



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	574300	Datum Raadsvergadering	15 december 2025
Onderwerp	Locatiestudie en -advies huisvesting Scouting Montfoort	Datum commissievergadering	2 december 2025
Portefeuillehouder	Wethouder Van Dalen		
Raadscommissie	Samenleving		

Voorstel

1. Kennis genomen hebbend van de uitkomsten naar het locatieonderzoek voor herhuisvesting van Scouting Montfoort, in te stemmen met de verdere uitwerking van een plan voor nieuwbouw op het perceel achter de Hoflandhal.
2. In de planvoorbereiding voor locatie Hoflandhal de kansen gericht op meervoudig gebruik van het perceel, en de mogelijkheden van een multifunctionele accommodatie, verder uit te werken.

Kernboodschap

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar mogelijke locaties voor huisvesting van Scouting Montfoort. Na een zorgvuldige vergelijking van ruim 10 locaties door middel van een multicriteria analyse is een top drie van mogelijke locaties ontstaan. Geadviseerd wordt te kiezen voor de locatie Hofland, zijnde het grotendeels braakliggend perceel tussen de Hoflandhal en de voetbalvelden van Montfoort S.V. '19. Betreffend perceel biedt mogelijk naast een zelfstandige huisvesting voor de scouting ook kansen voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie en meervoudig gebruik, in de volgende fase van de planvorming zullen de mogelijkheden en financiële consequenties in beeld worden gebracht.

Bijlage(n)

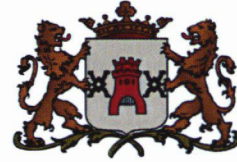
1. Multicriteria Analyse voor locatiekeuze huisvesting Scouting (GEHEIM)
2. Financiële quickscan Hofdijk locatie (GEHEIM)

Geheimhouding vastgesteld door College van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 november 2025, op grond van artikel 55, eerste lid, van de Gemeentewet alsmede het bepaalde in artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid, aangezien openbaarmaking de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden en beide bijlagen NAW-gegevens van derden bevatten.

Aanleiding

Lange tijd hebben gemeente en Scouting Montfoort getracht om te komen tot plan voor een nieuw onderkomen, waarbij de beoogde locatie het perceel aan het Klaverpad was. Ondanks alle inspanningen, en het opstellen van een intentieovereenkomst (2016) met Plan van Eisen, is dit de gemeente en Scouting Montfoort niet gelukt. Vastgesteld moest worden dat de stichtingskosten voor een pand op die locatie conform het 'Plan van Eisen' zoals vastgesteld bij de intentieovereenkomst te hoog zouden worden.

Omdat voor de locatie Klaverpad, ondanks veelvuldige pogingen, niet gekomen werd tot een realistisch en haalbaar plan voelde het huidige college zich niet beperkt tot de optie van nieuwbouw op die locatie. De benodigde investering zou het beschikbare budget significant overschrijden. Als alternatief werd



herontwikkeling van de locatie Hofdijk voorgesteld (mede vanwege de mogelijkheden om op deze locatie in kortere tijd dan op andere locaties tot nieuwbouw te kunnen komen), deze locatie werd tijdens de raadsvergadering op 7 juli 2025 aan de raad voorgelegd.

Enerzijds vanuit de stellingname dat het perceel aan de Hofdijk ook een potentiële locatie voor woningbouw kan zijn, en anderzijds vanuit de wens om te verkennen of met een andere locatiekeuze ook de mogelijkheid ontstaat voor de bouw van een accommodatie voor meerdere voorzieningen (zoals muziekverenigingen en/of SWOM en/of andere maatschappelijke organisaties), heeft de raad het voorstel in juli geamendeerd.

Opdracht

Het college is middels het genoemde amendement opgedragen om een quickscan uit te voeren naar mogelijke locaties, als ook te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren en verkopen van woningen op het perceel Hofdijk, én te verkennen wat de accommodatiemogelijkheden voor meerdere voorzieningen zijn op het perceel achter de Hoflandhal.

Uitvoering & Resultaat

- a) In het onderzoek dat werd uitgevoerd zijn 14 locaties beoordeeld en met elkaar vergeleken. De selectie van locaties is tot stand gekomen door te kijken naar de 'logische' en 'bekende' locaties, als ook een verdere verkenning van mogelijke locaties door het projectteam met Scouting Montfoort, en suggesties voor locaties welke zijn aangedragen door raadsleden. De beoordeling is uitgevoerd door de ambtelijke organisatie in samenwerking met Scouting en een architectenbureau. Dit heeft geresulteerd in een top-3, en op basis van de scores de conclusie dat het perceel achter de Hoflandhal als voorkeurslocatie mag worden beschouwd. Deze uitkomst wordt door alle betrokken partijen, ook Scouting Montfoort, volledig onderschreven.
- b) Voor de locatie achter de Hoflandhal kan worden vastgesteld dat deze mogelijkheid biedt voor een accommodatie ten behoeve van meerdere voorzieningen. Voor de overige locaties is dit eveneens beoordeeld, verdere uitwerking en afweging van wenselijkheid en haalbaarheid daarvan kan in de vervolfase worden opgenomen.
- c) Een waardering is opgesteld voor het perceel aan de Hofdijk. Voor een inschatting van de mogelijke opbrengsten is zoals gebruikelijk een onzekerheidsmarge gehanteerd. De zgn. puntschatting van de opbrengsten bedraagt € 570.000,-.

Gewenst resultaat

Instemming van de raad met een locatiekeuze voor de verdere planvoorbereiding t.b.v. een nieuw, toekomstbestendig gebouw voor de Scouting Montfoort. In bedoelde planvoorbereiding kan een verdere vergelijking met de mogelijkheid van een multifunctionele accommodatie worden meegenomen.

Argumenten / Toelichting

1.1. Een aantal onderzochte locaties voldoet niet aan de knock-out criteria.

Voor vijf van de beschouwde locaties heeft een eerste beoordeling geleid tot een 'knock-out', ofwel de locaties worden niet als haalbaar gezien. Deze locaties zijn in de vergelijking van locaties daarom niet verder meegewogen.

1.2. Een aantal locaties scoort laag op steekhoudende criteria.

Ten aanzien van 'Programma & Bruikbaarheid', maar ook 'Ruimtelijk en Veiligheid', scoort een aantal locaties beduidend minder goed. Het criterium 'Draagvlak' scoort voor slechts twee locatie laag.



1.3. *Drie locaties worden gezien als 'meest potentieel en kansrijk'*

De volgende locaties komen in de multicriteria-analyse als potentieel en kansrijk naar voren;

- Locatie Hoflandhal (perceel achter de Hoflandhal)
- Locatie Hofdijk (IJsselplein 2A)
- Locatie Klaverpad (Klaverpad 4)

Nadere onderbouwing is te herleiden uit de beoordeling van de verschillende locaties.

1.4. *Locatie Hoflandhal voldoet het beste aan de gewogen criteria.*

Zoals onderbouwd middels de beoordelingen en vergelijking in de multicriteria-analyse scoort de locatie Hoflandhal het hoogst. Deze locatie mag op basis van het onderzoek worden beschouwd als voorkeurslocatie.

1.5. *De locatie Hoflandhal kan relatief snel ontwikkeld worden.*

De planfase zal wel een langere doorlooptijd kennen als er een multifunctionele accommodatie wordt uitgewerkt, maar de locatie kent beperkte planologische belemmeringen waardoor het proces van ontwerp tot realisatie relatief snel kan worden doorlopen.

1.6. *De locatie Hoflandhal wordt unaniem gedragen door Scouting Montfoort en alle betrokkenen.*

De beoordeling van de locaties is uitgevoerd in nauwe samenwerking met het bestuur van Scouting Montfoort. Het bestuur heeft overall in de beoordeling, en specifiek ten aanzien van de bruikbaarheid, ligging en draagvlak actief meegedacht en meegewogen. Scouting Montfoort staat volledig achter de keuze en beoordeling van locaties, de uitkomsten van de locatiestudie en de conclusie waartoe deze heeft geleid.

Op specifieke onderdelen van de multicriteria analyse zijn verschillende gemeentelijke disciplines, waaronder stedenbouw, vastgoedbeheer, verkeer en financiën, betrokken. Ook heeft een architect op verschillende aspecten meegedacht en geadviseerd om locaties onderling met elkaar te vergelijken en te beoordelen.

Alle betrokken partijen staan aldus unaniem achter de beoordelingen, de uitkomsten en het advies waartoe deze hebben geleid.

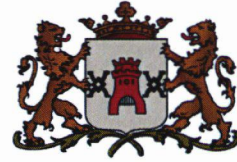
2.1. *Locatie Hoflandhal biedt mogelijkheden voor een multifunctionele accommodatie.*

De locatie Hoflandhal biedt ruimte voor een gebouw, buitenactiviteiten en parkeren ten behoeve van Scouting Montfoort. Bovendien leent de ligging van de locatie zich voor koppelkansen met huisvesting van bijvoorbeeld muziekverenigingen. De eerste verkenning wijst uit dat de locatie geschikt is voor een accommodatie met meerdere voorzieningen.

In de verdere planvorming kunnen mogelijkheden en consequenties van een integrale herontwikkeling van het gebied inzichtelijk worden gemaakt. Daarbij kan ook gekeken worden naar de te verwachten levensduur en exploitatielasten van de Hoflandhal, om een afweging te maken voor strategische herontwikkeling met het oog op lange termijn waardecreatie, synergie of ruimtelijke kwaliteit.

2.2. *Vertrek Scouting van Pastoor Spaanplein vergroot de kans op herontwikkeling van die locatie.*

In de volgende fase van planvoorbereiding voor locatie Hoflandhal zullen de mogelijkheden van een multifunctionele accommodatie verder worden onderzocht en uitgewerkt. Met het oog op de kans voor herontwikkeling van Pastoor Spaanplein zullen tenminste de partijen die daar momenteel zijn gehuisvest worden betrokken.



2.3. *In de Visie Stadspark zaten ook al ideeën voor de locatie Hoflandhal.*

Door een amendement maakt de locatie Hoflandhal expliciet geen onderdeel meer uit van de Visie Stadspark. Met het oog op multifunctioneel gebruik van de locatie kan in de planvoorbereiding juist worden onderzocht welke oorspronkelijke ideeën uit de Visie Stadspark in het plan op de locatie Hoflandhal geïntegreerd kunnen worden. Hierbij wordt onder meer aan de skatebaan/pumptrack gedacht en de sport boulevard of Skills garden.

3.1. *Woningbouw op locatie Hofdijk zorgt indirect voor opbrengsten.*

De verkoop van het perceel Hofdijk 2A leidt tot inkomsten die volgens de regels naar de Algemene Middelen vloeien. Reden hiervoor is dat de gemeenteraad vrij moet kunnen beslissen over de besteding van deze middelen. Volgens het BBV mogen alleen inkomsten die direct projectgebonden zijn (zoals bijdragen van derden of grondopbrengsten binnen een grondexploitatie) aan een project worden toegerekend.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekening 1: Een multifunctionele accommodatie zou bijdragen aan meer samenwerking tussen verenigingen.

Het is wenselijk om met de behoefte vanuit andere partijen, en specifiek vanuit de intentie om Pastoor Spaanplein in de toekomst te kunnen herontwikkeling, een multifunctionele accommodatie te ontwikkelen in plaats van een huisvesting welke uitsluitend geschikt is voor solitair gebruik door Scouting (en mogelijke onderhuurders). Het bij clusteren van verenigingen draagt bij aan de samenwerking en zichtbaarheid van verenigingen, en de sociale cohesie.

Kanttekening 2: De keuze voor een zelfstandige locatie beperkt mogelijke multifunctionele inzet van gemeentelijk vastgoed.

Dit kan op termijn betekenen dat de gemeente voor andere verenigingen apart voorzieningen moet blijven faciliteren.

Kanttekening 3: De financiële haalbaarheid is nog onzeker.

Het plan kent nog een aantal onzekerheden, waarvan de belangrijkste de financiële haalbaarheid is. In de eerste plaats is het beschikbare krediet niet toereikend voor de stichtingskosten, wat inhoudt dat er een verzoek zal komen om aanvullend krediet beschikbaar te stellen. De hoogte van het benodigde aanvullend krediet zal worden bepaald bij de verdere planuitwerking van deze (of een andere) locatie.

Daarnaast zal het voor de scouting onmogelijk zijn om zelfstandig een kostendekkende huur voor een nieuw onderkomen op te brengen zoals voorgeschreven in de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed. Gezocht zal worden naar mogelijke (commerciële) partijen voor medegebruik en daaruit voortvloeiende huurinkomsten.

Kanttekening 4: Opbrengsten perceel Hofdijk 2A inzetten voor herhuisvesting Scouting.

Er kan worden besloten om opbrengsten van het perceel aan de Hofdijk wél aan het project toe te voegen, maar dan moet de gemeenteraad daar uitdrukkelijk een bestemmingsbesluit over nemen (bijvoorbeeld: storting in een bestemmingsreserve of projectreserve). Zonder zo'n besluit gaan de inkomsten dus naar de Algemene Middelen.



Financiën

In deze volgende fase zullen kosten gemaakt worden ter voorbereiding, gericht op ontwerpuitwerking, kostenraming, en vergunningen(en) voor de locatie achter de Hoflandhal. Deze kosten worden gedekt vanuit het huidige krediet.

Huidige kredieten

Op 11 maart 2013 werd door de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 345.000, van dit krediet resteert op 3 november 2025 nog € 272.000. Daarnaast is er in de begroting 2021 (besluit Herstelplan 2021) een aanvullend krediet van € 200.000 opgenomen.

In totaal is, op dit moment, de huidige kredietruimte: € 472.000.

De prognose van de investeringskosten (inclusief VAT-kosten) voor nieuwbouw op locatie achter de Hoflandhal op basis van het oorspronkelijke Plan van Eisen, enkel voor solitair gebruik door Scouting (dus géén multifunctionele accommodatie), bedragen op basis van kentallen van Stadkwadraat ca. € 1.250.000. Voor nu wijst het erop dat we straks een aanvullend krediet nodig hebben, ten bedrage van € 778.000. Dit is een voorlopige indicatie.

Uiteraard gaan we in het voorbereidingsproces verder met het optimaliseren om de kosten te drukken, tevens is er nu nog sprake van een ruime onzekerheidsmarge doordat een schetsontwerp nog niet beschikbaar is en uitsluitend van kentallen uitgegaan kan worden. Op het moment dat een en ander concreet genoeg hebben komen we daar bij erop terug voor het aanvullende krediet, inclusief de dekking van de kapitaallasten vanuit bijvoorbeeld huurinkomsten. Van de investeringskosten, inclusief verantwoording van reeds gemaakte kosten, en de benodigde kostendekkende huur wordt een raming opgesteld. Voor nu gaat het erom of u kan instemmen (of niet) met deze locatie. Gedurende deze periode blijven wij de mogelijkheden onderzoeken naar wat er gebouwd kan worden binnen het nog beschikbare krediet van € 472.000.

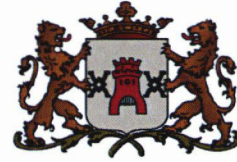
Kostendekkende huur

Aan Scouting Montfoort wordt voor de huidige panden een symbolische huur in rekening gebracht. Voor een nieuwe huisvesting geldt conform de 'Beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed' dat deze huur minimaal kostendekkend moet zijn. Het zal voor Scouting Montfoort onmogelijk zijn om zelfstandig een kostendekkende huur op te brengen.

Het streven is om te komen tot afspraken (intentieovereenkomst/-overeenkomsten) waarmee een businesscase ontstaat waarmee een kostendekkende huur kan worden gerealiseerd, dan wel maximaal benaderd wordt. Er kan, indien geen businesscase ontstaat met een kostendekkende huuropbrengst, overwogen worden om de raad voor te stellen een beperkt kostendekkende huur te verlangen. In dat geval moet afgeweken worden van de 'Beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed'.

Juridische gevolgen

Dit besluit heeft geen juridische gevolgen.



Planning en aanpak

Met vaststelling van dit raadsvoorstel kan verder worden gegaan met de voorbereidingsfase, welke naar verwachting in Q2-2026. Aansluitend zal op basis van een plan en ontwerp voor Scouting, en/of een plan en ontwerp voor een multifunctionele accommodatie, een kredietaanvraag voor aanvullend krediet inzake de realisatie aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Voorlopige planning Planfase:

- Q4 2025: Vaststelling voorkeurslocatie door de raad
- Q1–Q3 2026: Schetsontwerp en planuitwerking
- Q4 2026: Raadsvoorstel aanvullend krediet

Communicatie / Participatie

Communicatie over de plannen zal met name plaatsvinden via de gemeentelijke website, de gemeentepagina en Social Media. Daarnaast zal ook de omgeving worden benaderd om te komen tot een plan dat gedragen wordt door omwonenden.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Bij het verdere ontwerptraject zal gestuurd worden op een energiezuinig en duurzaam gebouw. Aspecten als materiaalgebruik, energieverbruik, de principes van duurzaam bouwen (BENG-normen) en circulair bouwen krijgen aandacht bij de uitwerking.

De scouting zelf draagt bij aan bewustwording van duurzaamheid bij jeugdleden door activiteiten gericht op natuur en milieu.

Toets inclusiviteit

De nieuwbouw zal, tenminste voor de belangrijkste functies, toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, met aandacht voor drempelvrije toegang, aangepaste sanitaire voorzieningen en duidelijke bewegwijzering.

Daarnaast biedt de scouting activiteiten aan voor jeugd van diverse achtergronden, wat bijdraagt aan sociale inclusie en gelijke kansen.

Montfoort, 11 november 2025,

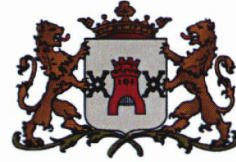
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

A blue ink signature of M.H. van der Veer.

M.H. van der Veer

A blue ink signature of mr. P.J. van Hartskamp-de Jong.

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 15 december 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Kennis genomen hebbend van de uitkomsten naar het locatieonderzoek voor herhuisvesting van Scouting Montfoort, in te stemmen met de verdere uitwerking van een plan voor nieuwbouw op het perceel achter de Hoflandhal.
2. In de planvoorbereiding voor locatie Hoflandhal de kansen gericht op meervoudig gebruik van het perceel, en de mogelijkheden van een multifunctionele accommodatie, verder uit te werken.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong