

Projectplan herbouw scoutingboerderij & aanleg opslagruimte



Stichting Generaal Roothaan, Doetinchem
- versie 17 september 2022



Projectplan herbouw boerderij & aanleg opslagruimte

1. Inleiding

Dit projectplan beschrijft het plan van de scouting-stichting Generaal Roothaan uit Doetinchem om te komen tot herbouw van de scoutingboerderij die in september 2016 volledig is afgebrand en in mei 2017 is gesloopt. Daarnaast bevat dit projectplan het voornemen om de 2 verouderde houten blokhutten op ons terrein te vervangen door één compacte en praktische opslagruimte. Als stichting willen we beide projecten gefaseerd uitvoeren waarbij elke uitvoeringsfase kan starten als de financiering daarvan voor 100% is gerealiseerd.

2. Motivatie herbouw en opslagruimte

Wij zien de herbouw van de boerderij als noodzakelijke voorwaarde om de scoutingactiviteiten en overige activiteiten op ons scoutingterrein in park Koekendaal goed te kunnen accommoderen. De stichting heeft in de periode 2014-2017 een nieuw gebouw gerealiseerd dat was (en is) bedoeld als vervanging voor de 2 verouderde houten blokhutten. Dit naast de boerderij die van oudsher diende als centrale gebruikruimte. Echter, net voordat de nieuwbouw in gebruik kon worden genomen brandde de scoutingboerderij geheel af. Sinds 2017 is de nieuwbouw in gebruik en zijn de oude blokhutten daarnaast ook in gebruik gehouden. Herbouw van de boerderij is noodzakelijk om zowel de blokhutten te kunnen vervangen, als om één grote gebruikruimte voor de scoutinggroepen te realiseren - zoals voorheen in de boerderij.

De gebruikruimten zijn nodig omdat de scoutingvereniging Roothaan al meerdere jaren een zeer hoog ledenaantal heeft: gemiddeld ruim 180 leden. Daarmee is de vereniging één van de grootste scoutingclubs in de Achterhoek. Als stichting accommoderen wij dus een bloeiende vereniging! Dit betekent ook dat de bijhorende speltakken (bevers, welpen, scouts, explorers, roverscouts en stam) zeer groot zijn. De welpengroep bestaat bijvoorbeeld uit ca. 45 kinderen en de scoutsgroep uit ca. 50 jongeren. Er is nu geen gebouw/ruimte waar de welpen of de scoutsgroep als geheel gebruik van kunnen maken. Daarnaast wordt het scoutingterrein ook structureel gebruikt door de scouting Graaf Ottogroep (als vaste huurder) die ca. 50 leden telt. En bovendien door diverse ad hoc gebruikers, zoals schoolklassen in het basisonderwijs en voortgezet onderwijs, buitenschoolse opvang en diverse verenigingen uit Doetinchem en omgeving. Deze gebruikers hebben hier bijvoorbeeld hun jaarlijkse schoolkamp, zomerkamp of andere speciale gelegenheden. Het terrein voorziet dus duidelijk in een behoefte bij organisaties en gebruikers met een beperkt budget, uit Doetinchem en de regio.

Onze scoutingaccommodatie heeft dus gebouwen nodig die zulke grote groepen kunnen accommoderen en die bovendien qua uitrusting 'bij de tijd zijn'. Daar komt bij dat de verschillende speltakken en (vaste) huurders ieder een scala aan materialen in gebruik hebben, waarvoor opslag nodig is. Er is in het nieuwe gebouw weliswaar opslagruimte aanwezig maar deze is onvoldoende om alle materialen een plek te bieden. Ook in de oude blokhutten wordt materiaal opgeslagen, waarvoor bij de sloop van de blokhutten een alternatief moet komen. Ons plan is daarom om op de plek van één van beide blokhutten een compacte en praktische opslagruimte te realiseren die genoeg ruimte biedt aan alle huidige materialen.

Met beide bouwprojecten - herbouw boerderij en aanleg opslagruimte - denken wij als stichting het gebruik van ons scoutingterrein voor de komende 20 jaar weer prima te kunnen accommoderen!

3. Voorbereidende stappen

Het stichtingsbestuur heeft sinds 2017 de volgende voorbereidende stappen gezet om te komen tot het voorliggende, definitieve projectplan (in chronologische volgorde):

- 2017: opstellen Plan van Aanpak herbouw (proces).
 - 2018: opstellen Programma van Eisen herbouw (bouwplan).
 - 2019: 1e bouwschetsen ontvangen en 3 offertes aangevraagd bij o.a. Kappert en Jansen Blokhuisen.
 - 2020: 2 offertes met voorstel herbouw voorgelegd aan onze verenigings/groepsraad; wegens te hoge kosten afgekeurd.
 - 2021: vooroverleg met gemeente t.b.v. toets bouwschets aan bestemmingsplan; daarna nieuw ontwerp herbouw door architecten Duoplan; vervolgens o.b.v. dit ontwerp 2e offerte Kappert gevraagd.
 - 2022: bijgestelde offerte Kappert; voorstel herbouw in fasen voorgelegd aan verenigingsraad; goedgekeurd.
- Jaarlijks hebben wij als stichting vaak meerdere malen overleg gevoerd met de gemeente over het proces en het bouwplan zelf. Daarnaast is er jaarlijks contact met de brandverzekeraar over het beschikbaar houden van de toegezegde uitkering na de brand.

4. Plan voor herbouw boerderij

Het plan voor herbouw van de boerderij willen we in twee fasen aanpakken. **Fase 1** bestaat uit het bouwen van de casco, inclusief elektra, met als doel om een 'kaal' gebouw te realiseren met één grote gebruiksruimte, dat door onze groepen direct gebruikt kan worden. **Fase 2** bestaat uit de inrichting van het nieuwe gebouw, waaronder de inbouw van een keuken, een vide, tegelwerk en een natte groep.

Duoplan Architecten heeft in augustus 2021 een ontwerp en eerste bouwtekening aan de stichting verstrekt voor herbouw van de boerderij (zie BIJLAGE 1). Bij dit ontwerp is rekening gehouden met de aanwijzingen vanuit de gemeente Doetinchem. De gemeente heeft namelijk aangegeven dat de herbouw moet 'verwijzen' naar de voormalige boerderij. Dit is nader onderbouwd in een adviesbrief van bureau ARCX aan het College van B&W van 29-9-2016 (citaat): "De historische karakteristiek van de locatie en het bestaande gebouw kan alleen in conceptuele zin voortbestaan in een nieuw op te richten gebouw, met name door een gebouw dat wat betreft situering, hoofdvorm en materialen verwijst naar het bestaande gebouw, maar uitgevoerd wordt in een eigentijdse vormgeving met moderne materialen."

Verder is bij het ontwerp rekening gehouden met het geldende bestemmingsplan. Dit plan stelt o.a. dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan het bestaande c.q. voormalige bebouwde oppervlak, vermeerderd met 10%, tenzij anders is bepaald. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is bepaald.

Er is vervolgens aan drie bouwbedrijven een offerte gevraagd op basis van het ontwerp. In februari 2022 was de laatste offerte binnen. Uit de offertes bleek dat de benodigde bouwsom om het ontwerp te realiseren te groot was om in één keer te kunnen financieren. Na intern beraad en overleg met de gemeente heeft de stichting er daarom voor gekozen de herbouw in twee fasen te gaan realiseren, zoals hiervoor benoemd. Deze fasering is goedgekeurd door de groepsraad (algemene ledenvergadering van de groep), in zijn vergadering van 21 maart 2022. Vervolgens is door aannemersbedrijf Kappert een kostenraming opgesteld uitgaande van een casco-bouw (zie BIJLAGE 2).

Deze offerte van 21 maart 2022 en de bouwtekening zijn de basis voor de kostenraming in onze projectbegroting en voor de bouwvergunning die wij najaar 2022 bij de gemeente Doetinchem gaan aanvragen.

5. Plan voor aanleg bijgebouw

De stichting heeft met de gemeente Doetinchem afgesproken dat de twee verouderde houten blokhutten t.z.t. gesloopt worden. Zoals hierboven al beschreven is ons plan om, na de sloop, op de plek van één van beide blokhutten een compacte opslagruimte te realiseren. Deze ruimte is nodig voor groot materiaal zoals grasmaaiers, kruiwagens, een grote dichte aanhangwagen, een grote verzameling pionierhout van enkele meters lang (van beide scoutinggroepen), biertafels en -banken, gasflessen die niet binnen kunnen en mogen staan, speeltonnen, speelbanden, bakken met touw, grote tenten, etc.

De opslagruimte bestaat in de basis uit twee zeecontainers aan linker en rechterzijde met een tussenruimte. De gehele ruimte wordt voorzien van een lichte dakconstructie en een afsluiting van deels dichte panelen en deels open (beton)gaas. De opslagruimte wordt volledig omheind, dus ook de zeecontainers, waarbij de deuren van de containers wel makkelijk open moeten kunnen.

6. Projectbegroting, financiering en fondsenwerving

In de projectbegroting zijn alle voorziene kosten voor de herbouw en de opslagruimte opgenomen (**incl. BTW**), zodat er gericht aan de financiering kan worden gewerkt. [2022-08-17 - Begroting herbouw & opslag - versie voor fondsen](#).

PROJECTBEGROTING		versie 11 april 2023	
UITGAVEN		INKOMSTEN	
Fase 1 Herbouw casco			
Vorbereidingskosten	€ 5.000,00	Bouwfonds Roothaan	€ 20.000,00
Proces bouwvergunning	€ 4.000,00	Bijdrage gemeente D'chem (2017)	€ 18.000,00
Herbouw - casco cf. offerte Kappert 27-3-2023	€ 273.000,00	Uitkering brandverzekering Univé	€ 130.000,00
Aanleggen stroompunten	€ 1.500,00	Lening NWB bank	€ 100.000,00
Onvoorzien 5%	€ 12.210,00	Scouting NL Fonds	€ 5.000,00
		€ 295.710,00	
		Jantjes Scouting (€ 2.000,00)	€ 0,00
		KANS Fonds (€ 10.000,00)	€ 0,00
Fase 2 Herbouw interieur			
Natte groep (wc's /wassen)	€ 8.000,00	Gasthuisfonds	€ 0,00
Keuken	€ 5.000,00	Noaberfonds	€ 5.000,00
Vide en tegelwerk	€ 5.000,00	Lions	€ 1.000,00
Afwerking grote ruimte	€ 5.000,00	Investering Clubaccommodaties (Jan 2024)	€ 5.000,00
		€ 23.000,00	
		Overige fondsen/sponsors Fase 1	€ 11.710,00
Fase 3 Opslagruimte			
Sloop blokhutten	€ 8.000,00	Overige fondsen/sponsors Fase 2&3	€ 41.535,00
Aanleg opslagruimte	€ 10.535,00		
		€ 18.535,00	

Totaal incl. btw		€ 337.245,00	Totaal incl. btw	€ 337.245,00
31 October: Jantjes Scouting & Kansfonds verwijderd, afwijzend bericht ontvangen van beide				

Kosten fase 1: De kosten voor fase 1 van de herbouw zijn cf. offerte begroot op € 245K met een opslag van 5% voor onvoorzien. Dit laatste is zeker nodig vanwege de sterk fluctuerende prijzen voor bouwmaterialen e.d.

Kosten fase 2: Voor de kostenraming voor fase 2 gaan we uit van stelposten die zijn gebaseerd op inschattingen van zowel de aannemer als van onszelf, gebaseerd op de ervaringen met ons eerdere nieuwbouwproject. Veel van de werkzaamheden in fase 2 worden bovendien in eigen beheer uitgevoerd, door het bouwteam van de scouting. Dit drukt de kosten aanzienlijk.

Kosten opslagruimte: De kosten voor de opslagruimte bestaan uit de sloopkosten van de huidige twee blokhutten (gebaseerd op inschatting van sloopbedrijf) en de aanleg van de opslagruimte zelf. Dit laatste doen we grotendeels met ons eigen bouwteam, wat de kosten aanzienlijk drukt.

Financiering bouwkosten: Voor de financiering rekenen we op - en werken we aan - diverse financieringsmiddelen. Het grootste bedrag betreft de uitkering van de brandverzekeraar. Deze komt beschikbaar zodra de bouw kan starten. Daarnaast willen wij bij de Nederlandse Waterschapsbank een banklening aanvragen. Wij vragen de gemeente Doetinchem c.q. het college van B&W hiervoor garant te staan. Verder benutten wij het bouwfonds dat de scouting zelf in de afgelopen jaren heeft opgespaard. Als vierde doen wij een beroep op diverse fondsen in Nederland om aan ons project een financiële bijdrage te leveren. Hiervoor gaan wij met fondsenwerving aan de slag.

Financiering meerkosten beheer & onderhoud: We willen er als stichting zeker van zijn dat we ook de structurele meerkosten kunnen betalen die - na de bouw - qua beheer en onderhoud ontstaan. Daarom is een rekenschema opgesteld van alle huidige vaste kosten en de mogelijke meerkosten in de toekomst, inclusief de financiering daarvan. Met dit rekenschema zijn meerdere scenario's van mogelijke meerkosten doorgerekend met daarbij benodigde extra inkomsten. Deze doorrekening geeft aan dat de verwachte meerkosten goed zijn te dekken met de huidige inkomsten uit verhuur e.d.. Dit betekent wel dat de stichting niet alleen de structurele verhuur van de accommodatie maar ook de ad hoc verhuur in de komende jaren moet voortzetten. Met de herbouwde boerderij als extra faciliteit lijkt dit zeker haalbaar.

7. Uitvoering bouw

Wij starten in september 2022 met het aanvragen van fondsen, de aanvraag van een bouwvergunning, met een verzoek aan de gemeente tot garantstelling en (zodra dit is gelukt) het regelen van een banklening. Zodra de kosten voor fase 1 actueel gecalculeerd en 100% gefinancierd zijn, starten wij met deze bouwfase. We hopen en verwachten dat zomer 2023 zover is.

1. Bouwtekening, Duoplan Architecten, Doetinchem, augustus 2021
2. Offerte, Aannemersbedrijf Kappert, Doetinchem, maart 2022