De Skâns te Gorredijk

Locatie en scenario-analyse (ver)nieuwbouw of renovatie

projectnummer 0473137.100
concept
8 december 2022

Understanding today.
Improving tomorrow.

De Skâns te Gorredijk

Locatie en scenario-analyse (ver)nieuwbouw of renovatie

projectnummer 0473137.100

8 december 2022

Auteurs
Mathijs kalma
Joost Mazier

Opdrachtgever
Gemeente Opsterland
Hoofdstraat 82
9244 CR BEETSTERZWAAG

datum	beschrijving	vrijgave
8 december 2022		Rob Verkerk

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	De Skâns	1
1.3	Doelstelling onderzoek	1
1.4	Uitgangspunten en scope	1
1.5	Leeswijzer	2
2	**Locaties**	**3**
2.1	Inleiding	3
2.2	Locaties en scenariomogelijkheden	3
2.3	Huidige locatie De Skâns	4
2.4	Locatie Burgemeester Harmsma School (BHS)	5
3	**Scenario-analyse**	**6**
3.1	Inleiding	6
3.2	Beoordelingskader	6
3.3	Eigendomssituatie en beschikbare ruimte	6
3.4	Bereikbaarheid en parkeren	9
3.5	Planologische randvoorwaarden (bestemmingsplan)	11
3.6	Samenwerkingsmogelijkheden / multifunctionaliteit locatie	13
3.7	Investeringen	15
4	**Conclusies en aanbevelingen**	**18**
4.1	Overzicht resultaten	18
4.2	Conclusies	18
4.3	Aanbevelingen	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting De Skâns Cultuur en Sport en de gemeente Opsterland hebben Antea Group gevraagd een locatiestudie uit te voeren naar drie verschillende scenario's voor de (ver)nieuwbouw of renovatie van De Skâns.

1.2 De Skâns

De Skâns is het multifunctionele centrum gehuisvest in het centrum van Gorredijk. In De Skâns vinden verschillende activiteiten plaats zoals sport, theater, muziek, horeca, jeugdwerk, ouderenwerk, sociaal cultureel werk en verhuur van ruimten. Het gebouw is gebouwd in 1961 en daarmee 60 jaar oud. De functionaliteit en de onderhoudsstaat van het gebouw zijn verouderd en voldoen niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd.

Missie en visie De Skâns

De Skâns is een plek waar cultuur en elkaar ontmoeten voor jong en oud centraal staat. Het is een plek die uitnodigend is voor alle leeftijden, 'het hart van Gorredijk'.
De visie van De Skâns is als volgt te omschrijven:

- Cultuurhart voor iedereen
- Verbindingen leggen
- Ontwikkelen nieuwe initiatieven
- De trots van de gemeente

Hiermee draagt het bij aan goede culturele en maatschappelijke voorzieningen en een aantrekkelijke leefomgeving in gemeente Opsterland. Zo is bekend dat multifunctionele voorzieningen bijdragen aan de sociale cohesie, ontmoeting en participatie mogelijk maken en ruimte geven aan activiteiten en ontplooiing van mensen. Voor de huisvesting betekent dit dat De Skâns voor iedereen goed toegankelijk en bereikbaar is. Daarnaast is de huisvesting flexibel en toekomstbestendig.

1.3 Doelstelling onderzoek

Stichting De Skâns Cultuur en Sport en gemeente Opsterland hebben behoefte aan objectief advies over de haalbaarheid van (ver)nieuwbouw of renovatie op één van de drie potentiële locaties.

1.4 Uitgangspunten en scope

Het locatie onderzoek heeft het karakter van een quick scan. Op hoofdlijnen zijn verschillende beoordelingscriteria beschouwd om zo een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende scenario's. In dit uitgangspunt is alleen het programma van eisen voor het theater opgenomen; de sport is buiten beschouwing gelaten.

Tijdens het onderzoek zijn de volgende informatiebronnen en uitgangspunten gehanteerd:

- Het opgestelde programma van eisen van De Skâns opgesteld door Wijbenga/Tromp Architecten (2018) is leidend (bruto vloeroppervlak van 2.316 m^2).
- Het onderzoek naar de Skâns aan de Hendrik Ringenoldusstrjitte in Gorredijk door Team4 Architecten (2021)
- De kostenramingen voor onderhoud en renovatie De Skâns (prijspeil 2017) worden geïndexeerd naar het huidige prijspeil.
- Rapport ICS – Programma van Eisen De Skâns: op weg naar een toekomstbestendige accommodatie (2016).
- Strategisch Beleidsplan 2021 – 2024 Stichting De Skâns, Cultuur en Sport (2021).
- Kadaster – eigendomssituatie.
- Ruimtelijkeplannen.nl
- BAG Viewer.

1.5 Leeswijzer

Deze rapportage omvat de resultaten van de uitgevoerde locatiestudie. Als eerste wordt in hoofdstuk 2 de te onderzoeken locaties en scenario's omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beoordelingskader toegelicht en worden de resultaten per criteria voor de locaties omschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de verschillende opties van de scenario's met elkaar vergeleken in een overzichtstabel. Op basis van deze analyse wordt er een conclusie getrokken en een aanbeveling gedaan over het voorkeursscenario voor de (ver)nieuwbouw of renovatie van De Skâns.

2 Locaties

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de mogelijke locaties voor (ver)nieuwbouw of renovatie van De Skâns geïnventariseerd en omschreven. Wat zijn de locaties, wat is de ligging en wat is het huidige gebruik van deze locaties?

2.2 Locaties en scenariomogelijkheden

Vanuit de denktank de Skâns zijn twee locaties (huidige locatie en locatie Burgemeester Harmsma School (BHS)) in het centrum van Gorredijk aangewezen na een voorselectie. Beide de locaties liggen centraal in Gorredijk nabij het centrum.

Deze drie locaties leiden tot de volgende vier scenariomogelijkheden (zie ook afbeelding 1):

1. Scenario 1: huidige locatie: renovatie De Skâns
2. Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw De Skâns
3. Scenario 3: locatie Burgemeester Harmsma School (BHS)

Een vierde scenario, een combinatie van de ontmoetingskerk en de bibliotheek, is in overleg met eigenaar en de Skâns niet mee genomen omdat deze niet beschikbaar wordt gesteld.



Afbeelding 1: Onderzoekslocaties (1: scenario 1+2, 2: scenario 3)

2.3 Huidige locatie De Skâns

De locatie van De Skâns is gelegen aan de Loaijersstrjitte 2 te Gorredijk. Op het terrein staat nu het huidige gebouw met theater en sporthal, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: locatie De Skâns in Gorredijk (bron: google maps, 2021)

Het terrein bevindt zich in het centrum van Gorredijk. Direct naast het theater aan de Stationsweg ligt een groot parkeerterrein. Het parkeerterrein heeft circa 80 parkeerplaatsen met daar bovenop een extra 34 beschikbare parkeerplaatsen bij de nabije Ziuz locatie indien nodig. De sporthal (blauw gestippelde lijn) gevestigd in De Skâns wordt verplaatst naar het Sportcentrum Kortezwaag.

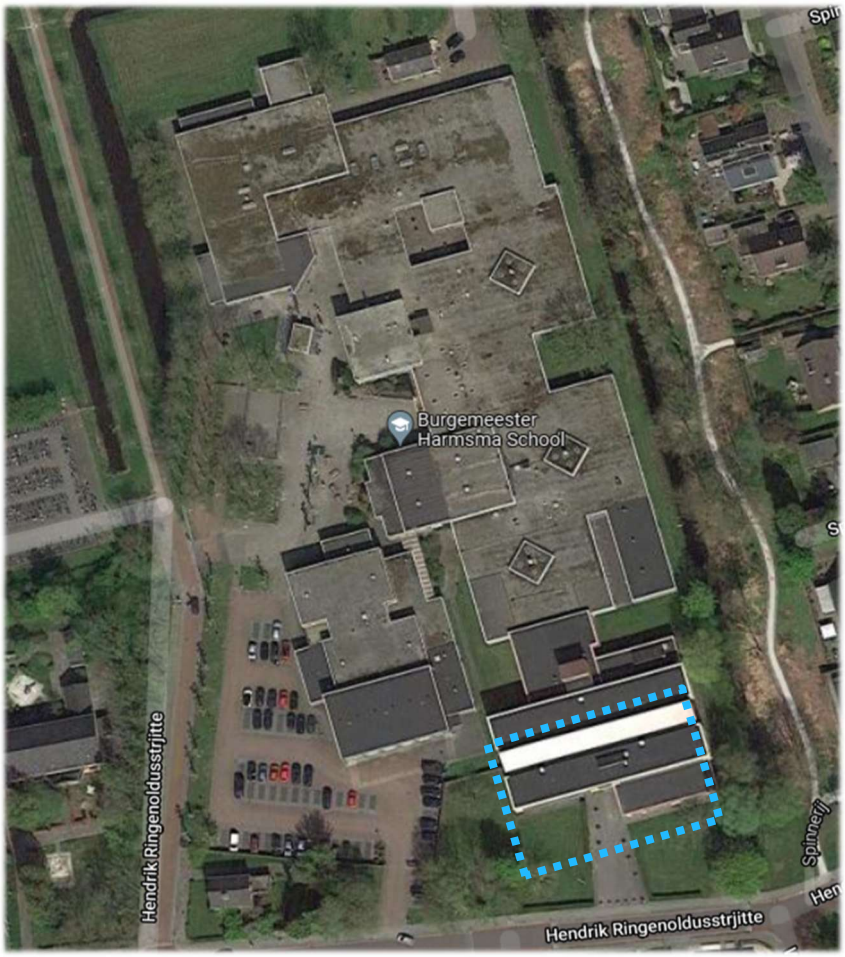
Het gebouw van De Skâns bestaat uit 3 delen; het cultuurcentrum uit 1960 met onder andere de theaterzaal, een tweede onderdeel van het cultuurcentrum uit 1986 met diverse zalen waar onder andere de muziekschool is opgenomen, en het sportgebouw uit 1968. Gezamenlijk hebben de delen een oppervlakte van circa 4.575 m^2 bvo[1] dit is inclusief de sporthal (excl. sporthal 3.191 m^2 bvo).

[1] Plattegrond sporthal de Skans te Gorredijk, gemeente Opsterland Vastgoed (2017)

Er zijn twee scenario's die onderzocht worden voor de huidige locatie, namelijk renovatie van het huidige gebouw en nieuwbouw De Skâns (m^2 o.b.v. opgestelde programma van eisen 2018) op het huidige parkeerterrein.

2.4 Locatie Burgemeester Harmsma School (BHS)

De Burgemeester Harmsma School (in het vervolg BHS) is gelegen aan de Henrik Ringenoldusstrjitte 3 te Gorredijk (zie afbeelding 3). De locatie ligt net buiten het centrum van Gorredijk. Het grootste gedeelte van het gebouw is in 1981 gebouwd en is daarmee 40 jaar oud. Het oppervlakte van het totale gebouw is 9.511 m^2. De BHS heeft te maken met een dalend leerlingenaantal waardoor een deel van het gebouw in de toekomst leeg komt te staan. Door schoolactiviteiten efficiënter in te delen in het gebouw kan er een deel van het gebouw worden afgestoten. De BHS heeft aangegeven dat dit mogelijk de voorkant van het gebouw kan zijn. Het voorste gedeelte van het gebouw uit 2005 (blauwe stippellijn) is een mogelijke locatie voor de (ver)nieuwbouw van De Skâns. Op het terrein van de BHS ligt een parkeerterrein voor auto's en naast de BHS is een parkeerterrein voor fietsen gelegen.



Afbeelding 3: locatie Burgemeester Harmsma School (BHS) (bron: google maps, 2021)

3 Scenario-analyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de locaties beoordeeld op geschiktheid met betrekking tot de te huisvesten functies volgens een beoordelingskader. De uitgevoerde analyse heeft het karakter van een quick scan. De scenario's worden namelijk op hoofdlijnen beoordeeld om een geschikte toekomstbestendige oplossing te kunnen bepalen voor De Skâns. In de vervolgstappen dienen gedetailleerde keuzes te worden gemaakt (ruimtelijk, juridisch en financieel). Op basis van deze beoordeling kan er bestuurlijk een keuze worden gemaakt uit de meest wenselijke locatie/scenario en ontwikkeling om te komen tot de toekomstbestendige huisvesting van De Skâns voor de komende 40 jaar.

3.2 Beoordelingskader

Het doel van het onderzoek is om een overwogen objectieve keuze te kunnen maken tussen de verschillende scenario's. Om hieraan te kunnen voldoen is er een scenario-analyse uitgevoerd.

De locaties zijn beoordeeld op de volgende onderzoeksaspecten:

- Eigendomssituatie
- Beschikbare ruimte
- Bereikbaarheid en parkeren
- Planologische randvoorwaarden (bestemmingsplan)
- Samenwerkingsmogelijkheden/multifunctionaliteit locatie
- Investeringen

Er is per locatie getoetst in hoeverre deze aspecten aansluiten bij de wensen en eisen en randvoorwaarden van De Skâns en gemeente Opsterland. De beoordeling van de onderzoeksaspecten is uitgevoerd aan de hand van een driepuntsschaal, waarbij per aspect een +, +/- of – is gegeven aan de scenario's. De schaal is als volgt gedefinieerd:

Beoordeling	Omschrijving
+	Voor het onderzoeksaspect levert de locatie een bijdrage of het onderzoeksaspect wordt door keuze voor deze locatie versterkt.
+/-	Geen belemmeringen te verwachten van het onderzoeksaspect.
-	Locatie kent een belemmering als gevolg van het onderzoeksaspect of het onderzoeksaspect wordt aangetast door keuze voor deze locatie.

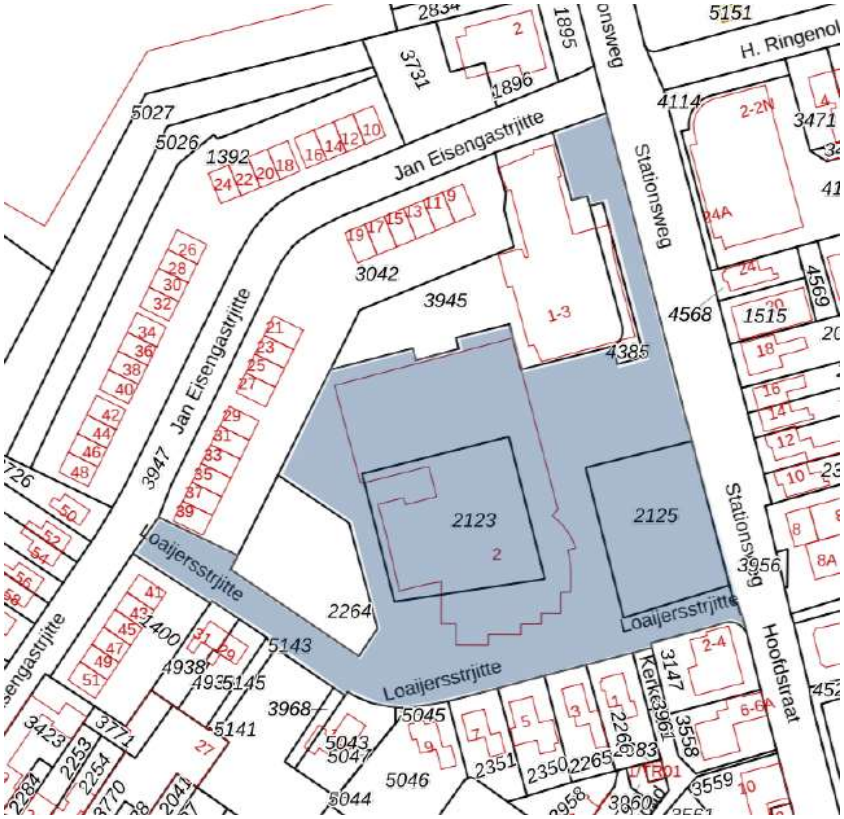
3.3 Eigendomssituatie en beschikbare ruimte

Per scenario is de eigendomssituatie en de beschikbare ruimte van het terrein en het gebouw in beeld gebracht. Bij de eigendomssituatie is gekeken of het terrein in eigendom is bij gemeente Opsterland of dat het terrein nog aangekocht moet worden van een andere partij.

Scenario 1 en 2: huidige locatie renovatie of nieuwbouw

Het terrein van De Skâns is opgedeeld in een aantal percelen. Deze percelen zijn allemaal in volle eigendom van gemeente Opsterland, zie afbeelding 4.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Totale oppervlakte
Gorredijk	C	2123	Gemeente Opsterland	1.520 m^2
Gorredijk	C	2125	Gemeente Opsterland	1.217 m^2
Gorredijk	C	5143	Gemeente Opsterland	7.614 m^2
Totale oppervlakte				**10.351 m^2**



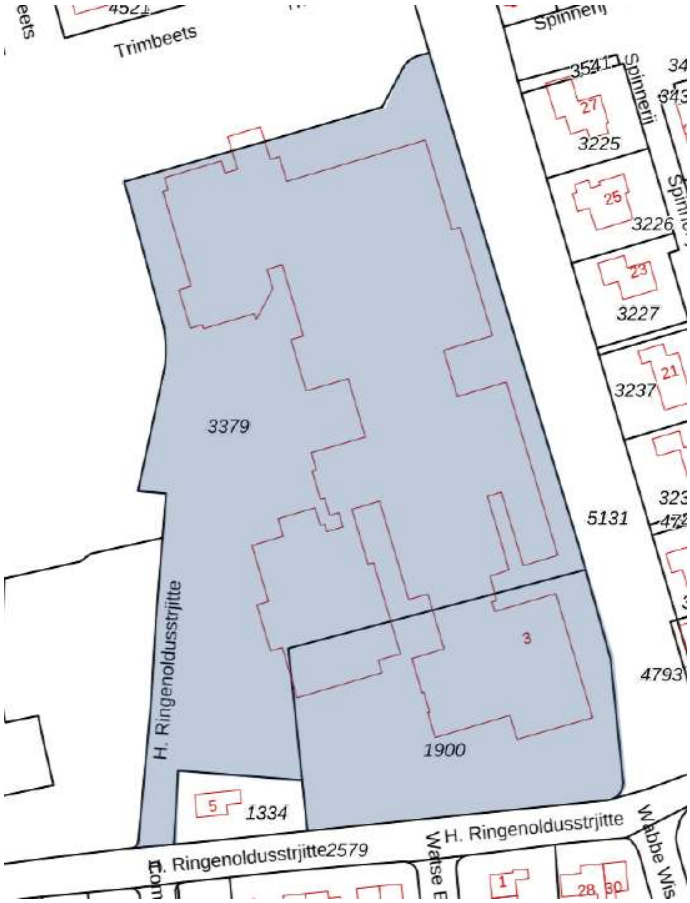
Afbeelding 4: kadastrale kaart

Op het terrein staat het huidige gebouw van De Skâns, deze heeft een grootte van circa 4.600 m^2 bvo. Volgens het opgestelde pve is er een bvo van 2.316 m^2 nodig voor De Skâns. Dit betekent dat het huidige gebouw een flinke overcapaciteit aan m^2 bvo heeft. Bij leegstand moeten deze m^2 wel onderhouden en verwarmd worden. Nieuwbouw op het terrein geeft een passend en toekomstbestendig gebouw.

Scenario 3: locatie BHS

De locatie is in eigendom van gemeente Opsterland, deze is verantwoordelijk voor adequate onderwijshuisvesting en daarmee een goed gebouw voor de BHS. De mogelijk vernieuwbouw of inpassing kan plaatsvinden op het terrein dat bekend staat onder het perceel Gorredijk C 1900.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Totale oppervlakte
Gorredijk	C	1900	Gemeente Opsterland	5.180 m^2
Gorredijk	C	3379	Gemeente Opsterland	16.425 m^2
Totale oppervlakte				**21.605m^2**



Afbeelding 5: kadastrale kaart

Omdat dit scenario complexer is doordat er gebruik gemaakt wordt van een deel van het perceel in samenwerking met de bestaande functie, is een afzonderlijke studie uitgevoerd door Team4 Architecten met projectcode G20012. In dit onderzoek wordt uitgegaan van huisvesting van De Skâns in het bestaande bouwdeel uit 2005 gelegen op perceel 1900 met het geldende Programma van Eisen als uitgangspunt.

Team4 Architecten geeft aan dat het huidige gebouw niet volledig invulling kan geven aan het totale programma van eisen. De verwachting van zowel Team4 Architecten als van Antea Group is dat door samen te werken met de BHS en efficiënt gebruik te maken van de ruimtes, het totale programma van eisen deels ingevuld kan worden in de ruimtes van de BHS. Een andere optie is een deel nieuwbouw op, aan of naast het bestaande gebouw waarbij circa 200m2 aan ruimte bijgebouwd kan worden.

Beoordeling Eigendom en beschikbare ruimte

Onderstaand de beoordeling van de eigendomssituatie en beschikbare ruimte van het gebouw.

Scenario	Beoordeling
Eigendomssituatie	
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	+
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 3: locatie BHS	+
Beschikbare ruimte gebouw	
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	-
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 3: locatie BHS	+/-

Voor alle locaties geldt dat de gemeente Opsterland eigenaar is wat er voor zorgt dat het niet noodzakelijk is om grond te verwerven en/of bestaande functies uit te kopen.

Wat betreft de beschikbare ruimte scoort nieuwbouw op de huidige locatie het hoogst omdat hier eenvoudig invulling gegeven kan worden aan een exacte afspiegeling van het programma van eisen.

De BHS locatie scoort redelijk ondanks dat er niet genoeg ruimte is voor het totale programma van eisen. De reden hiervoor is dat de verwachting is dat een deel van het programma ingevuld kan worden vanuit synergie en samenwerking met de bestaande functies van de BHS of een deel nieuwbouw.

Renovatie van de huidige locatie scoort het laagst. In tegenstelling tot de BHS-locatie is dit niet omdat er te weinig ruimte is, maar juist omdat er te veel ruimte is. De surplus aan ruimte dient, ondanks dat deze ruimte niet gebruikt wordt, wel onderhouden of gesloopt te worden met als gevolg extra kosten.

3.4 Bereikbaarheid en parkeren

Er is per scenario gekeken naar de bereikbaarheid van de locatie en naar de parkeermogelijkheden op locatie. Hiervoor is uitgegaan van de parkeernormen van het Kennisplatform CROW voor een theater/schouwburg per 100 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak en voor de sociale functies van het cultureel centrum voor de normen voor café, bar of cafetaria. Voor een niet stedelijk centrum liggen de te hanteren normen voor een theater of schouwburg tussen de 5,9 en 8,9. Voor de sociale functies liggen deze normen op 5 tot 7 bij dezelfde uitgangspunten.

Omdat het aannemelijk is dat niet alle vloeroppervlak tegelijk gebruikt wordt is er uitgegaan van een stelpost van 660m2 bedrijfsvloeroppervlak theater en 1000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak voor de sociale functies.

Norm	Kengetal theater	Kengetal café	Bvo theater (in m^2)	Bvo sociale functies	Totaal plaatsen
Laag	5,9	5	660	1000	**88**
Hoog	8,9	7	660	1000	**128**

De totale behoefte aan parkeerplaatsen op basis van de CROW kengetallen en de oppervlakte van De Skâns ligt naar verwachting tussen de 88 en 128 parkeerplaatsen.

Voor de bereikbaarheid van De Skâns is gekeken naar verschillende factoren als afstand tot het centrum en toegankelijkheid met het openbaar vervoer. De toegankelijkheid voor autoverkeer is niet meegenomen aangezien wordt aangenomen dat dit al meegenomen is in de mogelijkheid om te parkeren.

Scenario 1: huidige locatie renovatie

Voor scenario 1 geldt dat de parkeergelegenheid goed is met een totaal van 114 nabije parkeerplaatsen. De huidige locatie van De Skâns kan tevens gekenmerkt worden als goed bereikbaar. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de relatief centrale ligging tot het centrum en de nabijheid van de haltes Gorredijk, Winkelcentrum en Gorredijk Busstation. Met de renovatie of nieuwbouw op deze locatie blijven deze positieve aspecten vanzelfsprekend ook gelijk.

Scenario 2: huidige locatie nieuwbouw

In scenario 2 kan er vanuit gegaan worden dat de 88 parkeerplaatsen direct voor De Skâns verloren zullen gaan. Echter, deze zullen naar verwachting volledig opnieuw gerealiseerd kunnen worden op de locatie van de huidige De Skâns. Kanttekening hierbij is echter wel dat het hierdoor aannemelijk is dat de nieuwe De Skâns gedurende de sloop van de oude De Skâns tijdelijk zonder parkeerplaats komt te zitten. Wat betreft bereikbaarheid scoort deze locatie niet anders dan scenario 1.

Scenario 3: locatie BHS

De BHS en De Skâns zullen in dit scenario behoefte hebben aan een gezamenlijke parkeerplaats. Hierover zijn een aantal relevante conclusies getrokken door Team4 Architecten. Op het huidige parkeerterrein naast de school zijn 66 parkeerplekken, door zowel de BHS als De Skâns te gebruiken. Op het terrein tussen de BHS en kindcentrum de Treffer is extra parkeermogelijkheid. De schooltijden en piekmomenten van De Skâns zijn niet (altijd) gelijktijdig, dus dit biedt goede mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik maar kan ook frictie veroorzaken tussen de partijen. Om optimaal invulling te geven aan de parkeerbehoefte zal goed gekeken moeten worden naar of er voldoende parkeerruimte is, welke mogelijkheden er zijn om aan de voorzijde van de locatie extra parkeerplaatsen te realiseren en hoe hierin samengewerkt kan worden tussen de Skâns en BHS. Hier liggen zowel kansen als uitdagingen.

De burgermeester Harmsma School ligt in de as van het dorp en is ook voor personen van buiten Gorredijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij de halte Gorredijk Busstation op circa 100 meter afstand.

Hiernaast zorgt met name de aanwezigheid van een jongere doelgroep, die inherent is aan de nabijheid van de BHS en in mindere mate De Treffer, er voor dat deze locatie met name voor het jongere publiek extra goed bereikbaar is.

Scenario	Beoordeling
Parkeren	
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	+
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 3: locatie BHS	+/-
Bereikbaarheid	**Beoordeling**
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	+
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+
Scenario 3: locatie BHS	+

De huidige locatie die gebruikt wordt in scenario 1 zit binnen de bandbreedte van de geraamde benodigde parkeerruimte. Voor scenario 2 is het aannemelijk dat op de locatie van de huidige De Skâns invulling gegeven kan worden aan eenzelfde hoeveelheid parkeerplaatsen waardoor zowel scenario 1 als 2 goed beoordeelt wordt. Voor scenario 3 zal bekeken moeten worden wat de mogelijkheden zijn om aanvullende parkeerplaatsen bij de locatie te realiseren.

3.5 Planologische randvoorwaarden (bestemmingsplan)

Scenario 1 en 2: huidige locatie renovatie of nieuwbouw

Op deze locatie is het bestemmingsplan Gorredijk Kom, vastgesteld op 4 april 2016, van toepassing met meerdere bestemmingen. Op de huidige locatie van De Skâns betreft dit de enkelbestemming Cultuur en Ontspanning. Het parkeerterrein heeft de enkelbestemming Verkeer en Verblijf.



Figuur 6: Bestemmingsplan rond huidige locatie

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor culturele voorzieningen al dan niet in combinatie met sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen.

In het bestemmingsplan worden regels gesteld aan het bouwen. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Binnen de bestemming zijn gebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De plaatsing van de gebouwen en overkappingen is binnen het bouwvlak vrij.
- De maximale bouwhoogte is 9 meter.
- Bij de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Hierbij gaat het om de mogelijkheden voor het – met een omgevingsvergunning – afwijken van de bouwregels van de bestemming. Bijvoorbeeld een incidentele uitbreiding buiten het bouwvlak. Deze afwijking kan alleen doorgevoerd worden wanneer aan de voorwaarden is voldaan.

De voor Parkeer en Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen. Op deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Indien er afgeweken kan worden van de maximale bouwhoogte van 9 meter wordt het eenvoudiger om het programma van eisen eventueel te combineren met woningbouw. Vergunningen tot 15 meter bouwhoogte zijn in de omgeving eerder afgegeven. Indien er echter op deze manier invulling gegeven zou worden aan deze ruimte dan dient het bestemmingsplan aangepast te worden om zowel de maximale bouwhoogte als de functie om woningbouw ook mogelijk te maken.

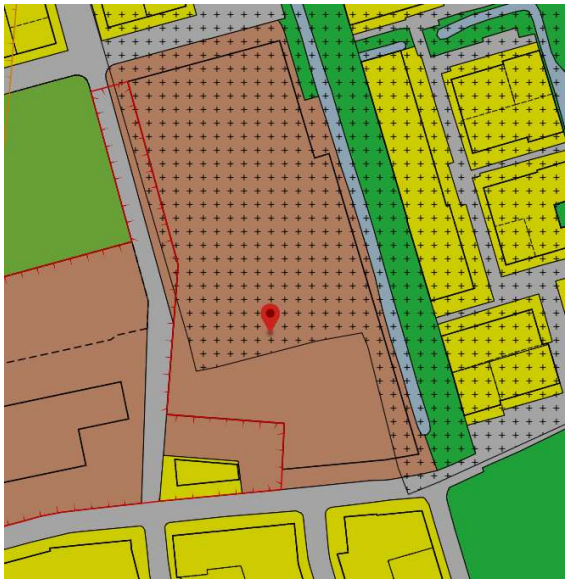
Scenario 3: locatie BHS

Voor de locatie BHS is het bestemmingsplan Gorredijk Kom van toepassing. Op de locatie BHS is de enkelbestemming Maatschappelijk van toepassing met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

De voor de Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Daarbij gaat het onder meer om algemene maatschappelijke voorzieningen als onderwijsdoeleinden, kinderopvang, sportdoeleinden (sporthallen), de bibliotheek, zorg en religieuze doeleinden. Bij eventuele aanbouw aan het bestaande complex of andere nieuwbouwprojecten hoeft er niet aan de voorwaarden voor Waarde – Archeologie 2 worden voldaan indien het plan een maximale oppervlakte heeft van 500 m^2.

In het bestemmingsplan worden regels gesteld aan het bouwen. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Binnen de bestemming zijn gebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De plaatsing van de gebouwen en overkappingen is binnen het bouwvlak vrij.
- De maximale bouwhoogte is 12 meter.



Figuur 7: Bestemmingsplan rond scenario 3

Beoordeling planologische randvoorwaarden (bestemmingsplan)

Scenario	Beoordeling
Bestemmingsplan	
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	+
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+/-
Scenario 3: locatie BHS	+

De planologische inpasbaarheid is het hoogst bij renovatie van het huidige gebouw en de BHS locatie. De reden hiervoor is dat er voor deze locaties geen grote afwijkingen op het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Indien er voor nieuwbouw op locatie wordt gekozen, al dan niet in combinatie met appartementen, dan is het noodzakelijk om zowel het bestemmingsplan voor de huidige locatie van De Skâns als voor de huidige parkeerplaats aan te passen, al dan niet in combinatie met het aanpassen van de maximale bouwhoogte.

3.6 Samenwerkingsmogelijkheden / multifunctionaliteit locatie

Gedeelde functies op één locatie biedt mogelijkheden voor samenwerking in activiteiten, het beter bereiken van (gedeelde) doelgroepen en het optimaliseren van kosten en opbrengsten door efficiënt ruimtegebruik. Voor het vergelijk wordt de huidige locatie als standaard gehandhaafd bij het bepalen van de mogelijkheden tot samenwerking en multifunctionaliteit. De overige scenario's worden tegen deze standaard afgezet om kwalitatief te onderbouwen waar mogelijkheden liggen. Deze locatie wordt als nulpunt nog positief nog negatief beschouwd.

Scenario 1 en 2: huidige locatie renovatie of nieuwbouw

In De Skâns vinden verschillende activiteiten plaats zoals sport, theater, muziek, horeca, jeugdwerk, ouderenwerk, sociaal cultureel werk en verhuur van ruimten. Een deel van deze functies wordt ondersteund door de ruimtelijk centrale ligging binnen Gorredijk en de nabijheid van woongebieden.

Momenteel wordt er al met verschillende partijen uit de omgeving samengewerkt waarvan een aantal van deze samenwerkingen een direct verband hebben met de locatie. Zodoende kunnen de activiteiten die hieruit voortvloeien gekenmerkt worden als synergie met de huidige omgeving en is te verwachten dat deze synergie in de toekomst zal blijven en zich eventueel verder zal ontwikkelen. Activiteiten die hieronder vallen zijn:

- Zalen verhuur voor BHS;
- Samenwerkingen op het gebied van theater en voorstellingen met basisschool De Treffer;
- Samenwerkingen met lokale horeca;
- Samenwerkingsmogelijkheden met lokale musea.

Kanttekening bij deze activiteiten is dat de samenwerking met de BHS en met De Treffer naar verwachting niet zal afnemen bij scenario 3 aangezien de afstand tot deze locatie gelijk blijft of zelfs afneemt.

Scenario 3: locatie BHS

De samenwerking tussen de BHS en De Skâns biedt ruimte kansen voor synergie tussen beide partijen op het gebied van doelgroep en activiteiten. De samenwerkingsmogelijkheden zijn tevens onderzocht door Team4 Architecten en uiteen gezet in hun onderzoek. Hierin staan de volgende mogelijkheden en uitdagingen tot synergie tussen beide partijen benoemd:

Mogelijkheden:

- Gezamenlijk vergroten van maatschappelijke bijdrage aan het dorp.
- Leerlingen van de BHS kunnen laten zien waar hun talenten liggen en in de praktijk brengen wat zij geleerd hebben.
- Gezamenlijke activiteiten met jong en oud kunnen verrijkt worden met de leerlingen als nieuwe doelgroep.
- Samenwerking in het programma tussen jong en oud door bijvoorbeeld het opzetten van een repair café en verdere uitbreiding van het duurzaamheidsplein en betrokkenheid van ouderen bij groen (onderwijs).
- Samenwerking op het gebied van jongerenwerk.
- Gezamenlijke herontwikkeling horeca voor multifunctioneel gebruik.
- Combinatie leren en werk voor leerlingen BHS door in de bediening te werken in De Skâns en het toevoegen van het vak ‘hospitality’ aan het curriculum.
- Combinatie leren en werk voor leerlingen van de BHS door in de horeca te werken in een gemeenschappelijke kantine in combinatie met kooklessen op de BHS.
- Samenwerking op het gebied van licht en geluid, toneel en kostuums. Mogelijk met uitbreiding van gezamenlijke leer en werk combinatie.
- Gedeeld gebruik van horeca, foyer en kantine.
- Gedeeld terras.
- Samenwerking op het gebied van theater- en dramalessen en uitvoering.
- Mogelijkheid om samen te werken op het gebied van muziek in lessen en uitvoering.

Uitdagingen:

- Gezamenlijke afstemming van functies en activiteiten tussen meerdere partijen.
- Aanwezigheid meerdere jongerenorganisaties.
- Mogelijke overlast van de jongeren.

- Horecafunctie mag alleen ten dienste staan van sociaal-culturele functies.
- Foyer en kantine van de BHS en De Skâns hebben qua sfeer en invulling andere eisen.

Scenario	Beoordeling
Synergie	
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	+/-
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+/-
Scenario 3: locatie BHS	+

Geen van de scenario's scoort slecht, maar er mag aangenomen worden dat de BHS locatie meer opties biedt voor samenwerking dan renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie. De belangrijkste redenen hiervoor zijn het invulling kunnen geven aan een deel van het programma van eisen in gedeelde ruimtes en de aanwezigheid van een belangrijke potentiële doelgroep op locatie.

3.7 Investeringen

De benodigde investeringen worden in deze paragraaf kwalitatief en kwantitatief onderbouwd. Kwantitatief is per scenario gekeken naar een kostenindicatie op basis van vierkante meters en kengetallen behorend bij de soort werkzaamheden die nodig zijn.

Kwalitatief is er tevens gekeken naar eventuele verdere uitdagingen die naar voren kunnen komen afhankelijk van het scenario, zoals het tijdelijk stil moeten leggen van de reguliere activiteiten op De Skâns.

Scenario 1: huidige locatie renovatie

Voor scenario 1 is het aannemelijk dat er relatief veel kosten gemaakt dienen te worden. Redenen hiervoor zijn onder andere dat het gebouw niet voldoet aan duurzaamheidseisen en gedateerd is, dat gedeeltelijke sloop op locatie nodig is voordat er met bouwwerkzaamheden begonnen kan worden. Op basis van eerder onderzoek geïndexeerd naar het jaar 2022 mag uitgegaan worden van € 3.988 stichtingskosten per vierkante meter voor de renovatie. Er wordt hierbij uitgegaan van een totaal oppervlak dat gerenoveerd en/of gesloopt dient te worden van in totaal 3.164 m^2. Het totale bedrag voor de renovatie komt daarmee neer op € 12,6 mln.

De stichtingskosten vallen relatief hoog uit ten opzichte van nieuwbouw omdat er extra activiteiten nodig zijn om het gebouw te laten voldoen aan de hedendaagse standaarden voor nieuwbouw. Effectief betekent dit dat de kosten hoger uitvallen omdat het bestaande gebouw in eerste instantie gestript dient te worden voordat er begonnen kan worden met de opbouw. Ook is het aannemelijk dat de bestaande constructie, inclusief fundering, versterkt dient te worden om de nieuwbouw te kunnen dragen.

Naast de stichtingskosten valt te verwachten dat de reguliere activiteiten gedurende tenminste een deel van de bouw stil komen te liggen, wat op kan lopen tot een jaar. Dit leidt gedurende deze tijd tot een winstderving en verlies aan binding van bezoekers van De Skâns.

Scenario 2: huidige locatie nieuwbouw

Ook voor scenario 2 is het aannemelijk dat er relatief veel kosten gemaakt dienen te worden.

De belangrijkste reden hier is uiteraard de noodzaak om een nieuw gebouw te realiseren op de locatie. De vierkante meter kosten hiervoor zijn lager dan bij de renovatie en er hoeft geen rekening gehouden te worden met de overcapaciteit aan vloeroppervlak. Op basis van het financieel perspectief uit 2019 geïndexeerd naar het jaar 2022 mag uitgegaan worden van € 3.682 stichtingskosten per vierkante meter. Uitgaande van een benodigd vloeroppervlak van 2.340 m^2 volgt een kostenindicatie van € 8,6 mln.
Er valt ook hier te verwachten dat de reguliere activiteiten gedurende tenminste een deel van de bouw stil komen te liggen, of in ieder geval gehinderd worden, wat op kan lopen tot een jaar. Ook indien er voor gekozen wordt om te bouwen op de huidige parkeerplaats is het onwaarschijnlijk dat de huidige activiteiten geen hinder ondervinden tijdens de bouwperiode, omdat hier tevens de parkeerplaats en de hoofdingang van het pand zich bevinden.

Scenario 3: locatie BHS

Het is aannemelijk dat voor het grootste gedeelte gebruik gemaakt kan worden van de bestaande bebouwing met enkele aanpassingen. Omdat het gebouw uit 2005 stamt, voldoet het naar verwachting beter aan de huidige standaarden wat betreft duurzaamheid dan scenario 1 en zullen hier ook relatief weinig extra kosten uit naar voren komen, zowel per vierkante meter als voor het totaal.
Met name de delen met een kantoorfunctie en sanitair zullen relatief beperkte kosten met zich meebrengen. Desalniettemin dient er rekening gehouden te worden met aanvullende kosten voor renovatie om te zorgen dat het gebouw past bij de functionele wensen van De Skâns.
Ook is het beschikbare oppervlakte niet groot genoeg wat de noodzaak voor nieuwbouw met zich meebrengt. Voor de kosten is uitgegaan van een stelpost van 1.500 m^2 renovatie en een aanvullende 200 m^2 nieuwbouw aan de hand van de kengetallen voor renovatie en nieuwbouw, respectievelijk € 3.988 en € 3.682 per m^2. Dit geeft een totale kostenindicatie van € 6,72 mln. Naar verwachting is deze schatting aan de ruime kant omdat met name de kosten voor renovatie aanmerkelijk lager zullen uitvallen voor deze locatie omdat daar waar renovatie nodig is de kosten lager zullen uitvallen doordat het gebouw in relatief goede staat is vergeleken met de huidige De Skâns. Daar staat tegenover dat de kans bestaat dat de aanname dat er voor 500 vierkante meter geen renovatie kosten zijn onterecht blijkt.

Naast de kosten levert scenario 3 ook een aanmerkelijke opbrengstpotentieel. In dit scenario komt de huidige locatie van De Skâns vrij voor nieuwe invulling. Dit kan gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden maar kan ook na een wijziging van het bestemmingsplan gebruikt worden voor woningen. Het is zeer aannemelijk dat dit tenminste een deel van de kosten die nodig zijn voor het realiseren van De Skâns op de BHS locatie en/of de sloop van de huidige De Skâns kan drukken.

Scenario	Beoordeling
Investeringen	
Scenario 1: huidige locatie: renoveren	-
Scenario 2: huidige locatie: nieuwbouw	+/-
Scenario 3: locatie BHS	+

Alle kostenindicaties zijn op basis van kengetallen en verwachtingen. Dit betekent dat ze niet gebruikt dienen te worden als onderbouwing van een concrete business case, maar wel een indicatie kunnen geven van kosten en onderlinge verhoudingen als onderbouwing bij een locatiekeuze.

De waardering voor scenario 1 wordt als negatief beoordeeld omdat er relatief de meeste kosten voor gemaakt dienen te worden. De voornaamste reden hiervoor is dat het gebouw gezien de leeftijd en bouwkundige staat nagenoeg gestript dient te worden voordat er opnieuw gebouwd kan worden. Scenario 2 scoort iets beter omdat er relatief iets minder kosten gemaakt dienen te worden dan in scenario 1. Dit omdat er direct begonnen kan worden met nieuwbouw zonder rekening te houden met het bestaande. Hierbij kan dan ook precies invulling gegeven worden aan het programma van eisen. Scenario 3 wordt het meest positief beoordeeld omdat het naar verwachting relatief de minste kosten met zich meebrengt.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Overzicht resultaten

De resultaten per onderdeel staan in onderstaand samengevat en geven een goed overzicht van de scores per onderzocht scenario. Op basis van onderstaande overzicht kan de voorlopige conclusie getrokken worden dat scenario 3, de Burgermeester Harmsma School locatie goed scoort op alle onderdelen. Ook scenario 1 en 2 die gebruik maken van de huidige locatie scoren redelijk.

Scenario	Eigendoms-situatie	Beschikbare ruimte	Parkeren	Bereikbaarheid	Bestemmingsplan	Synergie	Investeringen
1	+	-	+	+	+	+/-	-
2	+	+	+	+	+/-	+/-	+/-
3	+	+/-	+/-	+	+	+	+

4.2 Conclusies

Op basis van dit onderzoek met het karakter van een quick scan mag geconcludeerd worden dat scenario 3 de meeste voordelen op zowel de korte als de lange termijn biedt. Ook scenario 2 biedt redelijke opties maar scoort desalniettemin minder dan scenario 3. In onderstaande nuancering wordt dit per scenario verder toegelicht.

Scenario 1: Renovatie
In scenario 1 blijven de locatie-specifieke aspecten omtrent bereikbaarheid, parkeren en synergie nagenoeg gelijk. Het grootste probleem met de renovatie van De Skâns is dat er een significante investering nodig is om het gebouw enigszins toekomstbestendig te houden die naar verwachting niet veel goedkoper zal zijn dan nieuwbouw. Ook blijft er naast deze investeringen een significante overcapaciteit in het gebouw aan beschikbare ruimte wat aanzienlijke extra operationele kosten met zich mee brengt in de vorm van onder andere verwarming en verlichting tenzij er gekozen wordt voor het slopen van een deel van het gebouw.
In elk geval is het aannemelijk dat de reguliere activiteiten van De Skâns gedurende de renovatie en/of de sloop gedurende langere tijd geen doorgang kunnen vinden. Het advies is om dit scenario niet verder te onderzoeken.

Scenario 2: Nieuwbouw
In scenario 2 blijven de locatie-specifieke aspecten omtrent bereikbaarheid, parkeren en synergie nagenoeg gelijk. Het bouwen van een nieuw gebouw op deze locatie neemt wel extra kosten met zich mee, maar zorgt wel voor een toekomstbestendig en centraal gelegen gebouw. Een bijkomend voordeel is dat het nieuwe gebouw beter gebruik kan maken van de zichtlijn richting de straat en het centrum. De belangrijkste nadelen blijven de noodzakelijke investeringen in de vorm van bouw en het risico dat de reguliere activiteiten gedurende de bouw geen of verminderde doorgang kunnen vinden. Dit scenario scoort echter dusdanig goed dat er overwogen kan worden om dit scenario nader te onderzoeken.

Scenario 3: BHS
Scenario 3 scoort over het geheel het beste en scoort op elk onderdeel een voldoende. De belangrijkste voordelen zijn de goede synergie met de omgeving maar ook de relatief laag geraamde benodigde investeringen, omdat er efficiënt gebruik gemaakt kan worden van reeds beschikbare ruimte met relatief kleine aanpassingen. Belangrijke punt bij dit scenario is dat structurele leegstand van een deel van het relatief nieuwe gebouw voorkomen kan worden met de keuze voor dit scenario. Dit scenario mag dan ook beschouwd worden als het voorkeursscenario.

4.3 Aanbevelingen

In dit locatieonderzoek en scenario-analyse verbouw-nieuwbouw zijn de verschillende locaties op locatiekenmerken tegen elkaar afgezet wat kan ondersteunen bij het bepalen van een voorkeurslocatie. In dit document zit tevens een component met betrekking tot de benodigde investeringen aan de hand van kengetallen en het programma van eisen, maar gezien het karakter van dit onderzoek dienen deze componenten alleen als richtinggevend beschouwd te worden. Een logische vervolg voor dit onderzoek zou een haalbaarheidsstudie zijn naar één of meer voorkeurslocatie(s) tezamen met het actualiseren van het programma van eisen om uiteindelijk de juiste locatie te kunnen bepalen waarbij alle kansen en risico’s ook financieel tegen elkaar afgezet kunnen worden.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
T. 0513-634567
E. mathijs.kalma@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.