

# Nieuwbouw ontmoetingscentrum in Zeewolde



Scouting Nederland is voornemens om een nieuw ontmoetingscentrum te realiseren in Zeewolde en het huidige kavel met opstallen aan de Larikslaan 5 in Leusden te verkopen. Het landelijk bestuur heeft op 13 april 2022 ingestemd met dit voornemen en de landelijke raad van 11 juni 2022 is akkoord gegaan met de oprichting van Larikspark BV, de ontwikkeling en bouw van een nieuw ontmoetingscentrum en verhuizing naar het Scoutinglandgoed in Zeewolde.

## Kaders ontmoetingscentrum

Voor de ontwikkeling van het nieuwe ontmoetingscentrum zijn er, naast de wettelijke kaders, twee kader vanuit de vereniging:

- De kosten voor nieuwbouw worden volledig gedekt uit de verkoop van Larikslaan 5 in Leusden
- De uitgangspunten voor het ontwerp zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, welke is vastgesteld door het landelijk bestuur.

## Activiteiten ten behoeve van nieuwbouw Ontmoetingscentrum

De volgende stappen zullen worden gezet om te komen tot de realisatie van een nieuw ontmoetingscentrum in Zeewolde:

- Vaststellen nota van uitgangspunten (landelijk bestuur 6 juli 2022)
- Instellen bouwteam
- Inrichten klankbordgroep (incl. lid landgoedcommissie voor de verbinding met landelijke raad)
- Instellen werkgroep bereikbaarheid
- Opstellen ontwerp door architect
- Overleg met Staatsbosbeheer over de pacht van de grond
- Aanvraag bouwvergunning Zeewolde
- Nieuwbouw ontmoetingscentrum
- Oplevering nieuwbouw in Zeewolde en verhuizing Landelijk servicecentrum
- Opstellen meerjarenonderhoudsplan
- Afronden, opheffen klankbordgroep en financiële afrekening

## Governance

De opdrachtgever voor de bouw is het landelijk bestuur van Scouting Nederland. De directeur van Scouting Nederland fungeert als gedelegeerd opdrachtgever.

Voor de bouw van het ontmoetingscentrum zal een bouwteam worden aangesteld, conform de werkwijze bij de realisatie van het Avonturenhuis op het Scoutinglandgoed. Het bouwteam zal de diverse aannemers aansturen. In tegenstelling tot de bouw van het Avonturenhuis wordt het bouwteam ingesteld voordat het ontwerptraject door de architecten gaat plaatsvinden zodat ook in de ontwerpfase meegedacht kan worden over kostenbesparende oplossingen. Het bouwteam zal bestaan uit:

- Dhr. H. Wijdeven – de bouwcoördinator van het gebouw op Scoutingkampeerterrein St. Walrick, het magazijn het Kraaiennest en het Avonturenhuis op Scoutinglandgoed Zeewolde;
- Dhr. J. van Leeuwen – oud beheerder van Scoutingkampeerterrein St. Walrick en nauw betrokken bij de realisatie van ons Scoutinglandgoed, Avonturenhuis en Kraaiennest.
- N.t.b. – vertegenwoordiger namens de opdrachtgever. Bij het Avonturenhuis was dit Peter Messerschmidt

Het bouwteam zal het bouwoverleg met architecten, aannemers en installateurs coördineren en de verdere bouw realiseren. Het bouwteam legt verantwoording af aan de (gedelegeerd) opdrachtgever, de directeur van Scouting Nederland.

Voor de realisatie wordt een klankbordgroep ingesteld. Hierin zitten vertegenwoordigers van de verschillende gebruikers (personeel, OR, landelijk vrijwilligers, ScoutShop, museum, landgoedcommissie landelijke raad, oud-bestuurder vereniging). De rol van de klankbordgroep is om tijdens het ontwerp en bouwproces input te geven op vragen die opkomen ten aanzien van keuzes die gemaakt moeten worden. Het is een adviserend en geen besluitvormend orgaan aan het bouwteam. Met de landelijke raad is in juni 2022 afgesproken dat de financiële aspecten van de bouw besproken worden met de financiële commissie en dat de relatie van het Ontmoetingscentrum met het Scoutinglandgoed onderwerp van gesprek is in de landgoedcommissie.

### **Eigendomssituatie**

Het landelijk bestuur wordt namens de vereniging Scouting Nederland opdrachtgever voor de nieuwbouw. De vereniging wordt eigenaar van het ontmoetingscentrum. De waarde komt op de balans van de vereniging en de vereniging zal een voorziening treffen voor (groot) onderhoud.

Het perceel waar nieuwbouw voorzien is, heeft het Scoutinglandgoed in erfpacht van Staatsbosbeheer. In het erfpachtcontract is geanticipeerd op de komst van het kantoor van Scouting Nederland naar Zeewolde. Voor het bouwen van het ontmoetingscentrum moet recht van opstal gevestigd worden, om het eigendom van het gebouw te behouden.

In overleg met Staatsbosbeheer zal gekeken worden of het bouwperceel uit het erfpacht van het Scoutinglandgoed gehaald kan worden en er hiervoor separaat een erfpachtovereenkomst met Scouting Nederland gesloten kan worden. De vereniging zal dan erfpacht rechtstreeks aan Staatsbosbeheer gaan betalen.

### **Bouwkosten**

Uitgangspunt van de bouw is dat de kosten van de nieuwbouw volledig gedekt worden door verkoop van Larikslaan 5. In het bouwproject is tevens voorzien dat het gehele voorterrein opnieuw wordt ingericht. Voor het deel van de bebouwing welke ten goede komt aan de ScoutShop is vanaf 1 januari 2023 de BTW aftrekbaar. Voor het overige deel is BTW van 21% verschuldigd, waarbij een deel pro rata afgetrokken kan worden omdat binnen de vereniging vanaf 1 januari 2023 BTW plichtige activiteiten plaatsvinden (kampeerterrainen en ScoutShop). Welk percentage dit is, wordt pas bekend als deze wijziging in de boekhouding is uitgewerkt.

### **Bereikbaarheid**

Een van de uitdagingen rond verhuizing naar Zeewolde is de bereikbaarheid van de locatie voor scouts die niet beschikken over een auto. In de nota van uitgangspunten is een aantal oplossingen en alternatieven aangedragen om de bereikbaarheid te verbeteren. Voorgesteld wordt om een werkgroep in te stellen die zich buigt over de diverse alternatieven en welke in samenwerking met provincie en gemeente zoekt naar mogelijke oplossingen.

### **Risico's**

- Voor de bouw van het ontmoetingscentrum is een omgevingsvergunning nodig, deze vergunning moet worden verstrekt door de gemeente Zeewolde. Zonder omgevingsvergunning is nieuwbouw niet mogelijk.  
*Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor het bouwen van het ontmoetingscentrum met bijbehorende voorzieningen. De gemeente Zeewolde is groot voorstander van verhuizing van het kantoor. Zolang voldaan wordt aan de kader van welstand en de eisen in het bouwbesluit zal vergunningverlening hoogstwaarschijnlijk plaatsvinden.*

- Staatbosbeheer werkt niet mee aan splitsing van het erfpachtcontract. *Splitsing heeft de voorkeur maar is niet essentieel. Ook op het erfpachtcontract van het Scoutinglandgoed kan Scouting Nederland een recht van opstal laten vestigen. In het erfpachtcontract is hier reeds rekening mee gehouden.*
- De nieuwbouw van het ontmoetingscentrum wordt gefinancierd door de verkoop van het kavel aan de Larikslaan. Omdat de verkoopwaarde nog niet bekend is, is het richtbedrag voor de nieuwbouw ook nog niet bekend. *Dit vraagt in deze fase terughoudendheid en een programma van eisen met een minimumscenario en de mogelijkheid om bij financiële meevallers het minimumscenario uit te breiden met onderdelen.*
- Prijsopdrijvend effect: bij het opstellen van de nota van uitgangspunten vond een brede uitvraag naar wensen in de vereniging. De meeste wensen leiden tot extra kosten. *Kostenbeheersing is cruciaal om ervoor te zorgen dat het budgettaire kader wordt gehaald. Met het vaststellen van het ontwerp zal ook het definitieve bouwbudget vastgesteld worden, waarbij beschikbare middelen kaderstellend zijn.*
- Inflatie en stijging bouwkosten: de huidige economische werkelijkheid is grillig met hoge inflatie en stijging van bouwkosten. *Dit betekent dat zeer conservatief geraamd moet worden en rekening wordt gehouden met een onvoorzien van 20-25%.*
- Het uitgangspunt is om eerst nieuw te bouwen, dan te verhuizen en dan het pand aan de Larikslaan door te verkopen. *Dit vergt een gecoördineerde planning van verkoop, nieuwbouw en verhuizing. Economische omstandigheden (goede verkoopprijs) kunnen aanleiding geven om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld twee keer te verhuizen.*

#### **Planning:**

Nu ook de landelijke raad positief besloten heeft, kan worden overgegaan tot vervolgstappen in het ontwerp van het ontmoetingscentrum. Een optimistische planning ziet er als volgt uit:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| • Vaststellen nota van uitgangspunten        | juli 2022                     |
| • Ontwerpproces                              | juli – oktober 2022           |
| • Vaststellen ontwerp en bouwbudget          | oktober-november 2022         |
| • Voorbereiden bouwvergunning                | november – december 2022      |
| • Aanvraag omgevingsvergunning (8 + 6 weken) | januari - februari 2023       |
| • Bouw                                       | januari 2023 - september 2023 |
| • Oplevering nieuwbouw en verhuizing         | oktober - december 2023       |

Er een aantal redenen waarom de planning niet gehaald kan worden:

- Het ontwerpproces en het verwerken van feedback vanuit de vereniging kost meer tijd dan voorzien.
- Het interne besluitvormingstraject kost meer tijd dan voorzien.
- Het vergunning traject vraagt meer tijd doordat gemeente met aanvullende vragen komt.