

Notitie landgoed Scouting Nederland



Scouting
Landelijke raad

Voor u ligt een notitie omtrent de verwerving en exploitatie van een Nationaal Scoutinglandgoed in Zeewolde. Het programma van eisen is in 2006 goedgekeurd door de landelijke raad.

Aan de landelijke raad wordt nu gevraagd:

- in te stemmen met de inrichtingseisen zoals genoemd in de notitie.

Inrichtingseisen Nationaal Scoutinglandgoed

1. Inleiding

Als sinds de jaren '80 leeft binnen Scouting Nederland de wens voor een eigen evenementterrein. Om verschillende redenen is er tot nu toe nog geen uitvoering aan gegeven. Wel is na de Wereld Jamboree binnen het Scouting Nederland Fonds een voorziening gerealiseerd voor een dergelijk initiatief.

De laatste jaren wordt de wens en noodzaak voor een eigen terrein steeds pregnanter. Scouting maakt voor haar evenementen nu gebruik van tijdelijke terreinen van derden die niet in alle gevallen ingericht en bestemd zijn voor onze evenementen. Door de steeds strengere regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, natuur en milieu wordt het lastiger locaties te vinden. Het aanvragen van vergunningen vraagt steeds meer tijd en kennis. Veel voorzieningen worden tijdelijk aangelegd en dit legt grote druk op de begroting van evenementen, nog los van alle energie die vrijwilligers moeten steken in het kampeerklaar maken van het terrein. Het transport van materiaal vanuit het centrale magazijn in Lelystad is een logistieke tijdrovende en dure operatie. Daarnaast is de huur van tijdelijke locaties een fors bedrag.

Uitgangspunt bij de zoektocht, is een centraal gelegen terrein dat geschikt is voor land- en wateractiviteiten, (semi-)permanent ingericht is als terrein voor grootschalige activiteiten en voor een deel jaarrond bruikbaar is als groepskampeerterrein. Ook moet het terrein ruimte bieden aan landelijke voorzieningen zoals het magazijn en een verblijfsaccommodatie. Een programma van eisen is hiervoor in 2006 opgesteld (bijlage 1).

In 2006 zegde de toenmalig minister van LNV toe, zich in te willen spannen om dit te realiseren. Vervolgens is door het Ministerie van LNV (thans Ministerie van ELI), Dienst Landelijk Gebied en Staatsbosbeheer, samen met Scouting Nederland gezocht naar mogelijke locaties voor een dergelijk permanent terrein. Uiteindelijk bleek dat de gemeente Zeewolde in de Flevopolder de beste mogelijkheden bood. De afgelopen tijd heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met Staatsbosbeheer, de gemeente Zeewolde en de Provincie Flevoland. Na een negatief raadsbesluit in juni 2011 over een mogelijke locatie, is uiteindelijk binnen de gemeente een alternatief gevonden dat voldoet aan de eisen van Scouting Nederland en de wensen van de raad. De raad van Zeewolde heeft eind september ingestemd met een verzoek om het realiseren van een terrein op deze locatie planologisch mogelijk te maken. Het betreft een gebied tussen het Erkemederstrand en de Gelderse Slenk langs het Nulderpad, ten zuiden van de plaats Zeewolde en gelegen aan het Nuldernauw.

2. Inrichting

Het Nationale Scoutinglandgoed bestaat uit twee hoofdelementen:

- Een evenemententerrein, met permanente aansluitpunten voor nutsvoorzieningen, een magazijn voor materiaal en voorzieningen om tijdelijk schepen af te kunnen meren.
- Een permanent groepskampeerterrein met beheergebouw, verblijfsaccommodatie/ trainingscentrum en een voorziening voor het permanent aanleggen van schepen.

Tijdens grootschalige evenementen staat het gehele terrein ten dienste van het evenement. Op andere momenten worden delen van het terrein gebruikt.

2.1 Evenemententerrein

Het Nationale Scoutinglandgoed wordt ingericht om groot- en kleinschalige (Scouting) evenementen mogelijk te maken. Het zal bestaan uit open velden in het bos en langs het water, die afhankelijk van het evenement als activiteitenveld of subkamp gebruikt kunnen worden. Sommige delen van het

terrein zullen vaker en intensiever gebruikt worden dan andere. De onderstaande inrichting en voorzieningen zijn noodzakelijk voor het gebruik van dit terrein.

Activiteitsvelden en subkampen

Een groot deel van het terrein heeft een semi-permanente inrichting. De nutsvoorzieningen (water, elektra, data, riolering) zijn in de grond aanwezig en op de diverse velden komen aansluitpunten. Tijdens evenementen kunnen hier tijdelijk sanitaire units op geplaatst worden. Permanente units zijn, gezien het beperkte gebruik, duur in aanschaf en onderhoud. Het totale gebied heeft binnen en buitendijks een *effectieve* gebruiksoppervlakte van ca. 30 ha. Deze oppervlakte is voldoende voor het organiseren van een evenement met 7.000-10.000 deelnemers.

Materiaalopslag

Het magazijn van TOES wordt verplaatst naar Zeewolde. Het buitenterrein zal deels verhard zijn, gebruikt kunnen worden als parkeerplaats en tijdens evenementen een functie kunnen hebben als logistiek centrum. Het geheel zal landschappelijk ingepast worden.

Tijdelijke aanmeermogelijkheden

Tijdens grootschalige waterevenementen is het noodzakelijk aanmeermogelijkheden te hebben voor 600 vletten en 50 wachtschepen. Daarin kan worden voorzien door het (permanent) plaatsen van dukdalven waaraan tijdens evenementen tijdelijk drijvende steigers of pontons geplaatst kunnen worden. De definitieve oplossing wordt in een later stadium uitgewerkt.

2.2 Scoutingkampeerterrein, beheergebouw en verblijfsaccommodatie

Om het terrein optimaal te kunnen gebruiken, wordt op een deel van het evenemententerrein een Scoutingkampeerterrein ingericht. Dit groepskampeerterrein kan bij grootschalige evenementen ingezet worden als activiteitenterrein of subkamp. Het groepskampeerterrein heeft permanente voorzieningen.

Scoutingkampeerterrein

Het Scoutingkampeerterrein heeft een vergelijkbaar gebruik als andere groepskampeerterreinen van Scouting, waarbij medegebruik door aan Scouting Nederland gelieerde groepen mogelijk is. Naast groepskamperen tijdens winter, weekend- en zomerkampen, kan het terrein ook gebruikt worden voor regioactiviteiten (bijvoorbeeld RSW) of landelijke ledenactiviteiten (bijvoorbeeld Scoutiviteit, de LSW of LSZW). Het terrein zal bestaan uit diverse kampeer- en activiteitsvelden in het bos of langs het water en kent een permanente inrichting.

Er wordt uitgegaan van een terrein met ruimte voor 300-500 personen per nacht (10-15 groepen) en een totale oppervlakte van ±10 ha. De sanitaire voorzieningen (douches en toiletten) zijn centraal gelegen in het beheergebouw, waarbij eventueel enkele losse toiletunits geplaatst worden. In Nederland is behoefte aan meer mogelijkheden voor kamperen. Diverse Scouting Labelterreinen hebben met name in het hoogseizoen niet voldoende ruimte om aan de vraag te voldoen. Het nieuwe groepskampeerterrein zal hierdoor geen concurrentie vormen voor bestaande terreinen.

Beheergebouw

Voor het beheer van het Scoutingkampeerterrein is het noodzakelijk om, vergelijkbaar met andere kampeerterreinen, een aantal voorzieningen te realiseren. Het gaat hierbij om een beheergebouw met de volgende kenmerken:

- Opslagmogelijkheden voor beheermateriaal en materiaal voor groepen (pionierhout, karren, stooktonnen, vloten).
- Ontvangstruimte met receptie, een beperkte ScoutShop en eventueel een activiteitenruimte voor slecht weeractiviteiten of vergaderingen.
- Sanitaire voorzieningen voor de gasten (douche en toilet).
- Kampstafonderkomen voor vrijwilligers die het beheer en toezicht uitvoeren.

Er wordt duurzaam en CO₂-neutraal gebouwd en het gebouw past in het landschap en bij het outdoor karakter van Scouting. Het gebouw kan tijdens evenementen ingezet worden als zorgpost, administratief centrum of zenuwcentrum voor communicatie.

Om middelgrote evenementen, die meerdere keren per jaar zullen plaatsvinden, zonder inhuur van sanitaire voorzieningen te kunnen huisvesten, is het wenselijk dat de sanitaire voorziening op het kampeerterrein beschikt over voldoende toiletten (30) en douches (10) voor gebruik door 1000 personen.

Verblijfsaccommodatie

Op het Nationale Scoutinglandgoed is een verblijfsaccommodatie wenselijk. Dit gebouw kan multifunctioneel ingezet worden als bivakgebouw (o.a. voor bever- en welpenkampen) en trainingslocatie, ook te gebruiken voor het geven van trainingen aan derden. Tijdens grootschalige evenementen wordt het ingezet als zorgpost, administratief centrum of zenuwcentrum voor communicatie. Het gebouw is toegankelijk voor scouts met een beperking. Er wordt duurzaam en CO₂-neutraal gebouwd en het gebouw past in het landschap en bij het outdoor karakter van Scouting. De verblijfsaccommodatie ligt bij voorkeur op of in de directe nabijheid van het groepskampeerterrein en nabij het water.

Haven/aanmeermogelijkheid

Aan de kust wordt een permanente aanmeermogelijkheid gecreëerd waarvan gebruik gemaakt kan worden door gasten van het groepskampeerterrein en eventuele passanten.

3. Financiën

Een goede inschatting maken van de met de realisatie van een Nationaal Scoutinglandgoed gemoeide kosten is mede afhankelijk van de gekozen inrichtingsvariant. In onderstaand overzicht is aangegeven waarmee rekening gehouden dient te worden en in welke richting de dekking van kosten gezocht moet worden. Het definitieve inrichtingsplan wordt opgesteld na het positieve besluit van de landelijke raad in december. Op basis hiervan is een nauwkeuriger inschatting te maken van de met de inrichting gemoeide kosten.

3.1 Realisatie

Kosten

Voor het Nationale Scoutinglandgoed moeten diverse procedures worden doorlopen en voorzieningen gerealiseerd. Uitgangspunt van het Ministerie van ELI, Staatsbosbeheer en de gemeente Zeewolde is dat Scouting Nederland, als initiatiefnemer, alle kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het terrein voor haar rekening neemt.

Procedurekosten

Voor het Nationale Scoutinglandgoed moet het bestemmingsplan worden herzien. Daarnaast moet een Milieu Effectrapportage en een natuurtoets opgesteld worden. Kosten worden geraamd op € 150.000 – € 200.000. Dit betreft naast de begeleidings- en onderzoekskosten ook de procedurekosten die de gemeente doorbelast.

Het ministerie van ELI heeft voor ondersteuning bij het realisatieproces capaciteit van de Dienst Landelijk Gebied beschikbaar gesteld. Zij zal een bijdrage leveren aan het zoeken naar subsidiemogelijkheden, het opstellen van een gedragen ruimtelijk inrichtingsplan en een plan voor de noodzakelijke natuurcompensatie.

Compensatie Ecologische hoofdstructuur en Boscompensatie

Het Nationale Scoutinglandgoed is gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt is dat ontwikkelingen die de natuurdoelstelling in de weg staan binnen de EHS niet mogelijk zijn. Compensatie is waarschijnlijk alleen noodzakelijk voor de oppervlakte van de te realiseren bebouwing en verharding. Bij kap van bos voor het realiseren van kampeervelden is het noodzakelijk om, in het kader van de Boswet, elders te herplanten. Deze boscompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Velden en paden op het terrein

In het bos zullen open velden van 1,5 - 2 ha gemaakt worden. Daarnaast worden interne wegen aangelegd. Voor de ontsluiting zal het nodig zijn toegangen tot het terrein vanaf de openbare weg aan te leggen. De kosten voor aanleg van velden en van wegen zijn ieder geraamd op € 100.000.

Nutsvoorzieningen

De velden worden voorzien van een aansluitpunt voor water, riolering, data en elektra, waarop tijdelijke voorzieningen aangesloten kunnen worden. Het hoofdnet van de nutsvoorzieningen ligt in de directe nabijheid van het terrein en ook buitendijks zijn hoofdleidingen aanwezig. Kosten voor aanleg van nutsvoorzieningen zijn geraamd op € 100.000.

Bebouwing

Op het terrein wordt een opslagloods voor materialen gerealiseerd. Nieuwbouw van een opslagloods en buitenruimte worden geschat op € 375.000. Op het groepskampeerterrein komen een beheergebouw en verblijfsaccommodatie. Kosten voor beiden gezamenlijk zijn geraamd op € 1.500.000.

Permanente en tijdelijke aanmeermogelijkheden

Langs de kust worden voorzieningen gerealiseerd om tijdelijk vletten en wachtschepen aan te kunnen meren en wordt een permanente haven voor 40 vletten gemaakt. Kosten voor het realiseren van de vaste aanmeermogelijkheid zijn geraamd op € 50.000.

Totaal kosten realisatie (ramingen)		
Procedurekosten	€ 200.000	Mede afhankelijk van mogelijke inspraakreacties
EHS compensatie	PM	<i>Noodzakelijk voor bebouwd oppervlakte</i>
Boscompensatie	PM	<i>Noodzakelijk voor aanleg velden</i>
Paden	€ 100.000	
Velden	€ 100.000	
Nutsvoorzieningen	€ 100.000	Leidingen met aansluitpunten
Magazijn	€ 400.000	
Aanmeermogelijkheden	€ 50.000	
Beheergebouw en verblijfsaccommodatie	€ 1.500.000	Incl. sanitair 1000 bezoekers, opslag en energievoorziening
Aanmeermogelijkheden	€ 50.000	
<i>Totaal</i>	<i>€ 2.500.000</i>	

Dekking

- Het Scouting Nederland Fonds heeft een voorziening voor de realisatie van het Nationale Scoutinglandgoed ter grootte van € 2.500.000. Dit bedrag wordt ingezet als voorfinanciering.
- Bijdrage vanuit overheden voor de aanleg van voorzieningen, compensatie en procedurekosten.
- Ledenacties.
- Verkoop van het huidige magazijn in Lelystad.
- Subsidies, zoals Leadersubsidies en subsidies ontwikkeling platteland.
- Bijdragen voor fondsen.
- Betrekken van marktpartijen.
- Bijdrage van landelijke evenementen voor de afschrijving van de aanleg van (semi-)permanente voorzieningen.

Totale dekking kosten voor realisatie		
Verkoop magazijn Lelystad	€ 250.000	Te gebruiken voor herbouw in Zeewolde
Subsidies en fondsen	€ 500.000	Overheidssubsidie, fondsen
Bijdrage vanuit evenementen	€ 1.000.000	10 jaar bijdrage vanuit evenementen (bezuiniging op inhuur nuts en transport), naast huur, jaarlijks te indexeren
Bijdrage afschrijvingen vanuit groepskampeerterrein	€ 750.000	Afschrijving bebouwing groepskampeerterrein, te betalen vanuit exploitatie groepskampeerterrein/verblijfsaccommodatie
Bijdrage ledenactie		
Bijdrage landelijke overheid		Compensatie EHS en bos
Bijdrage gemeente Zeewolde		Ondersteuning procedurekosten, wegen, nutsvoorzieningen, toeristenbelasting
<i>Totaal</i>	<i>€ 2.500.000</i>	

3.2 Exploitatie

Kosten

Het Nationale Scoutinglandgoed zal zeer divers gebruikt worden. Ten aanzien van de exploitatie wordt aangesloten bij de financiële uitgangspunten die van toepassing zijn voor de verenigingskampeerterrainen. Uitgangspunt hierbij is dat het beheer budgetneutraal plaats moet vinden. Dit impliceert dat gebruik door Scouting en niet Scoutingonderdelen alleen mogelijk is door het betalen van huur door een evenement of een overnachtingprijs per persoon. In de exploitatie wordt rekening gehouden met afschrijvingen, reservering voor investeringen en voorzieningen voor onderhoud. Alle kosten die door en voor het terrein gemaakt worden, komen ten laste van het terrein. Opbrengsten (uit overnachtingen, houtverkoop, verhuur van materialen, subsidies, etc.) komen ten goede van het terrein.

Een vaste post wordt ingenomen door de erfpachtcanon. Afhankelijk van de oppervlakte die bebouwing en intensief gebruik kent, ligt de prijs tussen de € 35.000 en € 60.000 per jaar. Andere vaste kosten bestaan uit de vastrechtkosten voor de nutsvoorzieningen, afschrijvingskosten voor de investeringen en de onderhoudskosten voor het terrein (bos- en terreinonderhoud, schoonmaak). Daarnaast is een deel van de kosten variabel en afhankelijk van het gebruik, zoals waterverbruik, toeristenbelasting of elektra.

Opbrengsten

Dekking van kosten voor het beheer van het terrein kan als volgt gevonden worden:

Overnachtingen groepskampeerterrein

Op het groepskampeerterrein wordt gebruik gemaakt van een gedifferentieerd tarief, waarbij de prijs voor niet scouts hoger ligt dan voor scouts. Daarnaast gelden verschillende prijzen voor gebruik van het kampeerterrein en de binnenaccommodatie. Het voorzieningenniveau zal aansluiten bij andere grote groepskampeerterrainen zoals Gilwell Ada's Hoeve, Buitenzorg en St. Walrick. De overnachtingprijs zal van vergelijkbare orde zijn.

Het groepskampeerterrein zal tussen de 15.000 en 25.000 overnachtingen per jaar krijgen. Het groepskampeerterrein kan hiermee jaarlijks € 20.000 aan afschrijvingskosten opbrengen, naar aanleiding van ervaringen op andere verenigingskampeerterrainen van vergelijkbare grootte.

Gebruik evenemententerrein

Middelgrote en grote evenementen zullen gebruik maken van een deel van of het totale evenemententerrein (incl. groepskampeerterrein). In het laatste geval betekent dit verminderde inkomsten uit het groepskampeerterrein. De grote landelijke ledenactiviteiten betaalden de afgelopen jaren de volgende huurbedragen tussen de € 38.000 en € 70.000 voor gebruik van terreinen van derden.

Overige inkomsten

Er zijn diverse overige inkomstenbronnen mogelijk voor het beheer van het terrein:

- Subsidies (o.a. voor natuurbeheer).
- Organiseren van activiteiten, trainingen en evenementen voor of in samenwerking met derden.
- Beschikbaar stellen van aanmeervoorzieningen voor derden.

4. Planning procedure

Voordat een Nationaal Scoutinglandgoed een feit is, moeten nog diverse procedures doorlopen worden. De volgende stappen in het proces zijn:

1. Nader uitwerken inrichtingsplan door Scouting in overleg met SBB.
2. Informeren en besluitvorming landelijke raad Scouting Nederland.
3. Aanbesteding voor bestemmingsplan, MER, en bijbehorende onderzoeken; op basis daarvan overeenkomst plankosten en planschade.
4. Opstellen startnotitie MER (+ inspraak).
5. Uitvoering onderzoeken/concept-MER/voorontwerp-bestemmingsplan.
6. Inspraak MER/voorontwerp bestemmingsplan en vooroverleg met o.a. provincie en waterschap.
7. Erfpachtovereenkomst met Staatsbosbeheer.
8. Formele procedure bestemmingsplan.

Planning

- Stap 1 : oktober/december 2011
Stap 2 : december 2011
Stap 3 : december/januari 2012
Stap 4 : januari/mei 2012
Stap 5 : mei/september 2012
Stap 6 : oktober 2012/maart 2013
Stap 7 en 8 : april/september 2013

Naast het planologische traject worden er (raam)afspraken gemaakt over de te organiseren evenementen.

Bijlage: Pakket van eisen Nationaal Scoutinglandgoed

Bij het zoeken naar ruimte voor het organiseren van evenementen door jeugd- en vrijwilligersorganisaties en om te kamperen in groepen zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Terrein in eigendom, met permanente voorzieningen.
- Mogelijkheden voor het organiseren van evenementen, het kamperen en het oprichten van bebouwing (vergunningen, bestemmingsplan).

(a) Gebruiksvorm

- Evenemententerrein voor jeugd en vrijwilligersorganisaties.
- Groepskampeerterrein en trainingscentrum w.o. zeilschool.
- Landelijk kantoor/depot.

(b) Inrichtingseisen

- Permanent groepskampeerterrein en trainingscentrum met ruimte voor 500 personen om te kamperen (10 ha) en eenvoudige groepsaccommodatie(s).
- Permanent evenemententerrein met vaste voorzieningen (riolering, waterleiding) met ruimte voor 5000 personen, bestaande uit diverse velden om te kamperen en activiteiten te ondernemen, gescheiden door bossages. Aanwezigheid van arena.
- Mogelijkheid het evenemententerrein uit te breiden tot 10.000 personen d.m.v. tijdelijke voorzieningen.
- Totale oppervlakte evenemententerrein (permanent en uitbreiding) 35 ha. Voorzien van beplanting, padenstructuur, velden, sanitair.
- Ligging aan het water geschikt voor watersport en met mogelijkheid voor het afmeren van 750 - 1000 lelievletten (zeilboten).
- Mogelijkheid voor het afmeren van wachtschepen (diepgang 3 m).
- Mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing (materiaalopslag, botenloods, steigers, onderhoudswerkplaats, vergadermogelijkheden, kantoor, beheerderswoning).

(c) Gebruiksintensiteit

- Weekenden, zomervakantie en korte vakanties: intensief gebruik groepskampeerterrein.
- Afhankelijk van samenwerkingspartners ook gebruik door de week.
- Enkele weekenden en weken per jaar gebruik van evenemententerrein.

(d) Locatie

- Centraal in het land.
- Aangesloten op het recreatietoerwaartnet.

(e) Samenwerking

Voor het realiseren van het centrum kan worden samengewerkt met:

- jeugd- en jongeren organisaties: Jong Nederland (12000 jeugdleden en 2300 vrijwilligers), YMCA, Jeugdwerk Leger des Heils, Jeugdwerk PKN, jeugdnatuurorganisaties (Wildzoekers, Kids for animals).
- (buiten)sportorganisaties zoals Nederlandse Kanobond, Koninklijke Nederlandse Bergsport Vereniging.
- natuurbeheer en -educatieorganisaties: IVN, Landschapsbeheer, Veldwerk Nederland.
- kampeerorganisaties: Stichting Natuurkampeertreinen (140 erkende Natuurkampeertreinen), NTKC (10.000 leden, 22 kampeertreinen).
- ideële en commerciële jeugdvakantiekampen en activiteiten.