Uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties

In juni 2024 is de beleidsnota maatschappelijke accommodaties vastgesteld. Daar hebben we kaders gesteld voor de maatschappelijke accommodaties. Tegelijkertijd hebben we in het raadsvoorstel van de beleidsnota aangegeven dat een aantal maatschappelijke gebouwen gedateerd zijn. In dit uitvoeringsplan beschrijven we welke samenwerkingen, locaties en het processen we willen doorlopen. Vaststelling van dit uitvoeringsplan is noodzakelijk om het proces te vervolgen.

Onderstaande samenwerkingen zijn getoetst aan de beleidsnota en voldoen aan de kaders gesteld in de beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties. Concreet betekent dit dat het voldoet aan:

- Multifunctioneel gebruik mogelijk van accommodaties
- Sociaal-maatschappelijk gaat altijd voor commercieel gebruik
- Accommodaties en locaties zijn voldoende geschikt voor de activiteiten die gehouden worden door de maatschappelijke organisatie
- De accommodatie wordt fysiek toegankelijk voor iedereen
- Wanneer er sprake is van één unieke voorziening dan willen we die zo centraal mogelijk situeren.
- Voorkeur voor beleggen van eigendom bij maatschappelijke organisatie is haalbaar

Concreet betekent dit dat er sprake is van multifunctioneel gebruik, de accommodaties voldoende geschikt worden voor de activiteiten en overdracht van eigendom bespreekbaar is bij de organisaties.

Samenwerkingen tussen de maatschappelijke organisaties

Vanuit het maatschappelijk accommodatiebeleid hebben we als kader om accommodaties multifunctioneel in te zetten. Dit betekent dat we niet willen bouwen voor één maatschappelijke organisatie. We willen organisaties bundelen in gebouwen. Dit zorgt voor een betere bezettingsgraad, versterkt samenwerkingen en efficiënte inzet van middelen. Op die manier zijn we in gesprek gegaan met de maatschappelijke organisaties die in een verouderd pand van de gemeente zitten.

Het gaat om de volgende maatschappelijke organisaties die in een verouderd gebouw zitten:

- Scouting Paulus
- Scouting Lambertus
- Jongerenwerk (Surplus)
- Stichting Jeugdland

Naast de verouderde gebouwen is er ook behoefte aan extra opslagcapaciteit bij huidige multifunctionele accommodaties en zijn er een aantal maatschappelijke organisaties die een vergaderruimte zoeken.

Welke samenwerkingen zijn verkend?

We zijn in gesprek gegaan met bovengenoemde maatschappelijke organisaties. Daar zijn de volgende wenselijke samenwerkingen uitgekomen:

1. Jeugdland, Jongerenwerk en Scouting Lambertus (JJL) willen graag op het huidige terrein blijven. Zij willen een kans om zelf met een ontwerp te komen voor het Wipakkerterrein en Lambertusterrein. Deze kans krijgen ze vanuit het college.
2. Scouting Paulus staat open voor een samenwerking met Concordia Florebit, beheren van opslag en/of huisvesting van de Heemkundekring.

1. Initiatief Jeugdland, Jongerenwerk en Scouting Lambertus

Jeugdland, Jongerenwerk en scouting Lambertus hebben een globale studie gedaan naar het huisvesten van de drie verenigingen op Lambertusstraat en Wipakker. Er is een schetsontwerp gemaakt, dat geeft een beeld van de wens van JJL. Zie onderstaande afbeelding:



Dit is een schetsontwerp van JJL. Dit ontwerp is een eerste verkenning van JJL waar we als college toestemming voor hebben gegeven. Er zijn factoren die nog niet zijn meegenomen in dit ontwerp, maar die wel van belang zijn. Bijvoorbeeld de wensen van omwonenden en organisaties en de verplichte afstand tot de brandweerkazerne ten opzichte van bebouwing. Dit maakt dat dit ontwerp niet één op één gebruikt kan worden. In de vervolgfase gaan we samen met JJL een concreter en breder gedragen ontwerp maken.

Wat hier naar voren komt is dat het mogelijk is om JJL te huisvesten op de huidige terreinen mogelijk samen met een ruimte voor bebouwing, openbaar toegankelijke buitenruimte en voetgangersdoorgang van station naar de markt.

Daarnaast gaan we onderzoeken of de gymzaal in de Lambertusstraat opgenomen kan worden binnen dit initiatief. Hier liggen kansen om een efficiënte combinatie te maken. Voor JJL is een grote zaal nodig, daar wordt nu ook veelvuldig gebruik van gemaakt. Wanneer we de gymzaal toevoegen zal de grote zaal van 180m2 (huidige afmeting) naar minimaal 255m2 gaan. Dit onderzoeken we verder in de fase waarin we de ruimtelijke vertaling maken.

Op basis van bovenstaande informatie staan we positief tegenover het initiatief van JJL om hen daar te blijven huisvesten.

2. Initiatief scouting Paulus

Afgelopen maanden zijn we samen met scouting Paulus en Concordia Florebit de samenwerking verder gaan verkennen en ontwerpen gaan maken voor het terrein waar Concordia Florebit momenteel gebruik van maakt. Concordia Florebit heeft eind januari 2025 aangegeven af te zien van de samenwerking en geen nieuw gebouw te willen. Dit betekent dat we samen met scouting Paulus op zoek gaan naar een andere efficiënte samenwerking.

Scouting Paulus zit nu op de Kokkestraat. Daar zal de huisvesting van scouting Paulus blijven nu het initiatief met Concordia Florebit niet doorgaat. Scouting Paulus staat ervoor open om een samenwerking aan te gaan met de Heemkundekring, Lions Club of opslag voor derde. Deze samenwerkingen moeten nog verder verkend worden.

Scouting Paulus heeft in 2021/2022 plannen gemaakt voor nieuwbouw op de locatie aan de Kokkestraat. Dit maakt dat we snel stappen kunnen maken zodra het uitvoeringsplan akkoord is.

Financiën

Voor het huisvesten van de maatschappelijke organisaties is een inschatting gemaakt dat dit €4 miljoen gaat kosten. Onderstaand ziet u een opsomming met een inschatting van de verdeling van de kosten per categorie:

Organisatie(s)	Inschatting kosten
Scouting Paulus, Kleine maatschappelijke organisatie en opslag	25%
Scouting Lambertus, Jeugdland en Jongerenwerk	70%
Opslag + kleine maatschappelijke organisaties	5%

Het is niet mogelijk om een bedrag te noemen. De daadwerkelijke hoogte van de kosten zijn van vele factoren afhankelijk. Daarbij kun je denken aan afwerkingsniveau, mate van duurzaamheid en moment waarop we kunnen bouwen. Het financiële kader is €4 miljoen, dat is het uitgangspunt.

Bij bepaling van het ruimtelijk kader kunnen we op hoofdlijnen inzicht geven in de kosten. Zodra het ruimtelijk kader helder is komen we bij u terug voor een besluit hierop.

Wat kunnen de verenigingen zelf doen

Beide scoutingen en Jeugdland hebben aangegeven zelf ook hun steentje bij te willen dragen door bv. zelf een vuurkuil in te richten of een buitenopslag te maken. Daarnaast hoeft het afwerkingsniveau van de bouw niet volledig te zijn omdat scoutingen en Jeugdland veel zelf kunnen en willen doen. Nadere afspraken over wat zij wel of niet kunnen zal per maatschappelijke organisatie gemaakt moeten worden.

Mogelijkheden om zelf financiën te genereren die zij benoemen zijn crowdfunding, sponsoring of door middelen van de gemeente efficiënt in te zetten. Met efficiënt gebruik van gemeentegeld bedoelen we dat we alleen materialen betalen, geen manuren. Daarnaast zullen we, waar juridisch mogelijk, de vereniging of stichting in laten kopen wanneer zij dat voordeliger kunnen dan de gemeente. De bereidheid is er vanuit de verenigingen. Hoe en op welke manier zij exact gaan bijdragen daar worden gedurende het proces nadere afspraken over gemaakt.

Eigendom van accommodatie na bouw

Zowel scouting Paulus, scouting Lambertus als Jeugdland staan ervoor open dat het gebouw na oplevering aan hen overgedragen wordt en door hen onderhouden wordt. Vanuit de gemeente is er vertrouwen dat deze organisaties de juiste expertise in huis hebben of contacten kunnen leggen om de accommodaties te onderhouden op het niveau wat we vanuit de gemeente verwachten. Onder welke voorwaarden deze organisaties dit gaan doen komt later in het proces aan de orde.

Mogelijke opbrengsten bouwvlak

Het bouwvlak wat op het Wipakkerterrein te zien is in het ontwerp van JJL kan benut worden om inkomsten te genereren. Op het Wipakkerterrein of Lambertusstraat blijft in de 1e schets van JJL een terrein van ongeveer 2700m2 over om andere maatschappelijke organisaties te huisvesten om inkomsten te genereren uit grondverhuur, grondruil of grondverkoop. Niet-gesubsidieerde instellingen of verenigingen die we faciliteren op het Wipakkerterrein zullen marktconforme prijzen moeten betalen voor huur of koop van grond. De 2700m2 is een inschatting, hoe groot het perceel is wat overblijft zal naar voren komen in de ruimtelijk vertaling die we maken.

Planning

Na besluitvorming over deze initiatieven gaat voor beide het volgende proces doorlopen worden:

Fase	**Gemiddelde duur fase**	**Data**
Wensen van omgeving in kaart brengen	3 maanden	Juni - September 2025
Ruimtelijke vertaling	6 maanden	September 2025– Februari 2026
Vaststellen ruimtelijke kaders	6 maanden	Maart – Augustus 2026
Ruimtelijke procedure	12 maanden	September 2026 – Augustus 2027
Bouwrijp maken, aanbesteden en bouwen	16 maanden	2027 en 2028

De verwachting is daarmee dat we in 2027 of begin 2028 starten met de bouw. Dit geldt voor zowel scouting Paulus als JJL. Wellicht kan bij scouting Paulus het traject sneller verlopen, maar dat moet de praktijk uitwijzen.