

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

25 november 2025

Kenmerk

Z/25/091814 / D/25/204770

Portefeuillehouder

Mariëtte Pennarts-Pouw

Portefeuille

Overig of n.v.t.

Opsteller

Nederend, Amanda

Onderwerp

Stand van zaken Scenario onderzoek en businesscase Schulenburg te Kamerik

Kernboodschap

De huidige accommodatie De Schulenburg in Kamerik voldoet niet meer aan de technische en functionele eisen en nadert het einde van haar levensduur. Om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in Kamerik te waarborgen, wordt een scenario-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek biedt inzicht in meerdere mogelijkheden voor de toekomst van De Schulenburg, inclusief renovatie- en nieuwbouwopties. De raad wordt geïnformeerd over de stand van zaken in de initiatieffase van dit project en de vervolgstappen.

Toelichting

Er worden vijf scenario's onderzocht. Om te komen tot deze scenario's worden de volgende vier stappen doorlopen:

1. Inventarisatie en analyse: op basis van eerdere (behoefte)onderzoeken is de huidige situatie van de Schulenburg in kaart gebracht. De actualiteit van deze informatie is getoetst in samenwerking met Stichting Schulenburg, het Dorpsplatform, gro-up en de gemeente. Tevens is met deze partijen de gewenste situatie verkend.
2. Scenario ontwikkeling: in deze stap zijn de verschillende scenario's uitgewerkt. Per scenario is gekeken naar ruimtelijke inpassing, investerings- en exploitatiekosten en overige kwalitatieve aspecten.
3. Scenario afweging: de scenario's worden onderling vergeleken op basis van zowel kwalitatieve als financiële criteria.
4. Conclusie: het onderzoek wordt afgesloten met een conclusie en aanbevelingen voor het vervolgtraject.

Hieronder een overzicht van de vijf scenario's met kernpunten en toelichting:

Scenario	Type ingreep	Functies	Kenmerken
1a – Volledige renovatie	Renovatie bestaand gebouw	Sporthal, ontmoetingsruimten incl. zalencentrum, horeca, jongerencentrum en bibliotheek en brandweer en commercieel (Fiable Holding B.V.)	Behoud huidige structuur; technische opwaardering; beperkte ruimtelijke verbeteringen; brandweerpost voldoet niet volledig aan toekomstige eisen

1b – Renovatie sporthal + nieuwbouw overige functies	Combinatie renovatie & nieuwbouw	Sporthal, ontmoetingsruimten incl. kleinschalige horeca, jongerencentrum en bibliotheek en brandweer	Meer ontwerp vrijheid; betere aansluiting op omgeving; complexere integratie tussen oud en nieuw
2a – Nieuwbouw gymzaal en dorpshuis	Compacte nieuwbouw	Gymzaal, ontmoetingsruimten incl. kleinschalige horeca, jongerencentrum en bibliotheek en brandweer	Basisvoorzieningen; geen volwaardige sporthal; ruimtelijk goed inpasbaar; technisch eenvoudig
2b – Nieuwbouw sporthal en dorpshuis	Volledige nieuwbouw	Sporthal, ontmoetingsruimten incl. horeca, jongerencentrum, bibliotheek en brandweer en commerciële partners	Alle functies geïntegreerd; mogelijkheid voor commerciële partners; complexere ruimtelijke inpassing
2c – Nieuwbouw elders	Volledige nieuwbouw op andere locatie	Afhankelijk van gekozen variant	Maximale ontwerp vrijheid; vraagt beschikbaarheid nieuwe locatie; verlies synergie met huidige voorzieningszone

Residuele grondwaardeberekening: Naast de in het scenario-onderzoek beschreven varianten heeft ook een initiatiefnemer een eigen voorstel ingebracht. Om dit voorstel te kunnen beoordelen, heeft de gemeente een residuele grondwaardeberekening laten uitvoeren op basis van twee nieuwbouwscenario's:

- Scenario 2a: nieuwbouw van een gymzaal en dorpshuis
- Scenario 2b: nieuwbouw van een sporthal en dorpshuis

Bij deze nieuwbouwscenario's is onderzocht of woningbouw op het terrein mogelijk is, zodat de opbrengsten kunnen bijdragen aan de bekostiging van investeringen in de maatschappelijke voorzieningen. Dit vraagt om een wijziging van het omgevingsplan en een nadere uitwerking van parkeernormen. De berekende opbrengsten zijn indicatief en afhankelijk van marktontwikkelingen.

Op basis van deze berekening is een eerste gesprek gevoerd met de initiatiefnemer. Doel van dit gesprek was om te verkennen hoe beide partijen kunnen komen tot een scenario dat aansluit bij de gezamenlijke ambities. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de initiatiefnemer het voorstel verder uitgewerkt. Op dit moment vinden vervolgesprekken plaats om de mogelijkheden verder te concretiseren.

Financiën

- Voor alle scenario's zijn voorlopige investerings- en exploitatiekosten berekend op basis van kerngetallen, deze worden in deze brief niet opgenomen.
- Subsidiekansen: Bij renovatie kan een beroep worden gedaan op de Dumava-subsidie voor verduurzaming van bestaand vastgoed. Nieuwbouw komt niet in aanmerking voor deze regeling.
- Woningbouw kan een aanvullende grondopbrengst genereren, maar dit is afhankelijk van marktomstandigheden en planologische kaders. De grondopbrengsten zullen een beperkt deel van de investeringskosten kunnen dekken.

Vervolg

De gesprekken met de initiatiefnemer worden voortgezet om ook dit scenario te kunnen vergelijken met de andere vijf scenario's. Tegelijkertijd wordt een uitgangspuntennotitie opgesteld om het verdere proces vorm te

geven. Deze notitie wordt vastgesteld door het college waarna de raad geïnformeerd wordt middels een raadsinformatiebrief (RIB).

In de volgende fase van het onderzoek naar De Schulenburg bereidt het college een voorstel voor waarin de scenario's verder worden uitgewerkt, deze is volgend op de RIB. Dit voorstel omvat onder andere:

- Een toets op de haalbaarheid van de scenario's (financieel, planologisch en functioneel).
- Definitieve vaststelling van het programma van eisen.
- Onderzoek naar eigendomsverhoudingen en het maken van afspraken met betrokken partijen.
- Voorbereiding van planologische procedures, waaronder een wijziging van het omgevingsplan.
- Nadere uitwerking van de woningbouwoptie en parkeernormen.

De gemeenteraad wordt op een later moment gevraagd een besluit te nemen over de te kiezen richting en de uitvoering daarvan.

Bijlagen