

| | | | |
|---------------|------------------------------|--------------|---|
| Datum raad | 25 januari 2024 | Zaaknummer | 2483639 |
| Datum college | 19 december 2023 | Portefeuille | Zorg, volksgezondheid, wonen H.J. Compagne |
| Onderwerp | Herhuisvesting Scouting Rooi | | |

Samenvatting

Het college heeft de herhuisvesting van Scouting Rooi aan de westzijde van Hoeve Arbeidslust op Land van Kien nader onderzocht. Voor deze herhuisvesting dient de bestemming rondom De Hoeve gewijzigd te worden. Omdat de herhuisvesting van de scouting op Land van Kien financiële gevolgen heeft, wordt aan uw gemeenteraad eerst gevraagd hierover een besluit te nemen. Vervolgens kunnen voorbereidingen worden gestart voor de ruimtelijke procedure.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Op 11 november 2021 stelde uw gemeenteraad de Programmabegroting 2022 en de Meerjarenraming 2023-2025 vast. Hierin is het eerder beschikbaar gestelde krediet voor de nieuwbouw van het scoutinggebouw op locatie Achterpad opgevoerd.

Behandeling in commissie

18 januari 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met een wijziging van de begroting ten behoeve van herhuisvesting van de Scouting Sint-Oedenrode op Land van Kien.
2. De structurele financiële gevolgen van nadelig € 3.304 verwerken in de begroting.
3. De reeds gemaakte en nog te maken kosten voor Achterpad en de bijdrage in de stichtingskosten ter hoogte van € 725.000 dekken uit de algemene (risico)reserve.

Waarom naar de raad

Uw gemeenteraad is bevoegd de begroting vast te stellen.

Aanleiding

In mei 2023 is uw raad met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken van de realisatie van de nieuwbouw Scouting Rooi in Sint-Oedenrode. Het college heeft hierin

aangegeven dat zij de herhuisvesting van de scouting aan de westzijde van Hoeve Arbeidslust op Land van Kien nader zal onderzoeken.

Afgelopen maanden is de haalbaarheid van deze mogelijke herhuisvesting onderzocht. Hierover hebben gemeente, initiatiefnemer en Scouting intensief overleg gevoerd. Land van Kien wil aan de westzijde van de Hoeve een nieuwe dwarsdeelschuur oprichten die multifunctioneel kan worden gebruikt voor zowel dagbesteding door Land van Kien als scoutingactiviteiten. Hierbij is doorontwikkeling van de huidige activiteiten van de zorgboerderij bij De Hoeve (beperkt) mogelijk. De ontwikkeling is een op zichzelf staande ontwikkeling en niet gekoppeld aan verdere toekomstplannen van Land van Kien. In het werkboek in bijlage 1 is een impressie opgenomen van de beoogde ontwikkeling rondom Hoeve Arbeidslust.

Met partijen is overeenstemming over de wijze waarop de huurafspraken kunnen worden vormgegeven. Deze worden nader vastgelegd in samenwerkingsafspraken en later uitgewerkt in huurovereenkomsten.

Het plan is daarnaast ook ruimtelijk haalbaar. De dwarsdeelschuur is ruimtelijk mogelijk te maken middels wijziging van de huidige bestemming en kanteling van het huidige agrarische bouwvlak.

Omdat de herhuisvesting van de scouting op Land van Kien financiële gevolgen heeft, wordt aan uw gemeenteraad eerst gevraagd hierover een besluit te nemen. Vervolgens kunnen de afspraken worden vastgelegd in samenwerkingsafspraken/huurovereenkomsten en kunnen de voorbereidingen worden gestart voor de ruimtelijke procedure.

Argumenten

1. Herhuisvesting van scouting op de beoogde locatie is financieel voordeliger dan de eerder beoogde nieuwbouw

Op 17 februari 2022 heeft uw raad besloten om het uitvoeringskrediet ter hoogte van €831.527 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwbouw van Scouting Rooi op hun oorspronkelijke locatie aan het Achterpad.

Bij het ontwerp van deze nieuwbouw bleek dat er sprake zou zijn van een forse overschrijding van het beschikbare krediet met ca. €1.000.000. Vervolgens zijn alternatieven onderzocht en is huisvesting in een nieuw te bouwen dwarsdeelschuur aan de westzijde van Hoeve Arbeidslust op Land van Kien als een kansrijk scenario in beeld gekomen.

Bij huisvesting van scouting in de nieuw te bouwen dwarsdeelschuur is de gemeente geen eigenaar meer van het pand en niet meer verantwoordelijk voor groot onderhoud. Gemeente zal de dwarsdeelschuur huren voor gebruik door de scouting. Gemeente verhuurt vervolgens de ruimte door aan scouting. Met deze huurconstructie is langjarige huur door de scouting mogelijk. Uit berekening blijkt dat herhuisvesting van scouting via huur van de dwarsdeelschuur op Land van Kien financieel voordeliger is dan nieuwbouw op locatie Achterpad. Zie financiële toelichting in dit voorstel.

2. Herhuisvesting van scouting op de beoogde locatie is ruimtelijk mogelijk

Het plan is besproken op de gemeentelijke intaketafel en werd daarin kansrijk bevonden. Het plan is tevens voorgelegd aan de commissie omgevingskwaliteit. Zij adviseren positief op de

realisatie van een dwarsdeelschuur op deze locatie. Ook de provincie heeft positief gereageerd op dit initiatief. De provincie heeft hierbij opgemerkt dat de huidige bouw mogelijkheden niet mogen toenemen.

Om de dwarsdeelschuur te kunnen realiseren binnen de huidige bouw mogelijkheden dient het huidige agrarische bouwvlak een kwartslag gekanteld te worden en omgezet te worden naar een maatschappelijke bestemming. Hierin zal ook een (beperkte) doorontwikkeling van de huidige activiteiten van de zorgboerderij Hoeve Arbeidslust mogelijk gemaakt worden. Hiervoor dient nog een ruimtelijke procedure te worden doorlopen (via omgevingsplan).

3. *Er is sprake van multifunctioneel gebruik*

De locatie biedt vanwege de ligging in het buitengebied goede mogelijkheden voor scoutingactiviteiten. Het pand wordt overeenkomstig de wensen van de Scouting gebouwd. Tevens wordt het gebouw multifunctioneel gebruikt voor de dagbesteding van Land van Kien. Dit is in overeenstemming met de motie die op 17 februari 2022 door uw raad is ingebracht bij behandeling van het uitvoeringskrediet.

Kanttekeningen

1. *Huurafspraken moeten nog worden vastgelegd.*

Met Land van Kien en Scouting Rooi is in principe overeenstemming over de huurvoorwaarden. Er is sprake van een kostprijs dekkende huurprijs. Ook is voorzien in een veilige (langjarige) verhuursituatie voor scouting. Na uw akkoord op dit voorstel kunnen afspraken definitief worden gemaakt in huurovereenkomsten.

2. *Ruimtelijke procedure moet nog doorlopen worden*

Het plan is in eerste instantie door diverse partijen en omgeving positief ontvangen. In de ruimtelijke procedure en de omgevingsdialoog zal blijken of realisatie ervan ook daadwerkelijk mogelijk is.

Communicatie

Over een mogelijk nieuw onderkomen van Scouting op Land van Kien is in december een persbericht verzonden.

Participatie

Het proces is zorgvuldig met Scouting Rooi en Land van Kien doorlopen. Bij start ruimtelijke procedure vindt een omgevingsdialoog plaats.

Duurzaamheid

n.v.t.

Financiële toelichting

In de begroting zijn structurele lasten opgenomen van totaal € 26.696 voor scouting Rooi. Deze lasten betreffen kapitaallasten van het oorspronkelijke uitvoeringskrediet van € 831.527, eigenaarslasten zoals belastingen, elektra en water en accommodatiesubsidie en huuropbrengsten. Deze bedragen komen met dit raadsvoorstel te vervallen.

Op basis van de (nog definitief vast te leggen) afspraken met Land van Kien bedraagt de jaarlijkse last voor de gemeente voor huur van de nieuw te bouwen dwarsdeelschuur € 30.000. Dit is een nadeel ten opzichte van de huidige begroting van € 3.304 per jaar.

Indien zou zijn gekozen voor het ontwerp van de nieuwbouw op het Achterpad, zoals vermeld in de raadsinformatiebrief van mei 2023, zouden de lasten uitkomen op een totaalbedrag van jaarlijks € 61.696. Het voordeel van herhuisvesting op Land van Kien bedraagt dan jaarlijks € 31.696 ten opzichte van de beoogde nieuwbouw op het Achterpad.

In geval van nieuwbouw op het Achterpad zouden er naast deze lasten, ook nog beheer/onderhoudslasten apart aangevraagd moeten worden. Ter vergelijking: voor het oorspronkelijke pand aan het Achterpad bedroeg de voorziening groot onderhoud € 24.754 per jaar. Deze kosten zijn reeds eerder uit deze voorziening verwijderd, maar zouden in geval van bouw van een nieuwe accommodatie op het Achterpad opnieuw geraamd en opgevoerd moeten worden. Bij nieuwbouw op Land van Kien zijn deze kosten voor de eigenaar van het pand, waardoor deze optie nog gunstiger uitvalt.

Aangezien dit voorstel ertoe gaat leiden dat het pand geen eigendom is van de gemeente Meierijstad, kunnen de reeds gemaakte en nog te maken kosten niet worden afgeschreven. Dit betekent dat deze lasten (o.a. gemaakte ontwerp- en advieskosten nieuwbouw, ambtelijke uren, sloop Achterpad), in totaal begroot op € 350.000, in één keer genomen moeten worden. Om de dwarsdeelschuur te kunnen realiseren verstrekt de gemeente daarnaast ook een financiële bijdrage in de stichtingskosten van € 375.000 aan Land van Kien. Voorgesteld wordt om deze lasten te dekken uit de algemene reserve.

Herhuisvesting van scouting op Land van Kien betekent dat de locatie Achterpad beschikbaar kan komen voor andere ontwikkelingen welke mogelijk nog tot aanvullende opbrengsten voor de gemeente Meierijstad kunnen leiden.

Planning

Na akkoord op dit voorstel kan de ruimtelijke procedure worden gestart en kunnen definitieve afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten. Verwachting is dat de wijziging van de bestemming voor Hoeve Arbeidslust in de eerste ronde van herziening van het omgevingsplan kan worden meegenomen. De raad zal medio 2024 een besluit nemen over de eerste herziening van het omgevingsplan.

Rechtsbescherming

n.v.t.

Monitoring en evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1: werkboek ontwikkeling Hoeve Arbeidslust

Onderliggende documenten

Geen

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

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 december 2023

Gelet op artikel 189 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met een wijziging van de begroting ten behoeve van herhuisvesting van de Scouting Sint-Oedenrode op Land van Kien.
2. De structurele financiële gevolgen van nadelig € 3.304 verwerken in de begroting.
3. De reeds gemaakte en nog te maken kosten voor Achterpad en de bijdrage in de stichtingskosten ter hoogte van € 725.000 dekken uit de algemene (risico)reserve.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 januari 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij