is het gevolg van de keuze van de gemeente om de panden Markt 32-36-38 in Geertruidenberg te verkopen. Door de Bergsche Battery naar de voormalige brandweerkazerne/gemeenteloods aan de Statenlaan te verwijzen is het huisvestingsvraagstuk van deze vereniging verschoven naar het programma Dongeoevers, zonder dat daar financiële dekking bij is gezocht. Daarom is het noodzakelijk dat deze dekking nu gevonden wordt.

Grondexploitatie
Programma Dongeoevers is meer dan drie ontwikkelgebieden Oude Haven, Rivierkader en Achter de Hoeven waar een grondexploitatie voor is opgesteld. Er zijn in het verleden al investeringen gedaan en ook voor de toekomst zijn nog investeringen nodig. De drie grondexploitaties houden elkaar op dit moment in balans en laten een positief resultaat zien. Het is altijd het uitgangspunt geweest dat het positieve resultaat van de programmaexploitatie ingezet gaat worden om andere investeringen ten behoeve van het programma te bekostigen. Wanneer de ontwikkelingen afgerond zijn en de grondexploitaties afgesloten worden, komt het positieve resultaat ten goede van de vrije algemene reserves. Bekostiging van andere investering binnen het programma Dongeoevers vanuit de vrije algemene reserves is dan ook tot op zekere hoogte ook te verantwoorden.

In de grondexploitatie Rivierkade, is voorzien in infrastructurele ingrepen in het plangebied. Hoewel deze posten vooralsnog zijn gebaseerd op aannames en kengetallen, is in de post infrastructuur al wel rekening gehouden met een bedrag van ca. €350.000 om de steigers en havens aan te passen voor aanlegsteigers voor Mafeking. Als Mafeking zich niet in de loods aan de Statenlaan gaat vestigen is aanpassing van de haven bij Rivierkade niet nodig. Bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties kan daarom de post infrastructuur in de grondexploitatie Rivierkade met €350.000 worden verlaagd. In de grondexploitatie Rivierkade zijn verschillende kostenposten die elkaar beïnvloeden. Door de post ‘infrastructuur’ met €350.000 te verlagen, zijn er een aantal posten die ook lager uitvallen. Daar boven op komt de factor tijd, die vanwege het rentevoordeel het bedrag nog iets positiever laat uitkomen.

Het verwachte resultaat van de GREX Rivierkade verandert in dit geval van -/- €1.546.275* naar ca. -/- €1.100.000. Het verwachte resultaat van Donge-oevers neemt hierdoor toe van €347.490* naar ca. €800.000.
* stand volgens actualisatie november 2023

De grondexploitatie met de langste doorlooptijd is die van Achter de Hoeven, namelijk 2029. Omdat een GREX beïnvloed wordt door veel factoren die een risico met zich mee brengen is een winstneming uit de GREX nu niet verstandig. Pas na realisatie en afsluiten van de grondexploitatie kan ook daadwerkelijk de winstneming van €800.000 terugvloeien naar de vrije algemene reserves. De investering bekostigen vanuit de vrije algemene reserves is mogelijk vanwege het te verwachtte positieve resultaat van de grondexploitaties.

Financiën

BTW
Voor de investeringen die gedaan worden in het kader van het huisvesten van de verenigingen, “Gebouw” en “Steiger Mafeking” zijn we als gemeente BTW-plichtig en kunnen deze dus helaas niet terug krijgen. Het uitbreiden van de steigers voor de beroepsvaart is een commerciële activiteit, hiervoor is de BTW volledig compensabel.

Reserve
Voor afschrijvingen is het mogelijk om een reserve in te stellen waarmee jaarlijks de afschrijvingen kunnen worden gedekt. Bij aanvang wordt dan de stand van de reserve gedeeld door het aantal jaren van afschrijving.

Huur Fort Lunet
Doordat Mafeking uit Fort Lunet gaat kan de huidige huurder gebruik gaan maken van het complete gebouw. De huurverhoging gaat hierdoor van € 26.000 naar € 50.000. De extra huurinkomsten van € 24.000 zullen worden ingezet als dekking van kapitaalslasten.

Huur Mafeking en Bergsche Battery
Met beide verenigingen wordt voor ingebruikname van het nieuwe pand een huurovereenkomst gesloten. Op dit moment zijn er nog geen concrete afspraken zijn gemaakt over de hoogte van de huurbedragen, maar belangrijk is dat de huur in lijn komt met die van andere verenigingen in de gemeente. Mafeking krijgt in het nieuwe gebouw meer oppervlakte dan de Bergsche Battery, dus zal naar saldo meer huur betalen. Een kostende dekkende huur is het uitgangspunt. In de praktijk zal dit voor beide verenigingen niet haalbaar zijn, en zal een deel van de huur middels subsidie gecompenseerd moeten worden.

De huur na aftrek van subsidie zal in ieder geval dekkend moeten zijn voor de vaste lasten van het gebouw zoals onderhoud en verzekering. Gebruikerskosten zoals water en elektra zijn voor rekening van de huurders.

Huur binnenvaartschepen
Om een aanlegsteiger voor kleinere binnenvaartschepen mogelijk te maken moet ook geïnvesteerd worden. Deze investering wordt afgeschreven in een termijn van 25 jaar. De huur die voor het gebruik van de steigers gevraagd wordt zal minimaal kostendekkend zijn, gezien de marktsituatie lijkt een hogere huuropbrengst realistisch. De kapitaallast voor de investering bedraagt €4.500 per jaar. Dit is het minimale bedrag dat er per jaar aan huur binnen moet komen. Hiermee is de dekking voor de benodigde investering verzekerd.

De investeringen resulteren in de volgende kapitaallasten en de daarbij behorende dekkingen

	Steiger	*Steiger MafeKing*	*Gebouw*		
	2024	2024	2024		Totaal
Rentepercentage	1%	1%	1%		
Bedrag investering	90.000	250.000	1.550.000,00		
Aantal jaar afschrijving	25	25	40		
Rente per jaar	900	2.500	15.500		18.900
Afschrijving per jaar	3.600	9.680,00	38.750		52.350
Totaal kapitaalslasten per jaar	**4.500**	**12.500**	**54.250**		**71.250**
Dekking uit hogere huuropbrengst Fort Lunet					-24.000
Verwachte huuropbrengst beroepssteigers					-7.500
Mogelijke hogere huuropbrengsten Mafeking en Bergsche Battery					P.M.
Totaal dekking					**-31.500**
Saldo ten laste van de begroting 2024 - 2027					**39.750**
Dekking uit afschrijvingsreserve pand Reenweg					-38.750
Resterend bedrag te dekken uit exploitatie Begroting 2024 - 2027					-1.000
Storting reserve afschrijving Pand Reenweg			1.550.000		
Storting bij afsluiten grondexploitatie Dongeoevers			-800.000		
Netto Storting Vrije Algemene Reserve			**750.000**		

Communicatie
Om te voorzien in een gedegen onderkomen voor waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery wordt voorgesteld om een nieuw verenigingsgebouw op te richten aan de Reenweg in Raamsdonksveer, ten noorden van het sportveld van het Dongemond college. Hiervoor is ook een uitbreiding van de bestaande steigers naast schipperscentrum ‘Het Zuiden’ nodig. Voor deze ideeën wordt aan de raad om krediet gevraagd.

Met de betrokken verenigingen is al uitgebreid contact geweest en zijn ook actief betrokken bij de ontwikkeling van het plan. Met de vertegenwoordiging van het schipperscentrum en de Koninklijke Binnenvaart Nederland is gesproken over de voorgenomen ontwikkeling.

Inclusieve samenleving
Verenigingen zijn een belangrijke speler in het vormen van een inclusieve samenleving. Doordat mensen actief zijn binnen een vereniging blijven zij deel uit maken van de samenleving. Hiermee voorkomen we eenzaamheid en sociale isolatie.
Een goed onderkomen voor de verenigingen is essentieel om hun bijdrage aan de samenleving te kunnen blijven leveren.

Uitvoering
Na besluitvorming kan de architect aan de slag met het verder uitwerken van het voorlopige ontwerp. De planologische procedure die nodig is kan voorbereid worden.
De gronden zijn nu nog in gebruik als paardenweide. De huurovereenkomst hiervoor moet worden beëindigd. Vanwege de ontwikkeling Achter de Hoeven is met de huurder al contact geweest. Zij is op de hoogte dat de overeenkomst beëindigd gaat worden.

Omdat werkzaamheden aan of rond een (primaire) waterkering niet uitgevoerd mogen worden tijdens het gesloten seizoen (1 oktober t/m 1 april) is het van belang de planning hier rekening mee houdt. Vooruitlopend op de nieuwbouw kunnen de voorbereidingen en vergunning voor de steigers worden opgestart, zodat de realisatie in 2024 kan plaats vinden. Mafeking heeft ook aangegeven bereidt te zijn om de Steur en hun vletten vooruitlopend op de nieuwbouw al af te meren op de nieuwe locatie.

Voor de nieuwbouw wordt een bouwtijd verwacht van vijf tot zes maanden, afhankelijk van een goede voorbereiding. Hier zal in de aanbesteding op gestuurd worden.

Bijlagen
1. Locatie nieuwbouw waterscouting Mafeking en Bergsche Battery
2. Voorlopig ontwerp nieuwbouw

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op het voorgaande.

Besluit:
De raad besluit:

1. Waterscouting Mafeking en Bergsche Battery niet te huisvesten in de voormalige brandweerkazerne aan de Rivierkade in Geertruidenberg
2. In te stemmen met de locatie aan de Reenweg, zoals globaal aangeduid in bijlage 1 bij dit voorstel, als locatie voor een nieuw verenigingsgebouw voor waterscouting Mafeking en de Bergsche Battery
3. In stemmen met het uitbreiden van de zuidelijke aanlegsteiger nabij de Reenweg en deze gebruiken als aanlegplek voor het wachtschip, de Steur, en de vletten van Mafeking.
4. In te stemmen om met de uitbreiding van de zuidelijke aanlegsteiger aanlegplaatsen voor kleine binnenvaart schepen te faciliteren.
5. Een krediet van € 1.550.000 beschikbaar te stellen voor de huisvesting van Mafeking en de Bergsche Battery op de Reenweg.
6. Ten behoeve van de nieuwbouw en de inrichting van het bijbehorende terrein een bedrag van € 1.550.000 uit de Vrije Algemene Reserve (VAR) beschikbaar te stellen en deze te storten in een nieuwe bestemmingsreserve “Huisvesting Mafeking Bergsche Battery Reenweg” voor de jaarlijkse aflossing van € 38.750.
7. Ten behoeve van de uitbreiding van de aanlegsteigers voor de Mafeking een krediet beschikbaar te stellen van € 250.000.
8. Ten behoeve van de uitbreiding van de steigers voor de aanlegmogelijkheid van kleine binnenvaartschepen een krediet beschikbaar te stellen van € 90.000.
9. De bovenstaande mutaties met de bijbehorende mutaties en kapitaalslasten te verwerken in de begroting 2024-2027.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 14 maart 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte