

Raadsinformatiebrief

Datum 16-5-'23

Zaaknummer
Portefeuille

Zorg, volksgezondheid en wonen
H.J. Compagne

Onderwerp Vervolg huisvesting Scouting Rooi

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Vervolg huisvesting Scouting Sint-Oedenrode

Aanleiding

Op 20 december 2022 is uw raad met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken nieuwbouw van het scoutinggebouw in Sint-Oedenrode. In het project Nieuwbouw Scouting Rooi is in het ontwerptraject gebleken dat er een forse overschrijding is van het krediet (voorbereidingskosten en uitvoeringskrediet) dat op 17 februari 2022 door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld (€831.527,-- incl btw). De overschrijding is dusdanig groot (ca. 1 mln extra krediet) dat er daarom door het college alternatieven zijn verkend voor huisvesting van de Scouting. In deze brief informeren we uw raad over de verkenning van de alternatieven en het vervolg.

Verkenning alternatieven voor huisvesting Scouting

Er zijn diverse scenario's denkbaar voor huisvesting van de Scouting:

0. Continuering huidige ontwerp (nieuwbouw op huidige locatie);
 1. Renovatie op huidige locatie;
 2. Nieuwbouw op huidige locatie met een ander ontwerp;
 3. Nieuwbouw op een andere locatie
 4. Het bouwbudget (via een subsidie) verstrekken aan de Scouting zodat ze zelf de nieuwbouw kunnen realiseren;
 5. Herhuisvesting in een bestaand gebouw.

Omdat er in Sint-Oedenrode geen geschikte leegstaande panden voor herhuisvesting van de Scouting zijn/beschikbaar komen, valt scenario 5 af.

Bij scenario 4 (verstrekken van het bouwbudget aan de Scouting) is een belangrijke kanttekening dat wanneer het bouwbudget rechtstreeks aan de Scouting wordt verstrekt het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing is. Er geldt een zogenaamde doorgelegde aanbestedingsplicht, hetgeen betekent dat voor de Scouting dezelfde regels gelden als wanneer

de gemeente de realisatie doet. Dit zal dan ook naar verwachting geen extra financieel voordeel in uitvoering opleveren. Het budget zal dan ook in dit alternatief niet toereikend zijn. Dit scenario vraagt ook veel capaciteit en inzet van de Scouting die nodig zijn bij bouw, onderhoud en beheer van het pand. Scouting geeft aan dat het lastig is om op dit moment hiervoor voldoende vrijwilligers te krijgen. Daarom valt scenario 4 eveneens af.

Voor de beschouwing van alternatieven zijn vervolgens scenario's 1 (renovatie), 2 (nieuwbouw met ander ontwerp) en 3 (nieuwbouw op andere locatie) verder onderzocht en afgewogen. Ook de keuze om met het huidige ontwerp verder te gaan is in beschouwing genomen (scenario 0).

Afweging scenario's

De vier overgebleven scenario's zijn met de Scouting doorgesproken en afgewogen.

Scenario 0 (nieuwbouw huidige ontwerp), 1 (renovatie) en 2 (nieuwbouw ander ontwerp) gaan uit van de huisvesting van de Scouting op de huidige locatie. Vanwege het bijzondere veelhoekige ontwerp zijn de bouwkosten van scenario 0 erg hoog (€1,3 mln). Wanneer uitgegaan wordt van een eenvoudiger ontwerp (scenario 2) kunnen de bouwkosten lager uitvallen (€750.000). De kosten van renovatie zijn vergelijkbaar met eenvoudige nieuwbouw (€725.000). Vanwege de te hoge kosten valt nieuwbouw op basis van het huidige ontwerp (scenario 0) af. Omdat kosten van scenario 1 (renovatie) vergelijkbaar zijn met kosten voor scenario 2 (nieuwbouw andere architect), maar scenario 1 niet de extra mogelijkheden/comfort kan bieden zoals bij nieuwbouw het geval is, is er voor gekozen om scenario 1 af te laten vallen. Het huidige pand aan het Achterpad kan dan gesloopt worden.

In januari 2023 hebben de eigenaren van Land van Kien contact gezocht met de gemeente, omdat zij mogelijkheden zien om een dwarsdeelschuur op te richten aan de westzijde van Hoeve Arbeidslust, met als idee deze schuur multifunctioneel te gebruiken voor zowel dagbesteding door Land van Kien als voor scoutingactiviteiten. In afgelopen maanden zijn diverse gesprekken met Scouting en Land van Kien gevoerd over de mogelijkheden voor realisatie van de dwarsdeelschuur (scenario 3). De locatie biedt vanwege de ligging in het buitengebied veel mogelijkheden voor Scoutingactiviteiten. Voor de Scouting is een veilige verhuursituatie (zekerheid van langjarige huur) een belangrijke voorwaarde. Daarnaast moeten afspraken gemaakt worden over huurprijzen/voorwaarden en moet berekend worden wat dit betekent voor de jaarlijkse exploitatielasten. In het geldende bestemmingsplan is bouw en gebruik niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanvullende ruimtelijke procedure nodig. Uit een eerste globale verkenning lijkt vestiging van een dwarsdeelschuur op deze locatie kansrijk te zijn. In het vervolg moet worden onderzocht of dit initiatief daadwerkelijk haalbaar is. In de verkennende gesprekken met Scouting en Land van Kien zijn deze zaken besproken, en er blijkt voldoende basis en vertrouwen in elkaar om dit scenario verder uit te werken. Zowel bij Scouting, Land van Kien als college is er enthousiasme over dit scenario. Met name het gebruik van de dwarsdeelschuur voor zowel dagbesteding als scouting biedt goede onderlinge koppelkansen en sluit aan op uw eerdere motie voor multifunctioneel gebruik.

Dit scenario wordt daarom ook als voorkeursscenario verder uitgewerkt. Het scenario voor nieuwbouw op de huidige locatie (scenario 2) wordt voorlopig als terugvaloptie nog achter de hand gehouden.

Op basis van de voorkeur voor scenario 3, tekenden Scouting Rooi, Land van Kien en college op 16 mei 2023 een intentieverklaring waarin is opgenomen dat we het oprichten van een dwarsdeelschuur op Land van Kien voor gebruik voor Scouting en dagbesteding verder gaan

onderzoeken en gezamenlijk toe willen werken naar een omgevingsvergunning en huurovereenkomst voor dit initiatief. De scouting kan tot realisatie blijven zitten op huidige locatie (voormalige gemeentewerf Sint-Oedenrode).

Kernboodschap

Het college heeft diverse scenario's onderzocht voor huisvesting van de Scouting. Op basis van eerste verkenningen lijkt de realisatie van een dwarsdeelschuur naast Hoeve Arbeidslust op Land van Kien een kansrijk scenario voor herhuisvesting van de Scouting Rooi. Zowel Scouting als het college zijn enthousiast over dit scenario. College werkt dit alternatief samen met Scouting en Land van Kien verder uit en tekent hiertoe een intentieverklaring met partijen. Er wordt gezamenlijk met partijen toegewerkt naar de te doorlopen ruimtelijke procedure/omgevingsvergunning en de benodigde overeenkomsten.

Communicatie

Via een persbericht wordt bekend gemaakt dat voor de herhuisvesting van de Scouting de realisatie van een dwarsdeelschuur op Land van Kien nader wordt onderzocht. Daarnaast worden belanghebbenden en omgeving geïnformeerd over de mogelijkheid van vestiging op Land van Kien.

Participatie

Met Scouting Rooi is veelvuldig overleg geweest bij de afweging van de alternatieven voor huisvesting. Een omgevingsdialoog met directe omgeving/omwonenden is onderdeel van de ruimtelijke procedure voor de beoogde nieuwe locatie op Land van Kien. Ook de omgeving van het oude scoutinggebouw aan het Achterpad wordt geïnformeerd over het feit dat er mogelijk een andere locatie voor Scouting in beeld is.

Duurzaamheid

nvt

Financiën

In de huidige begroting is Scouting Rooi min of meer budgettair neutraal opgenomen. Daarnaast is voor de realisatie van de nieuwbouw voor Scouting Rooi in 2022 een budget beschikbaar gesteld van € 832.000. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan bedragen circa € 29.000 per jaar.

Omdat bij herhuisvesting van de Scouting op Land van Kien niet alle kosten ten lasten van de investering kunnen worden gebracht, maar grotendeels als jaarlijkse huurlast dient te worden opgenomen, worden de jaarlijkse kapitaallasten lager. De huurlasten zullen echter wel stijgen, omdat de huuropbrengsten niet meer rechtstreeks naar de gemeente gaan (pand wordt geen eigendom van gemeente).

Als blijkt dat de vestiging van de scouting op Land van Kien optie haalbaar is, wordt een apart raadsvoorstel aan u voorgelegd met de financiële gevolgen van dit voorstel.

Planning

Met Scouting en Land van Kien is een projectgroep opgericht om de realisatie van een dwarsdeelschuur naast Hoeve Arbeidslust op Land van Kien verder uit te werken. Er wordt gezamenlijk met partijen toegewerkt naar de benodigde ruimtelijke procedure/omgevingsvergunning en de benodigde overeenkomsten. De financiële gevolgen worden van dit

scenario worden na verdere uitwerking inzichtelijk gemaakt en via een apart raadsvoorstel aan u voorgelegd.

Bijlage(n)

Niet van toepassing

Ter inzage documenten

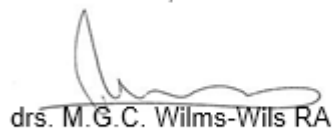
Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij