

Locatieonderzoek huisvesting

SCOUTING TONO-GROEP



Versie: 1.0
Datum: 22-7-2020



❖ Documentinformatie

Titel: Locatieonderzoek huisvesting Scouting Tono-groep
Versie: 1.0
Datum: 22-7-2020
Auteurs: drs Richard Spruit, Marco Lansbergen
Uitgave: Stichting Scouting Tono

❖ Inhoudsopgave

❖ Documentinformatie	2
❖ Inhoudsopgave.....	3
➤ Haalbaarheidsonderzoek huisvesting Scouting Tono-groep	5
❖ Inleiding	5
❖ Stappen uit het haalbaarheidsonderzoek.....	5
❖ Vervolg	6
➤ Wensen voor de locatie	7
❖ Eisen en wensen aan de locatie	7
❖ Grootte.....	7
➤ Mogelijke locaties	9
➤ Boomgaard Boerderij Landvreugd.....	10
❖ Score op criteria	10
❖ Beschikbaarheid.....	11
❖ Beperkingen	11
❖ Mogelijke bouwplaatsen.....	12
• Complex Landvreugd	13
• Complex Landvreugd na de brand	13
• Projectie van het Koetshuis	14
• Langwerpig gebouw ‘vooraan’	14
• Nieuwbouw op plek huidige Koetshuis	15
❖ Bestemmingplan	15
➤ Terrein in de Kethelse Venen.....	17
❖ Score op criteria	18
❖ Gebiedsplannen	18
❖ Bewoning en bebouwing	23
❖ Beschikbaarheid.....	23
❖ Bestemmingsplan	24
➤ Multifunctioneel gebouw	25
❖ Maatschappelijk betrokken organisatie	25
❖ Gebouw met mogelijkheid voor meervoudig gebruik	25
❖ Aansluiting bij gemeentelijk beleid.....	26
➤ Vervolg en financiering	27
➤ Bijlagen.....	29
❖ Bronnen	29

➤ Haalbaarheidsonderzoek huisvesting Scouting Tono-groep

❖ Inleiding

In mei 2017 is het gebouw van de Scouting Tono-groep afgebrand. Sindsdien is de Scouting Tono-groep bezig met nieuwe huisvesting. Hiervoor zijn al een aantal stappen ondernomen, zoals het opstellen van een *Inventarisatie van huisvestingseisen* [2017] en *Inventarisatie van huisvestingsopties* [2018].

Mede op basis van extern advies is in eerste instantie de mogelijkheid onderzocht om de huidige tijdelijke huisvesting, de voormalige koeienstal van Boerderij Landvreugd, in eigendom te verkrijgen en te verbouwen tot een geschikt gebouw. In 2020 heeft de afdeling Vastgoed van de gemeente Schiedam echter laten weten dat zij ander plannen hebben met het gebouw, namelijk dat zij er de voorkeur aan geven dit te verkopen aan een externe partij.

Naar aanleiding hiervan zijn opnieuw de opties onderzocht om te komen tot huisvesting. Hieruit is naar voren gekomen dat de eerste voorkeur uitgaat naar nieuwbouw. In dit kader zijn de afgelopen periode dan ook de eerste stappen gezet om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek. Zo'n onderzoek bestaat uit een aantal stappen, waarvan in dit document de eerste stap is beschreven: het locatie-onderzoek.

❖ Stappen uit het haalbaarheidsonderzoek

Om te komen tot kwalitatief goede nieuwbouw die aansluit bij de behoeften en wensen van de Scouting Tono-groep zal een haalbaarheidsonderzoek uit een aantal stappen moeten bestaan:

- Locatie
- Pakket van Eisen en Wensen
- Globale financiële raming
- Globaal financieringsplan

Een haalbaarheidsonderzoek start met het onderzoek naar de locatie; deze vormt ten slotte de basis van ieder nieuwbouwplan. Voor een deel is de locatie ook bepalend voor de kosten; zaken als wel of niet heien, de wens voor geluidswerende maatregelen, beperkingen vanuit het bestemmingsplan of omwonenden, lokale omstandigheden; allemaal zaken waarbij de locatie bepalend is, en die gevolgen hebben voor het ontwerp, en daarmee de kosten.

Hier is dus alleen het locatieonderzoek beschreven. Het pakket van eisen en wensen is, zoals eerder is aangegeven, in 2017 al opgesteld, maar zal mogelijk geactualiseerd moeten worden. De andere hierboven genoemde (vervolg)stappen zijn afhankelijk van de locatiekeuze.

❖ Vervolg

De locatie is van invloed op vrijwel alle vervolgstappen. Zonder een definitieve locatie is niet alleen de mogelijkheid van nieuwbouw ondenkbaar, maar ook de vervolgstappen zijn niet uitvoerbaar. Daarom zijn wij van mening dat de routekaart voor nieuwbouw er als volgt uit zou moeten zien:

1. Locatieonderzoek
2. Vastleggen locatie door middel van een intentieovereenkomst
3. Actualiseren Pakket van Eisen en Wensen
4. Initieel ontwerp nieuwbouw
5. Globale financiële raming
6. Globaal financieringsplan
7. Definitief ontwerp
8. Definitief financieel kostenoverzicht
9. Definitief financieringsplan

Het vastleggen van de gewenste locatie door middel van een intentieovereenkomst geeft de mogelijkheid de vervolgstappen in gang te zetten.

➤ Wensen voor de locatie

Om nieuwbouw te plegen is er een locatie nodig. Om een locatie te zoeken is het van belang te weten welke locatie geschikt is. In 2017 is er al een *Pakket van Eisen en Wensen* opgesteld. Hierin zijn ook de eisen en wensen voor een locatie opgenomen.

❖ Eisen en wensen aan de locatie

De eisen en wensen, zoals overgenomen uit het document uit 2017, en aangevuld met de actuele inzichten komt tot het volgende overzicht:

• *Eisen*

- Gelegen in Schiedam
- Voldoende ruimte voor een gebouw
- Voldoende binnen- en buitenruimte om het spel van Scouting te spelen met meerdere leeftijdsgroepen tegelijk
- Voldoende sociale veiligheid voor leden om de locatie te bereiken
- Ruimte om enkele tenten neer te zetten, met daarnaast ruimte om te spelen

• *Wensen*

- In een 'groene' omgeving
- Terrein is bij voorkeur afsluitbaar
- Op enige afstand van omwonenden
- De locatie is een goede uitvalsbasis voor activiteiten als hikes, trektochten, speurtochten, vlotvaren en overige scouting-activiteiten.
- Ruimte om collega-scoutinggroepen te ontvangen en hier activiteiten mee te ondernemen
- Mogelijkheden het gebouw (en terrein) te exploiteren door middel van ter beschikking stellen aan collega-scoutinggroepen voor activiteiten waarbij wordt overnacht
- De mogelijkheid een kampvuurkuil aan te leggen

❖ Grootte

Qua grootte wordt een en ander globaal omschreven in het boek "De Blokhutwijzer; richtlijnen voor scoutinggebouwen" [Scouting Nederland 2016, SBN/EAN: 978-90-72388-26-1]. Dit document geeft richtlijnen afhankelijk van aantallen leeftijdsgroepen en opbouw van de scoutinggroep. In onze situatie komt de *Blokhutwijzer* uit op een terreingrootte van 3.200 m² tot 3.800 m².

Ter referentie en beeldvorming: een enkel voetbalveld op Sportpark Willem Alexander is bijna 8.000 m² groot, een enkel hockeyveld op Harga is zo'n 6.300 m² groot. In beide gevallen gaat het hier om een enkel veld, dus zonder clubhuis, paden, fietsenstalling etc.

Daarnaast is het goed om te kijken naar scoutinggroepen in de omgeving:

In Schiedam geeft de Scouting BvH een goede vergelijking met een terrein *naast* hun gebouw van zo'n 2.200 m². Inclusief hun gebouw komen zij uit op 3.200 m². Ons

voormalige speelterrein bij Boerderij Landvreugd omvatte een boomgaard van 1.800 m² en een aangrenzend veld van 1.500 m², totaal 3.300 m² (exclusief gebouw). Hiernaast konden we nog gebruik maken van het voorterrein en het grasveld achter het gebouw van ieder zo'n 200 m².

In Vlaardingen, onze buurgemeente, vinden we meer referentiegegevens. Een viertal scoutinggroepen is daar aan het verhuizen van het huidige scoutcentrum naar nieuwbouw aan de Vlaardingse vaart. De oppervlakte van de speelterreinen op het huidige scoutcentrum:

Scouting Maurits-Viool: 5.200 m².

Scouting Willem de Zwijergroep I: 2.900 m².

Scouting Wesselgroep: 2.100 m².

Scouting Prinses Irenegroep: 2.340 m².

Merk op dat deze afmetingen *exclusief* de gezamenlijke speelruimte à 6.400 m² is [bron: meetfunctie Google maps].

Na verhuizing naar de nieuwbouw langs de Vlaardingse Vaart delen deze vier scoutinggroepen een terrein van 18.213 m², wat uitkomt op een gemiddelde van 4.500 m² per scoutinggroep [bron: "Groenplan Scoutcentrum V1-1, 2019"]⁴.

Een Vlaardingse groep die niet zal verhuizen is de Scouting Allart van Heemstedegroep in de wijk Holy. Aan de Lemsterlandhoeve hebben zij een terrein van zo'n 4.800 m² in gebruik.

Al deze referentiegegevens tonen terreinen waar het mogelijk is om het spel van scouting te spelen met meer dan een leeftijdsgroep tegelijk, waar het mogelijk is een aantal tenten neer te zetten en hiernaast ook nog ruimte te hebben voor spel en is er voldoende ruimte voor andere functies, zoals het bouwen van pionierobjecten op veilige afstand van andere (jongere) leden, het stallen van fietsen etc.

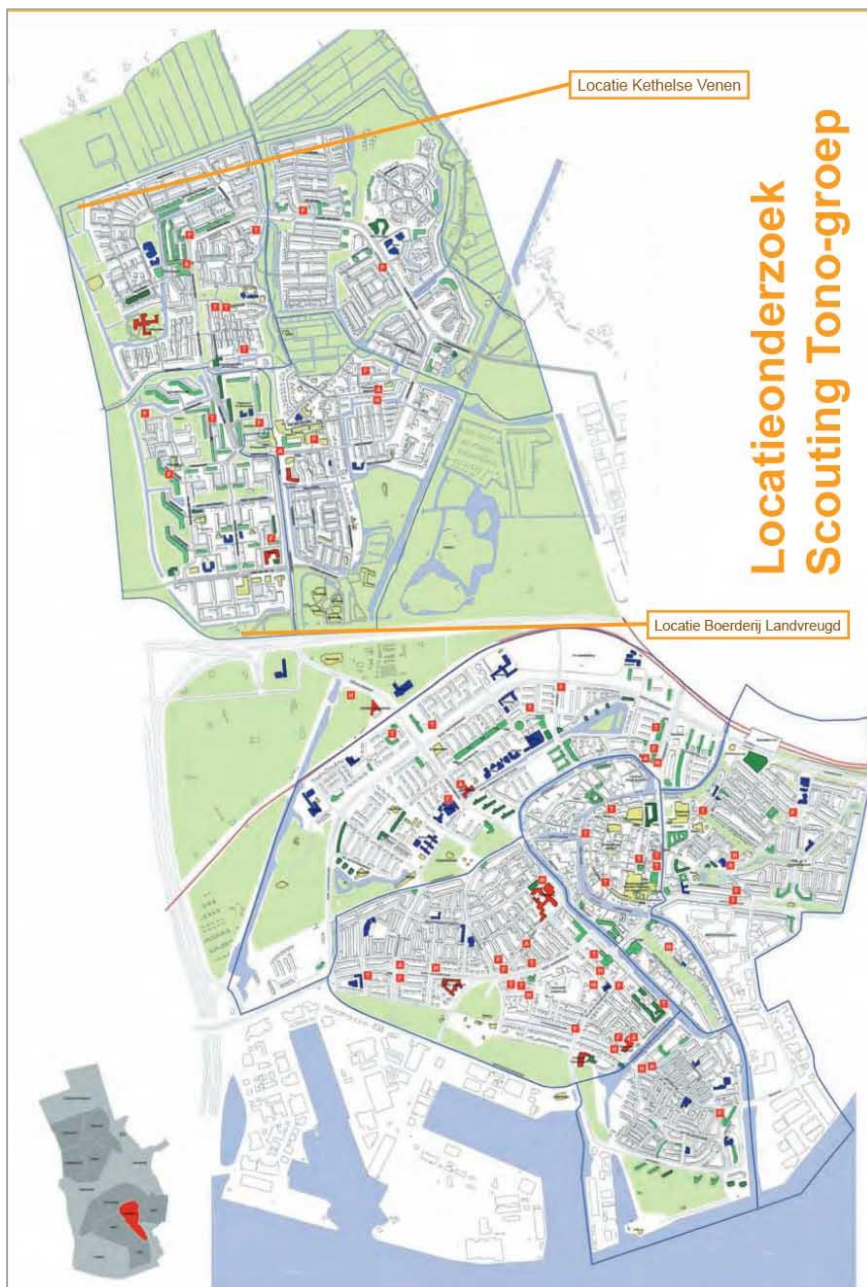
Nemen wij de referentiegegevens samen met de richtlijnen uit de *Blokhutwijzer* van Scouting Nederland, dan kom je uit op een wenselijk terrein van tussen zo'n 3.000 m² en de 4.500 m² voor de Scouting Tono-groep, net iets meer dan een half voetbalveld.

Merk op dat dit een flink lager ruimtegebruik is dan de meeste voetbal- of hockeyclubs waar vaak meerdere velden in gebruik zijn, nog *naast de ruimte voor het gebouw, fietsenstalling en soms parkeerterrein*.

➤ Mogelijke locaties

De Stichting Scouting Tono heeft onderzoek gedaan naar meerdere mogelijke locaties. Elke locatie is aangedragen door betrokken Schiedammers. Elke voorgestelde locatie is onderzocht, en beoordeeld op basis van de in dit document genoemde criteria. Hierdoor zijn enkele locaties afgefallen, o.a. omdat op de locatie woningbouw is gepland, de grond niet verworven kan worden of omdat de locatie niet voldoet aan de genoemde criteria.

Hierdoor zijn er twee locaties overgebleven: De boomgaard van Boerderij Landvreugd en een terrein in de Kethelse Venen, net ten noorden van het Sportpark Willem Alexander.



➤ Boomgaard Boerderij Landvreugd

Vanaf 1967 is de Scouting Tono-groep gehuisvest in het voormalige koetshuis van herenboerderij Landvreugd. Precies 50 jaar heeft de Scouting Tono-groep op deze locatie het spel van Scouting aangeboden aan de jeugd van Schiedam. Na de brand in 2017 is de groep, na een korte periode bij de carnavalsvereniging in het woonhuis, verder gegaan in de voormalige koeienstal van de boerderij, die in de jaren '70 is verbouwd tot partycentrum. Daarmee vormt, met name, de boomgaard van boerderij Landvreugd al 53 jaar het natuurlijke decor voor de activiteiten van de Scouting Tono-groep.

De afdeling Vastgoed van de gemeente Schiedam heeft uitgesproken Boerderij Landvreugd te willen verkopen aan een externe partij. Er is echter nog geen partij bekend die interesse heeft. Onze verwachting is dat de belangstelling voornamelijk, of uitsluitend, uit zal gaan naar het pand, de boerderij, en niet naar de terreinen. Momenteel is het terrein aan de westzijde van boerderij Landvreugd in gebruik bij de Stichting Tuinieren voor de Voedselbank. Het terrein aan de oostzijde is de oorspronkelijke boomgaard en in gebruik bij de Scouting Tono-groep voor het uitoefenen van hun spel. In deze boomgaard is o.a. een kampvuurkuil aangelegd, een stookhoutopslag naast de kampvuurkuil en een opslag voor pionierhout geplaatst. Enige tijd heeft de Stichting Tuinieren voor de voedselbank hier fruitbomen gehad ten behoeve van de voedselbank, maar dit project is inmiddels gestopt.

Mocht het inderdaad zo zijn dat een externe partij alleen belangstelling heeft voor het gebouw van de boerderij, dan biedt dat ons inziens kansen om voor de Scouting Tono-groep een onderkomen te realiseren op de plek die al meer dan een halve eeuw de kinderen op een leuke, leerzame en uitdagende manier het spel van Scouting laat spelen.

❖ Score op criteria

Kijken we naar de eisen en wensen die gesteld zijn aan een locatie voor nieuwbouw, dan zien we de volgende score op deze criteria:

• *Eisen*

- ✓ Gelegen in Schiedam
- ✓ Voldoende ruimte voor een gebouw
- ✓ Voldoende binnen- en buitenruimte om het spel van Scouting te spelen met meerdere leeftijdsgroepen tegelijk
- ✓ Voldoende sociale veiligheid voor leden om de locatie te bereiken
- ✓ Ruimte om enkele tenten neer te zetten, met daarnaast ruimte om te spelen

• *Wensen*

- ✓ In een 'groene' omgeving
- ✓ Terrein is bij voorkeur afsluitbaar
- ✓ Op enige afstand van omwonenden

- ✓ De locatie is een goede uitvalsbasis voor activiteiten als hikes, trektochten, speurtochten, vlotvaren etc.
- ✓ Ruimte om collega scoutinggroepen te ontvangen en hier activiteiten mee te ondernemen
- ✓ Mogelijkheden het gebouw (en terrein) te exploiteren door middel van ter beschikking stellen aan collega-scoutinggroepen voor activiteiten waarbij wordt overnacht
- ✓ De mogelijkheid een kampvuurkuil aan te leggen

De locatie voldoen aan alle eisen én aan alle wensen die gesteld zijn, en vorm hiermee een geschikte locatie voor de Scouting Tono-groep.

❖ Beschikbaarheid

De afdeling vastgoed heeft ons ingelicht dat het de intentie is van de gemeente Schiedam om Boerderij Landvreugd te verkopen. Wat er dan in het gebouw gaat komen is niet bekend, hoewel aangegeven werd dat bijvoorbeeld horeca voor de hand ligt.

De gehele strook grond die bij Boerderij Landvreugd hoort is gemeentelijk monument, met een landelijke uitstraling. De boomgaard van Boerderij Landvreugd is, zeer waarschijnlijk, dus niet van belang voor de koper van Boerderij Landvreugd. Zeker bij een invulling met horeca zal er zeer waarschijnlijk geen belangstelling zijn voor de omliggende terreinen.

Merk op dat sinds de bouw van de wijk Groen Noord-Zuid de boerderij zijn functie als agrarisch bedrijf is verloren. Ergens kort na 1967 is het achterste deel van de boerderij verbouwd tot partycentrum, en heeft de boerderij als zodanig gefunctioneerd tot ongeveer 2010. Van deze gehele periode is bekend dat er, vanuit de horecafunctie van het gebouw, geen gebruik is gemaakt van de boomgaard.

Hierdoor zou het zelfs zo kunnen zijn dat de aanwezigheid van de boomgaard een bemoeilijkende factor zou kunnen zijn bij de verhuur van de boerderij. De verkoop van de gebouwen van complex Landvreugd zou zelfs gebaat kunnen zijn als de koper geen verplichting heeft om de boomgaard eveneens af te nemen.

❖ Beperkingen

De optie om nieuwbouw te plegen in de boomgaard van Boerderij Landvreugd is al eerder besproken met de gemeente. Dit idee is toen ook besproken met de afdeling Vastgoed. Deze afdeling heeft toen aangegeven hier voor open te staan, mits ook andere afdelingen hiermee akkoord kunnen gaan. Vanuit de afdeling Monumenten is daarna aangegeven dat het van belang wordt geacht het landelijke karakter van de strook grond die bij boerderij Landvreugd hoort in Groen Noord-Zuid te behouden.

Nieuwbouw van een scoutinggebouw hoeft echter niet af te doen aan de landelijke uitstraling van dit gebied. Zo zou de keuze om het gebouw neer te zetten in een klassiek vorm juist een aanvulling kunnen zijn voor het gebied. Bijvoorbeeld een vorm als

kapschuur zou eerder bijdragen aan een landelijke uitstraling dan hier afbreuk aan doen. Ook andere vormen zijn mogelijk.

In een eerder plan dat de Scouting Tono-groep heeft gepresenteerd zijn al enkele mogelijkheden onderzocht. Dit plan is echter ontwikkeld voordat er vanuit momentenzorg aangegeven was hoe groot het belang van behoud van de landelijke uitstraling van de strook grond is. Mogelijk zijn enkele varianten hierdoor niet meer actueel. Om toch een beeld te schetsen van de mogelijkheden nemen we toch deze gepresenteerde vormen over in dit document. Deze ideeën kunnen dan de basis vormen voor verder overleg over een goede inpassing van het pand van de Scouting Tono-groep in het gebied van Boerderij Landvreugd.

❖ Mogelijke bouwplaatsen

Zoals opgemerkt zijn in een eerdere fase enkele varianten gepresenteerd. Ter illustratie van de mogelijkheden nemen wij deze hier over.

Als referentie is telkens het afgebrande Koetshuis genomen. Aangezien dit gebouw 50 jaar in gebruik is geweest bij de Scouting Tono-groep geeft dit een goede indicatie van wat er aan perceeloppervlakte nodig is:

- *Complex Landvreugd*

Complex Landvreugd 2016



Op deze afbeelding zien we een luchtfoto van complex Landvreugd uit 2016, voor de brand in het Koetshuis. Centraal op de foto zien we het hoofdgebouw, met rechts het voormalige woonhuis en links hier aan vast de voormalige koeienstal (met zwart dak). Tussen het hoofdgebouw en de rijksweg zien we het voormalige Koetshuis, met (niet herkenbaar) hierin de voormalige rijtuiginstal, de voormalige paardenstal en de voormalige varkensstal. Het Koetshuis is herkenbaar aan het rood/oranje dak.

Links van het hoofdgebouw zien we de moestuinen, die momenteel in gebruik zijn bij de Stichting Tuinieren voor de Voedselbank. Rechts de boomgaard met halverwege een sloot met bruggetje.

- *Complex Landvreugd na de brand*

Complex Landvreugd



Op deze luchtfoto van na de brand zien we onder in de foto, tussen het hoofdgebouw en de rijksweg, de resten van het Koetshuis.

- *Projectie van het Koetshuis*

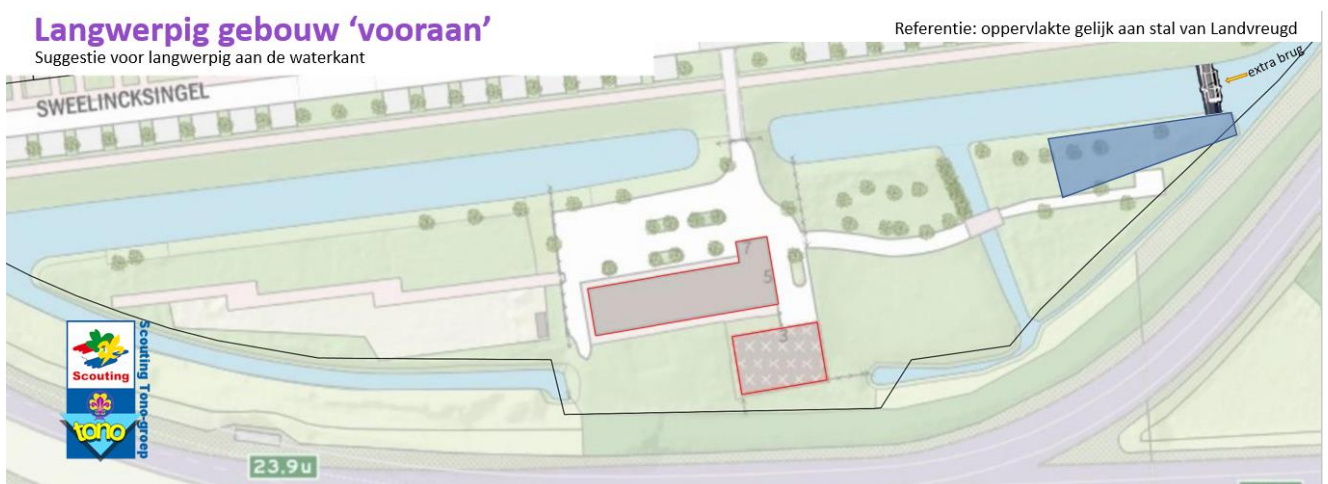


Als eerste indicatie is hier het voormalige Koetshuis geprojecteerd op het stuk grond geheel rechts. Aangezien dit een stuk grasland is, en niet meer behoort tot de voormalige boomgaard van de boerderij staat dit stukje grond bekend als 'de Punt'.

Bij een keuze voor deze variant zal overlegd moeten worden met de afdeling Momentenzorg of, en op welke wijze, voldaan kan worden aan de wens om de gehele strook grond een landelijke uitstraling te laten houden. Mogelijk kan een bouwvorm waarbij teruggegrepen wordt op een klassieke bouwvorm, passend bij een boerderij, hier mogelijkheden bieden. Vooralsnog presenteren we deze variant ter beeldvorming.

Een optie bij deze variant is de mogelijkheid om het achterste terrein onafhankelijk te maken van het hoofdterrein van de boerderij door de aanleg van een extra bruggetje. Qua model zal hier gedacht moeten worden aan een bruggetje zoals bijvoorbeeld in park Bijdorp gebruikt wordt voor de toegang tot het terrein van de honk- en softbalvereniging.

- *Langwerpig gebouw 'vooraan'*

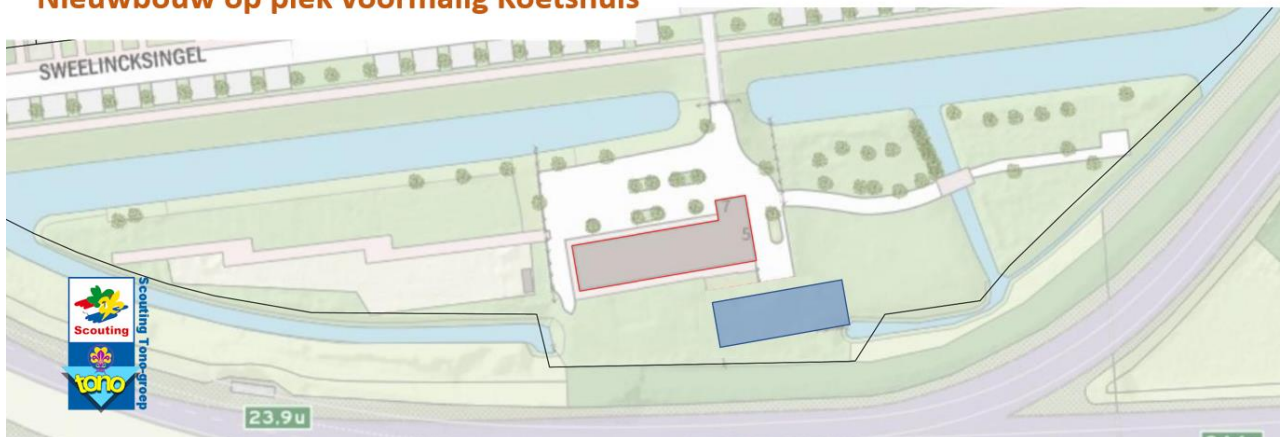


Eveneens ter indicatie nemen we uit het eerder gepresenteerde plan een projectie geheel op de punt over. Door de nieuwbouw verder van het hoofdgebouw af te plaatsen

wordt het eenvoudiger om de landelijke uitstraling van het gebied te handhaven. Alternatief zou de nieuwbouw ook iets gedraaid meer tegen het dijklichaam aan gepositioneerd kunnen worden, dus juist meer in de richting van de rijksweg. Met een 'groene strook' voor het gebouw kan de uitstraling grotendeels gelijk blijven aan de huidige uitstraling.

- *Nieuwbouw op plek huidige Koetshuis*

Nieuwbouw op plek voormalig Koetshuis



In 2020 heeft de afdeling Vastgoed van de gemeente Schiedam laten weten dat, in tegenstelling tot eerdere plannen, het Koetshuis niet herbouwd zal worden. Indien inderdaad het hoofdgebouw wordt verkocht zonder de terreinen hier omheen ontstaat hier ook de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen op de plek waar voorheen het Koetshuis stond. Dit zou een minimale impact hebben op de uitstraling van het gebied, maar is wel afhankelijk van de vorm waarin 'Boerderij Landvreugd' wordt verkocht, met name of de toekomstige eigenaar wel of niet de omliggende landerijen afneemt.

❖ Bestemmingplan

In het bestemmingsplan "Groenord 2015" is de bebouwing van het complex Landvreugd aangemerkt "Maatschappelijk" en het omliggende terrein "Groen-2". De locatie van het afgebrande voormalige Koetshuis valt ook onder "Maatschappelijk". In de omschrijving van het plan is het complex Landvreugd ook aangemerkt als een cultuurhistorische waarde. Bouwen op het terrein vergt altijd een aanpassing aan het bestemmingsplan. Merk op dat de Scouting Tono-groep onder de noemer "maatschappelijk" valt, waarmee slechts een gedeeltelijke wijziging nodig is.

Het volledige terrein en alle bebouwing op het terrein zijn momenteel in eigendom bij de gemeente Schiedam.

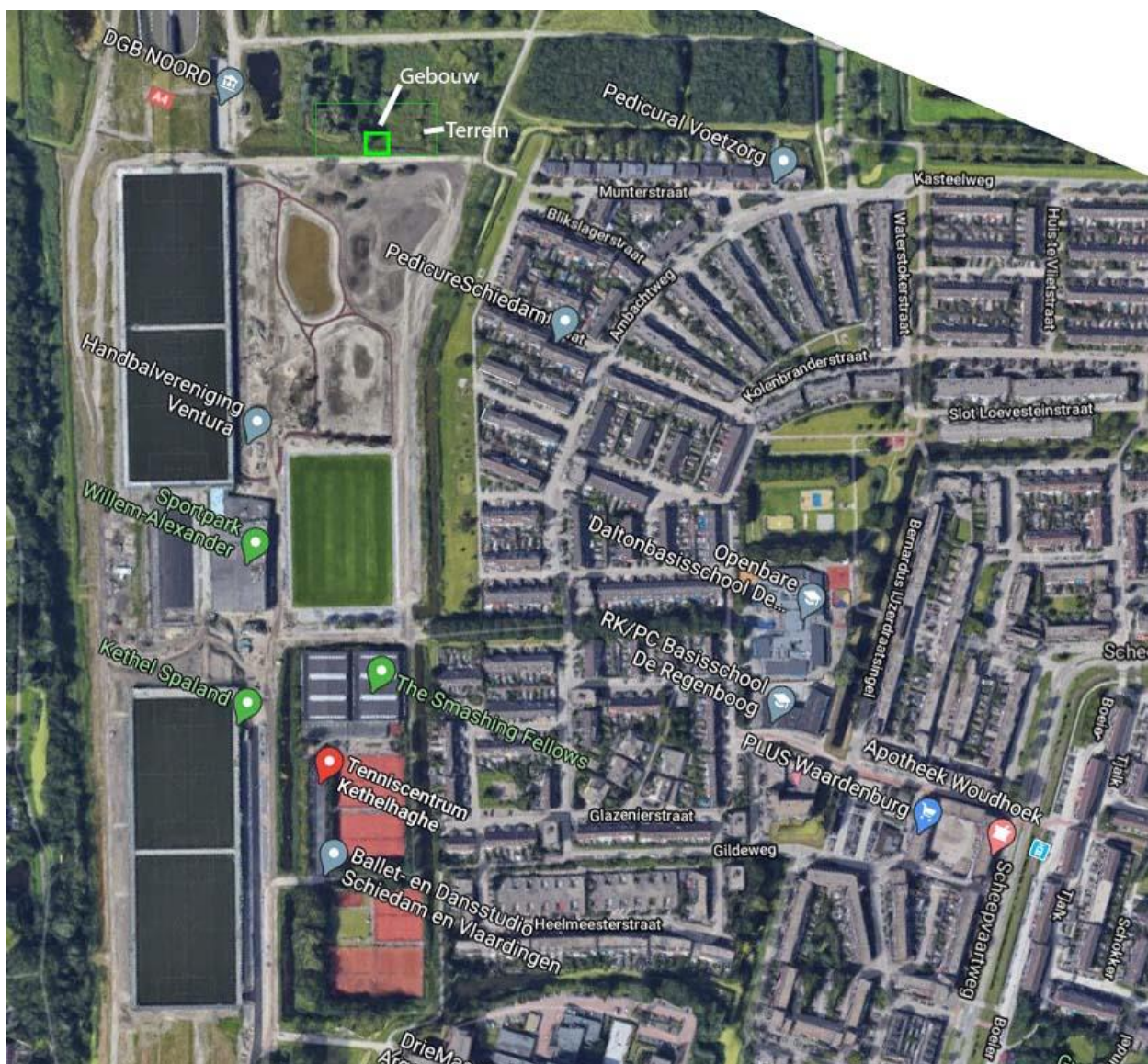
G-1	Groen - 1
G-2	Groen - 2
K	Kansoor
M	Maatschappelijk
T	Tuin



Bron: Bestemmingsplan Groenord 2015

➤ Terrein in de Kethelse Venen

Mogelijke locaties zijn schaars in Schiedam. Veel is al toegewezen aan woningbouw. Gelukkig is er in het noorden van Schiedam, in het gebied dat de “Kethelse Venen” heet, nog een stuk grond dat oorspronkelijk was aangewezen als onderdeel van Sportpark Willem Alexander, maar uiteindelijk niet als zodanig in gebruik genomen:



In bovenstaande afbeelding is een mogelijke locatie aangegeven voor de Scouting Tono-groep. De exacte locatie van het toekomstige gebouw is uiteraard indicatief. In overleg met de gemeente Schiedam zal bekeken moeten worden welke plek het meest voor de hand liggend is binnen dit gebied.

❖ Score op criteria

Kijken we naar de eisen en wensen die gesteld zijn aan een locatie voor nieuwbouw, dan zien we de volgende score:

• *Eisen*

- ✓ Gelegen in Schiedam
- ✓ Voldoende ruimte voor een gebouw
- ✓ Voldoende binnen- en buitenruimte om het spel van Scouting te spelen met meerdere leeftijdsgroepen tegelijk
- ✓ Voldoende sociale veiligheid voor leden om de locatie te bereiken
- ✓ Ruimte om enkele tenten neer te zetten, met daarnaast ruimte om te spelen

• *Wensen*

- ✓ In een 'groene' omgeving
- ✓ Terrein is bij voorkeur afsluitbaar
- ✓ Op enige afstand van omwonenden
- ✓ De locatie is een goede uitvalsbasis voor activiteiten als hikes, trektochten, speurtochten, vlotvaren etc.
- ✓ Ruimte om collega scoutinggroepen te ontvangen en hier activiteiten mee te ondernemen
- ✓ Mogelijkheden het gebouw (en terrein) te exploiteren door middel van ter beschikking stellen aan collega-scoutinggroepen voor activiteiten waarbij wordt overnacht
- ✓ De mogelijkheid een kampvuurkuil aan te leggen

De locatie voldoet aan alle eisen én aan alle wensen die gesteld zijn. Daarmee is dit eveneens een zeer geschikte locatie voor de Scouting Tono-groep.

❖ Gebiedsplannen

Het beoogde gebied is momenteel ingericht als rand van een agrarisch gebied, met een parkachtige uitstraling. Toch is dit gebied niet altijd beoogd als vrij liggend park: toen, zo rond 2010, de plannen gemaakt zijn voor Sportpark Willem Alexander was gebied ingepland als onderdeel van het sportpark:



Afbeelding Alles onder een dak 01.jpg. Bron: Presentatie
Professor Riek Bakker, September 2010 ¹

De eerste plannen rond het sportpark zijn opgesteld als het plan “Alles onder een dak”. Hierin heeft onder andere professor Riek Bakker de gemeente geadviseerd over het grondgebruik op en rond de A4 die toen nog *in planning* was. Het plan “Alles onder een dak” heeft geleid tot wat later het Sportpark Willem Alexander is gaan heten.

In het oorspronkelijke plan is niet alleen de ruimte boven de A4 ingepland, maar ook het gebied de Kethelse Venen, net ten noorden van wat nu het sportpark is geworden.



Bron: Informatiekrant IODS oktober 2010: "Schiedam ontwikkelt: Alles onder één dak" ²

In het plan "Alles onder een dak" wordt nog uitgegaan van een inrichting met sport, speelruimte, recreatie en multifunctioneel gebruik. In de praktijk bleek de vraag naar

ruimte lager te zijn dan verwacht, waardoor het sportpark Willem Alexander uiteindelijk kleiner is opgezet.

Kijken we naar de beoogde locatie voor nieuwbouw van de Scouting Tono-groep dan is deze geprojecteerd op de plek waar in de uitwerking van het plan de uitkijktoren gebouwd zou moeten worden (nr. 5 op de kaart hierboven).

De plannen uit 2010 geven aan dat de beoogde ruimte geschikt is, en oorspronkelijk zelfs bedoeld was, voor allerlei verenigingen en activiteiten rond het thema 'bewegen' en 'gezond opgroeiende jeugd' en de hiervoor verantwoordelijke maatschappelijke organisaties. Een gebouw met terrein voor de Scouting Tono-groep zou prima in dit concept passen. Het geeft de gemeente Schiedam bovendien de kans alsnog de oorspronkelijke ambities uit het plan dichterbij te brengen.

Ook in de huidige opzet anno 2020 past een scoutinggebouw met -terrein prima. Voor een scoutingterrein is vooral een zeer groene uitstraling zeer wenselijk en ook het gebouw kan prima in de huidige landelijke omgeving ingepast worden.

Van het plan “alles onder een dak” zijn verschillende varianten opgesteld:



principe hoogteverschillen



bebouwde elementen

Doel van al deze varianten was om aan te geven dat het gebied heel flexibel ingericht kan worden, afhankelijk van de vraag vanuit de verenigingen en welke verenigingen hier terecht zouden komen. In een cluster met verenigingen rond het thema “bewegen” en “gezond opgroeiende jeugd” voelt een scoutinggroep zich prima thuis. Niet alleen is het aandeel “bewegen” in de scoutingactiviteiten aanzienlijk –er zijn sporten waar er minder wordt bewogen dan bij scouting– ook richt scouting zich met name op het gezond opgroeien van kinderen en jongeren door ze een gezonde, uitdagende en veelzijdig leerzame vrijetijdsbesteding aan te bieden.

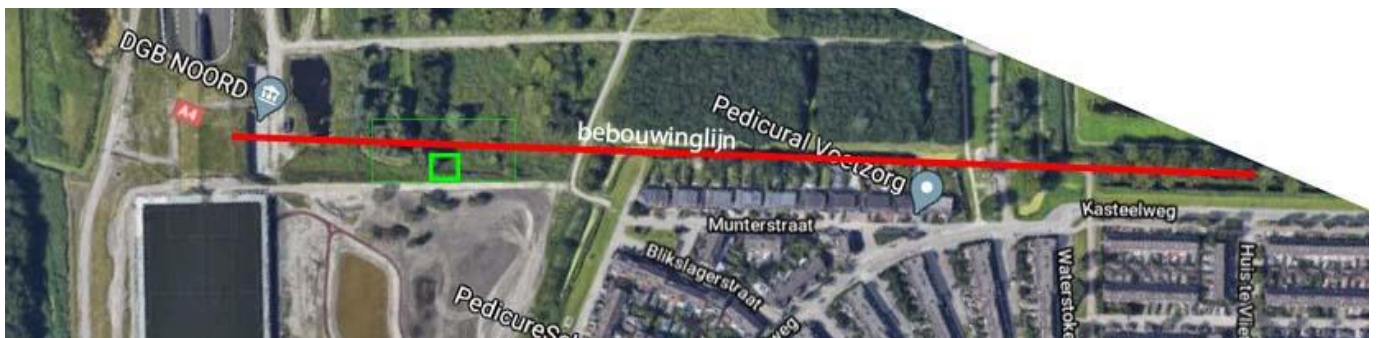
Naast de toepasselijkheid van het cluster in dit gebied, waar een scoutinggroep zeker thuis hoort, zijn er mogelijk meer synergie voordelen te behalen. Door samenwerking met verschillende van de aanwezige verenigingen kan er mogelijk voordeel ontstaan dat uitstijgt boven de mogelijkheden van een enkele vereniging.

❖ Bewoning en bebouwing

Het geplande groepshuis, zoals indicatief aangegeven aan het begin van dit hoofdstuk ligt voldoende ver van elke bestaande bebouwing af. Op de locatie Sweelincksingel, waar de Scouting Tono-groep inmiddels al 53 jaar huist, is er ruim ervaring opgedaan. Vanuit deze ervaring is duidelijk dat er geen overlast voor omwonende verwacht hoeft te worden.

Daar waar kinderen, in hun enthousiasme, wel eens wat luidruchtig zijn is de afstand tot de bebouwing groot genoeg. Daarnaast is de frequentie van intensief spel dusdanig laag dat er aan de Sweelincksingel in 53 jaar tijd nog nooit een overlastklacht is ontvangen, ondanks de veel hogere bewoningsdichtheid aldaar. Ook zal een scoutinggroep geen gebruik maken van versterkte muziek of spraak, zoals op het nabijgelegen sportpark nog wel eens voor komt en is er geen spraken van hoge lichtmasten die tot 's avonds laat het omgevingslicht overstemmen.

Trekken we een lijn langs de achtertuinen van de huizen aan de Munterstraat:

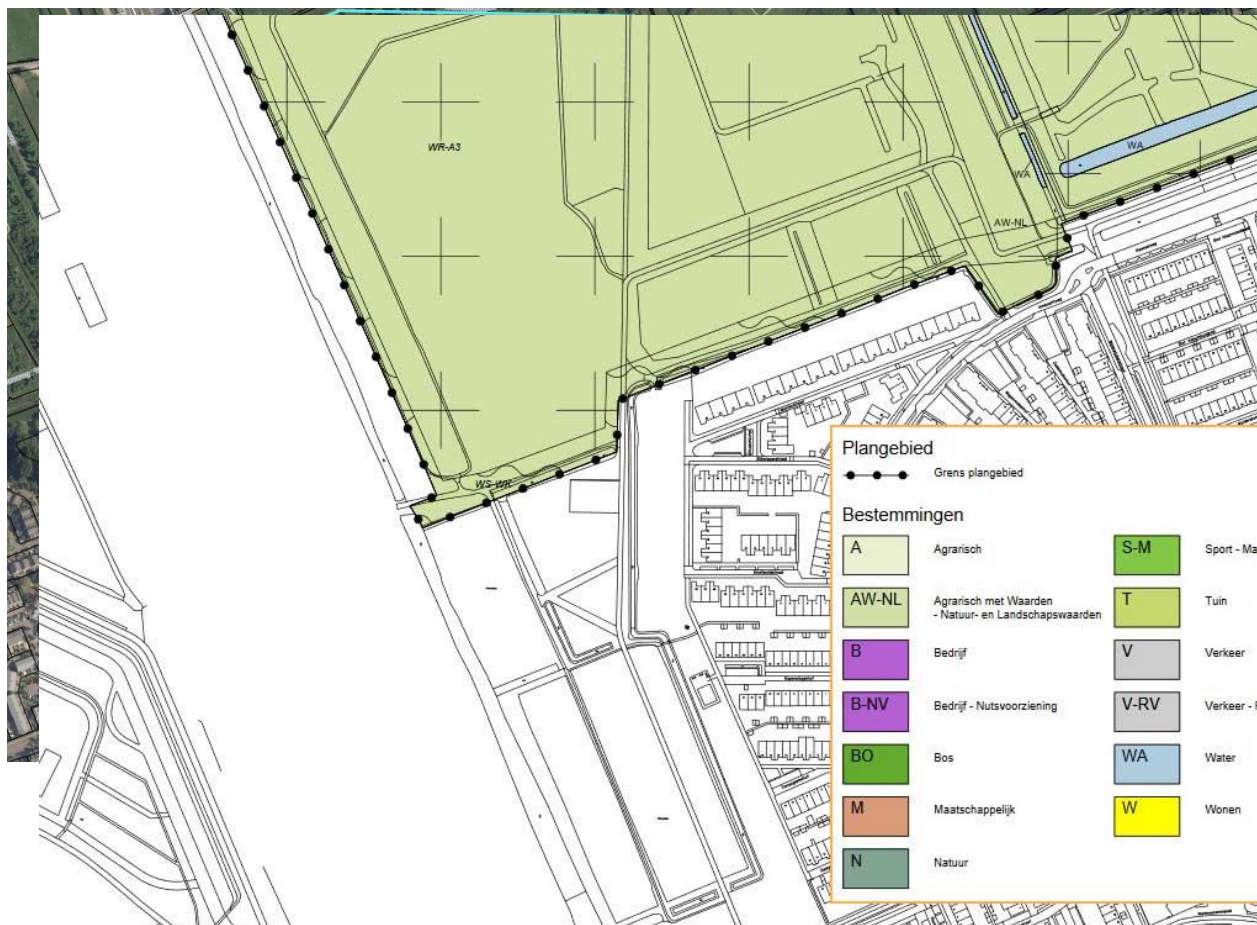


dan zien we dat het eventueel zelfs mogelijk is een gebouw te realiseren binnen de bebouwingslijn aan de noordrand van Schiedam. Mocht dit een wens zijn van de gemeente Schiedam, dan lijkt het mogelijk deze wens in te willigen.

❖ Beschikbaarheid

In een eerder overleg tussen de Scouting Tono-groep en de afdeling Vastgoed heeft de laatstgenoemde afdeling aangegeven in eerste instantie te willen helpen met de verkrijging van de grond. In dat overleg heeft de afdeling Vastgoed van de gemeente Schiedam aangegeven dat, als er een geschikte locatie gevonden kan worden, de gemeente zeker bereid is minimaal de grond ter beschikking te stellen.

Kijken we naar de voornoemde locatie, dan zien we dat het gehele gebied dat de “Kethelse Venen” wordt genoemd momenteel in eigendom is bij de gemeente.



Het gehele in blauw aangegeven gebied is in eigendom bij de gemeente Schiedam. De strook die aan de zuidkant van dit gebied is als perceel kadastraal geregistreerd als perceel SDM01-R-224. Voor zover wij na kunnen gaan heeft het gebied verder geen specifieke naam.

❖ Bestemmingsplan

Het gebied valt onder het bestemmingsplan “Kethelse Venen” van 26 januari 2016:

In het bestemmingsplan is valt de beoogde locatie onder “Agrarisch met natuurwaarden, met natuur en landschapswaarden”. Op zich een ideale omgeving voor een scoutinggroep.

Zoals op iedere locatie in Schiedam zal bij bouwen een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan is echter beperkt.

➤ Multifunctioneel gebouw

❖ Maatschappelijk betrokken organisatie

De Scouting Tono-groep is een organisatie die zich maatschappelijk betrokken voelt, en zich maatschappelijk wil profileren. Niet alleen door het scoutingspel aan te bieden aan de jeugd van Schiedam, maar zeker ook door open te staan voor verbinding met andere organisaties. Er is bijvoorbeeld, in de huidige situatie, een goede samenwerking met de 'Stichting Tuinieren voor de Voedselbank', die al sinds 2012 gebruik maakt van de toiletten in het verenigingsgebouw van de Scouting Tono-groep, een watertappunt heeft bij de Scouting Tono-groep en gebruik maakt van enkele tonnen van de scouts.

Tevens zijn er intensieve contacten met 'Kids Groenord-Zuid'. Kids Groenord Zuid is een wijkteam dat zich richt op spel en sport voor kinderen uit Groenord Zuid, waarvan er helaas veel niet of nauwelijks buitenspelen. Doel is, onder andere, met name die kinderen (mede) te bereiken die vanuit hun gezin niet zomaar toestemming krijgen om op straat te spelen. Aan Kids Groenord Zuid wordt regelmatig het gebouw uitgeleend voor hun activiteiten en vergaderingen. Ook is met deze organisatie een fancy-fair georganiseerd voor de wijk Groenord-Zuid.

Verder zijn er incidentele contacten met burgers en organisaties die graag van het scoutinggebouw gebruik willen maken voor maatschappelijke doelen.

❖ Gebouw met mogelijkheid voor meervoudig gebruik

Dit alles leidt tot de wens van de Scouting Tono-groep om bij nieuwbouw van het clubhuis een multifunctioneel gebouw neer te zetten. Het spel van scouting speelt zich voornamelijk in het weekend af en incidenteel een vergadering op een doordeweekse avond.

De rest van de tijd zou het gebouw dan niet gebruikt worden en dat is jammer.

De Scouting Tono-groep wil graag die maatschappelijke organisaties die een ruimte zoeken voor een beperkte tijd de mogelijkheid geven in het scoutinggebouw een ruimte te gebruiken. Denk hierbij onder andere aan een EHBO-vereniging voor hun wekelijkse instructieavond, de bewonersvereniging die een vergaderruimte zoekt, straatteams zoals bijvoorbeeld Kids Groenord Zuid, maar mogelijk ook de kaartclub die elke woensdagavond wil klaverjassen.

Door het beschikbaar stellen van ruimtes wil de Scouting Tono-groep haar maatschappelijke betrokkenheid tonen en bijdragen aan de sociale cohesie binnen Schiedam-Noord.

Naast de maatschappelijke functionaliteit heeft het opzetten van een multifunctioneel gebouw twee grote voordelen:

Verhoogde sociale veiligheid; als het gebouw op meerdere dagen in de week gebruikt wordt, zal de kans op ongewenste activiteiten rondom het gebouw kleiner worden

Multifunctioneel gebruik van het gebouw zal bijdragen aan een meer verantwoorde exploitatie van het gebouw; door het verhuren van ruimtes genereert Scouting Tono inkomsten die ten gunste komen aan de exploitatie van het gebouw.

❖ Aansluiting bij gemeentelijk beleid

In de 'Startnotitie Kaders sportaccomodaties' van 5 november 2019 worden kaders aangegeven voor accommodaties voor sporten en bewegen. In de notitie wordt nog eens benadrukt hoe belangrijk 'bewegen' is voor alle burgers in Schiedam. Ook 'Scouting' valt nadrukkelijk binnen het thema 'bewegen', met name voor kinderen en jongeren, met eventueel een aanvulling voor de volwassen vrijwilligers. De gemeente Schiedam heeft expliciet toegezegd dat ook scoutinggroepen worden meegenomen in de startnotitie sportaccomodaties, ondanks dat de naam alleen sport lijkt te dekken.

In de startnotitie wordt al aangegeven dat de Nota Sportaccomodaties, waarvan de Startnotitie de aanzet is, sterk zal aansturen op multifunctioneel gebruik. Hiermee kan zowel het grondgebruik in Schiedam, als de economische rendabiliteit van een gebouw verhoogd worden. In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente Schiedam en het samenwerkingsverband Scouting Schiedam is aangegeven dat ook de komende notitie over huisvesting van onderwijsinstellingen sterk inzet op multifunctioneel gebruik.

De Scouting Tono-groep valt niet geheel binnen een van deze doelgroepen. Als scoutinggroep is 'bewegen' een wezenlijk onderdeel van de activiteiten –zoals eerder opgemerkt zijn er sporten waar er minder wordt bewogen dan bij scouting–. Het programma van Scouting is echter breder, en richt zich naast bewegen ook onder andere op zaken als leren samenwerken, doorzetten en problemen oplossen. Hiernaast besteed Scouting aandacht aan o.a. natuurbeleving, sociale samenhang, hulpvaardigheid, meedoen voor iedereen en het ontwikkelen van leiderschap.

Hierdoor 'past' scouting wat minder in de aanpak zoals in de genoemde nota's wordt verwoord. Enigszins gechargeerd gesteld: een scoutinggroep is niet op zoek naar een sportzaal die het kan mede-gebruiken, maar naar een functionele ruimte die past bij het programma, en waarin de buitenruimte een zeer belangrijke rol speelt.

Om bovengenoemde redenen kiest de Scouting Tono-groep er voor bij voorkeur een gebouw in eigen beheer te realiseren. Hierbij sluit de Scouting Tono-groep aan bij het beleid van de gemeente en streeft naar een multifunctioneel gebouw. De doelgroep hierbij valt vaak net zo goed buiten de bekende hokjes zoals 'sport' of 'onderwijs'. Zoals aangegeven zal er meer gericht worden op, als voorbeelden, een EHBO-vereniging, denksporten of wijkverenigingen. Doelgroepen waar ook een zekere behoefte is aan ruimte, maar die niet of mogelijk minder bediend worden door de het sportaccomodatiebeleid van de gemeente. Hiermee hoopt de Scouting Tono-groep de gemeente te kunnen helpen met het invullen van deze behoeften voor de organisaties in haar stad.

➤ Vervolg en financiering

In het begin van dit locatieonderzoek is al aangegeven hoe de Scouting Tono-groep het vervolg ziet:

1. Locatieonderzoek
2. Vastleggen locatie door middel van een intentieovereenkomst
3. Actualiseren Pakket van Eisen en Wensen
4. Initieel ontwerp nieuwbouw
5. Globale financiële raming
6. Globaal financieringsplan
7. Definitief ontwerp
8. Definitief financieel kostenoverzicht
9. Definitief financieringsplan

Het is hierbij de intentie om een gebouw neer te zetten in eigen beheer; dit wil zeggen dat de Scouting Tono-groep zelf eigenaar is van het pand, en ook zelf de financiering regelt. Hoewel het financieringsplan een aparte fase is, is er wel al ruimschoots geïnformeerd bij andere scoutingverenigingen met nieuwbouw hoe zij de financiering rond hebben gekregen. Hieruit komt het beeld naar voren dat in de meeste gevallen nieuwbouw voor scoutinggroepen voor een groot deel wordt gefinancierd uit particuliere fondsen. Uit de vele voorbeelden van nieuwbouw die zijn bekeken is als vuistregel te herkennen dat de scoutinggroep ongeveer 1/5^e deel zelf financiert, 1/5 deel bestaat uit eigen werkzaamheid van de vrijwilligers van de scoutinggroep en 2/5^e deel gefinancierd kan worden door particuliere fondsen.

Voor het resterende 1/5^e deel zien we verschillende oplossingen: dit wordt soms gefinancierd met een obligatielening, soms is een gemeente bereid een beperkte bijdrage te doen vanuit de gedachte dat ook sport- en cultuurverenigingen worden ondersteund in hun huisvesting (vaak met forsere bedragen), een enkele keer is sprake van een bijdrage omdat de scoutinggroep om redenen verplicht wordt te verhuizen en een enkele keer is er spraken van een andersoortige leningsvorm. In een aantal gevallen zien we ook dat een gemeente bereid is tot een zekere garantstelling voor een (lening)deel. Een dergelijke garantstelling blijkt dan vaak positief te werken op de bereidheid van particuliere fondsen om actief te participeren.

Kijken we naar de specifieke situatie van de Scouting Tono-groep, dan zien we dat er enig eigen vermogen aanwezig is, er een behoorlijke bereidheid is onder de eigen vrijwilligers voor eigen werkzaamheid en is de inschatting dat de stad en de regio relatief veel regionale particuliere fondsen kent, waaronder enkele fondsen met een bovengemiddeld budget.

Risico's zijn, onder andere, dat de vrijwilligers zeker bereid lijken tot het uitvoeren van eigen werkzaamheden, maar het aantal vrijwilligers niet heel fors is, en er bij de vrijwilligers relatief weinig specifieke kennis voorhanden is. Ook kunnen de ontwikkelingen in de bouw kostprijsopdrijvend werken en ontwikkelingen rond de

Coronapandemie bij particuliere fondsen kan leiden tot vroegtijdige uitputting van het budget.

Nadat er de locatie is gekozen, er bij voorkeur een intentieovereenkomst is getekend, en eventuele bijzonderheden vanuit de locatie bekend zijn, kan een eerste (schetsontwerp) gemaakt worden met bijbehorende eerste kostenschatting. Vanuit deze schatting kunnen fondsen dan actief benaderd worden om duidelijk te krijgen of de genoemde kostenverdeling ook voor de Scouting Tono-groep haalbaar is. Het financieringsplan zal uitsluitend moeten geven over de haalbaarheid van de gewenste bouw.

➤ Bijlagen

❖ Bronnen

1 = Afbeeldingen Alles onder een dak

Presentatie Professor Riek Bakker, September 2010

<https://docplayer.nl/62607517-Alles-onder-een-dak-schiedam-presentatie-riek-bakker-september-2010.html>

2 = Afbeelding concept sportpark: Sportpark concept 2010

Informatiekrant IODS oktober 2010: "Schiedam ontwikkelt: Alles onder één dak"

http://www.iods.nl/sites/www.iods.nl/files/documenten/informatiekrant_iods_oktober_2010.pdf

3 = Afbeelding indelingsvarianten Sportpark

Alles onder een dak, 24 augustus 2010. Plan aangeboden door burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad van Schiedam.

<https://docplayer.nl/6696255-Rijksweg-a4-schiedam-a4-schiedam-24-08-2010-14-30-page-1-alles-onder-een-dak-24-augustus-2010.html>

4 = Groenplan Scoutcentrum, 2019.

Uitgaven van de Stichting Scouting Vlaardingen in het kader van de verhuizing van het Scoutcentrum Vlaardingen naar een nieuwe locatie aan de Vlaardingse Vaart.

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2019-31556/1/bijlage/exb-2019-31556.pdf>

