gemeente lingewaard

Uitkomsten haalbaarheidsonderzoek Deelgebied SCC de Brink

Presentatie uitkomsten haalbaarheidsonderzoek renovatie en nieuwbouw sporthal, sociaal cultureel centrum, de Kuul en directe omgeving

Inforonde
6 oktober 2021

Onderwerpen

1. Aanleiding
2. Hart van de Zilverkamp
3. Aanpak haalbaarheidsonderzoek
4. Varianten voor renovatie en nieuwbouw
5. Financiële gevolgen
6. Ruimtelijke gevolgen
7. Toetsing ideale situatie
8. Conclusies haalbaarheidsonderzoek
9. Vragen beantwoorden

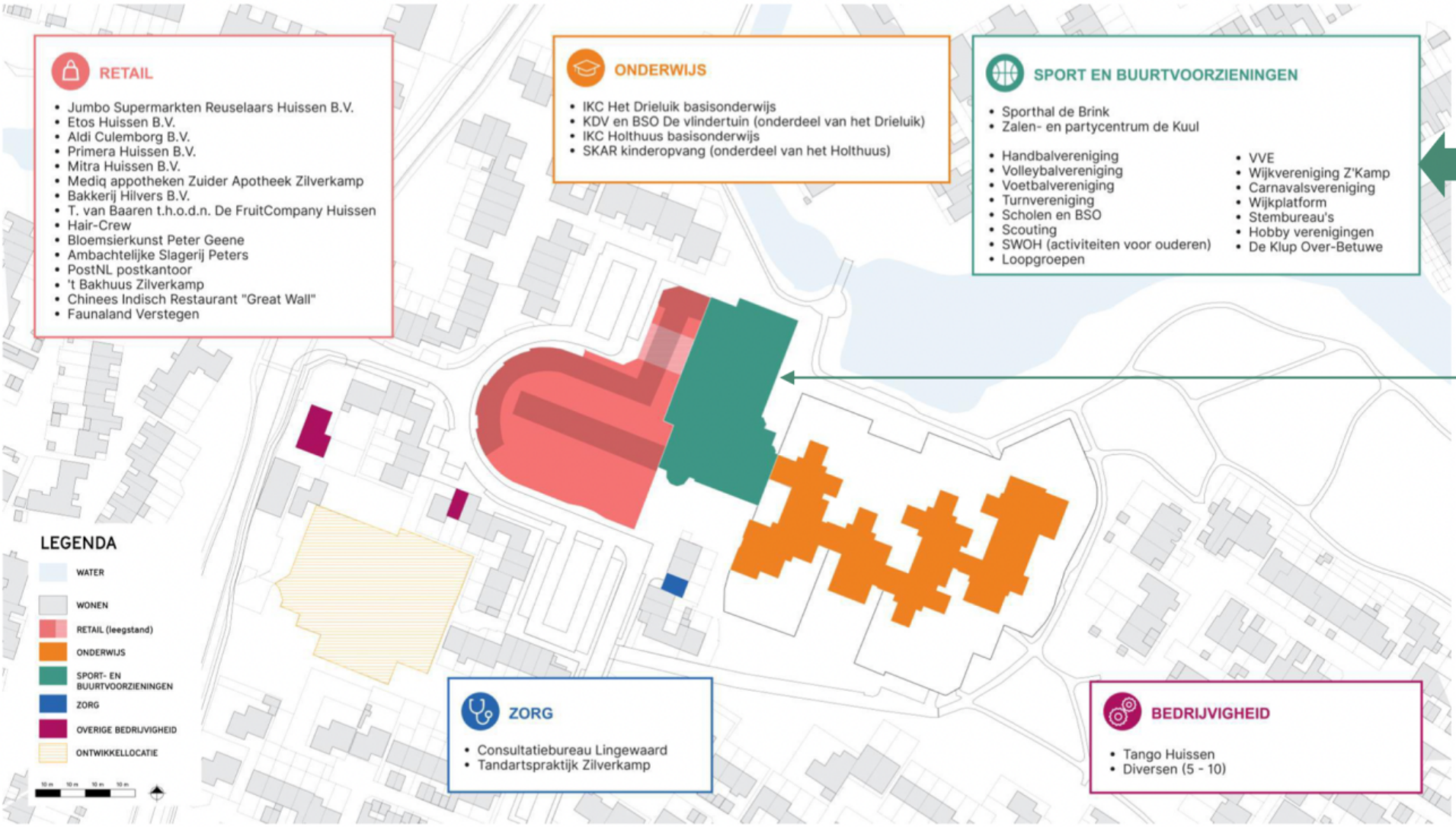
1. Aanleiding

- Op 14 mei 2020 vaststelling gebiedsvisie Hart voor de Zilverkamp door de gemeenteraad.

- Tevens besluit om aanvullend haalbaarheidsonderzoek te doen voor deelgebied SCC de Brink, gericht op:
  - Renovatie
  - Nieuwbouw

- Uitkomsten hebben gevolgen voor accommodatieplan Huissen.

2. Hart van de Zilverkamp



3. Aanpak haalbaarheidsonderzoek

- Onderzoek uitgevoerd in samenwerking met M3V.

- Behoefte onderzoek
  - Stedenbouwkundig en bouwkundige verkenning
  - Enquêtes
  - Diepte-interviews

- Ontwikkeling varianten voor renovatie en nieuwbouw

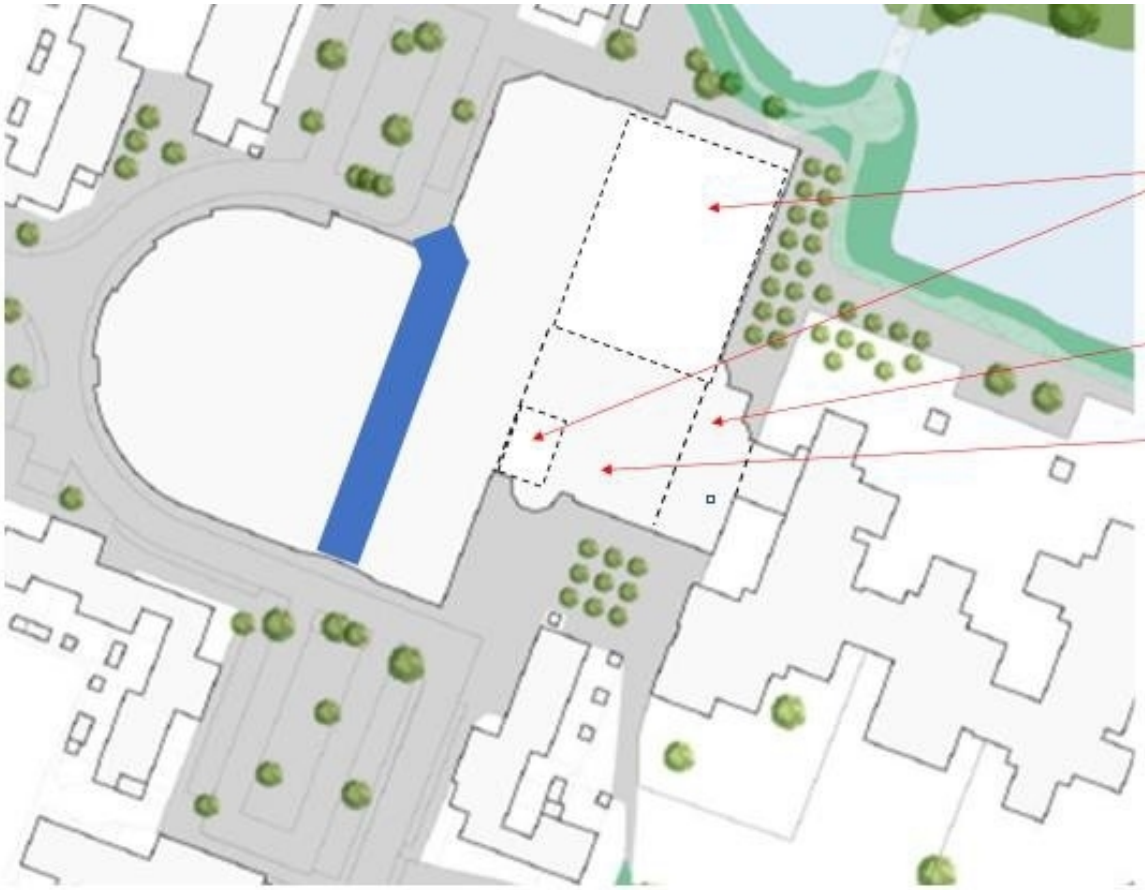
- Financiële haalbaarheid

- Ruimtelijke haalbaarheid

4. Varianten voor renovatie en nieuwbouw

Nr.	*Soort investering*	*Levensduur*	*Kenmerken verbouwing*
1.	Renovatie	15 jaar	Bestaande indeling gebouw/deelgebied
2.	Renovatie	50 jaar	Bestaande indeling gebouw/deelgebied
3.	Renovatie	50 jaar	Herbouw en aanpassing deelgebied
4.	Nieuwbouw	50 jaar	Nieuwbouw met 2 zaaldelen sport
5.	Nieuwbouw	50 jaar	Nieuwbouw met 3 zaaldelen sport

Variant 1: Renovatie 15 jaar



Scenario renovatie

de sporthal en 'balletzaal' gerenoveerd

de huidige huiskamer gerenoveerd

de Kuul gerenoveerd

Energieneutraal en onderhoudsarm gebouw.

Variant 2: Renovatie 50 jaar - bestaand



variant 2: renovatie 50 jaar

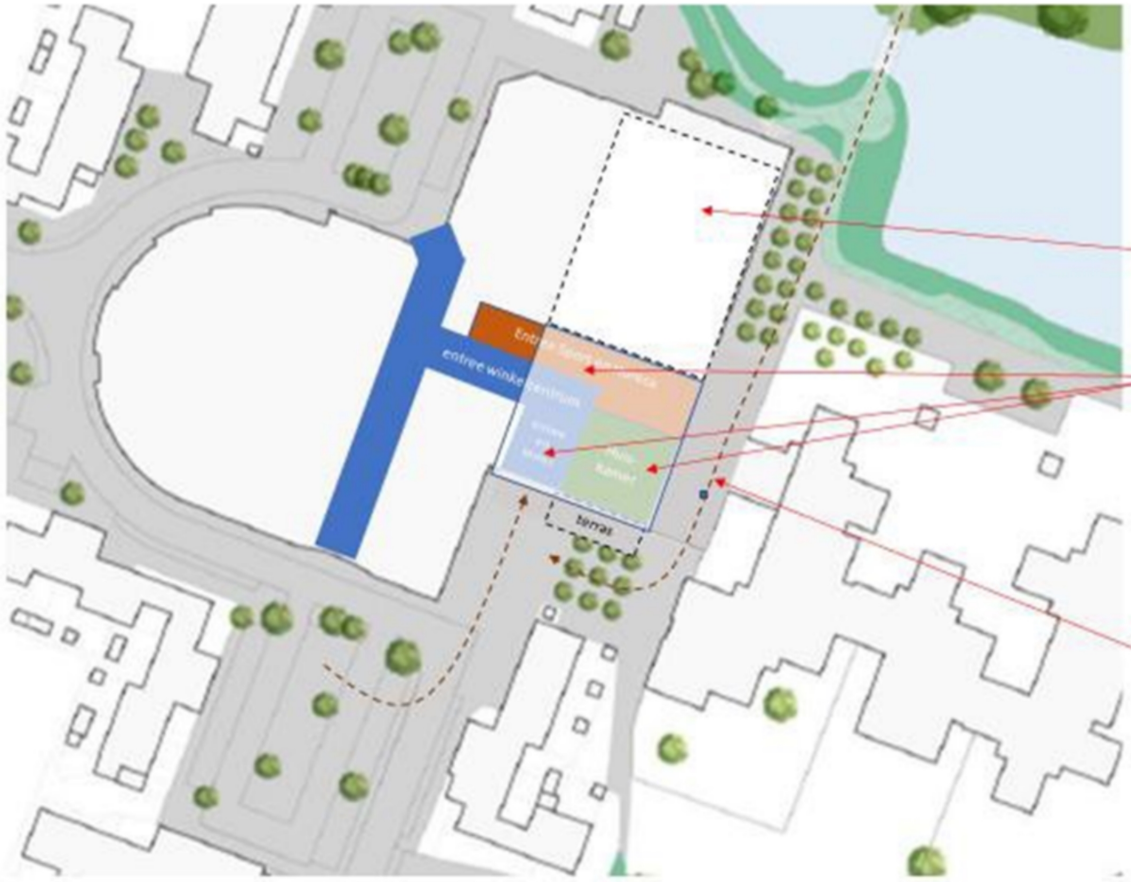
de sporthal en 'balletzaal' gerenoveerd

de huidige huiskamer gerenoveerd

de Kuul gerenoveerd

Energieneutraal en onderhoudsarm gebouw.

Variant 3: Renovatie 50 jaar - herbouw



Variant 3: Renovatie 50 jaar – herbouw en aanpassing deelgebied

De sporthal gerenoveerd

Sloop huidige Huiskamer en De Kuul. Nieuwbouw conform ruimtelijk schema bijlage 3. Nieuwe entree (ook winkelcentrum)

(daarmee ook doorgaande verbinding aan oostzijde)

Energieneutraal en onderhoudsarm gebouw.

Variant 4: Nieuwbouw 50 jaar – 2 zaaldelen



Variant 4: Nieuwbouw 50 jaar – 2 zaaldelen

Geen extra m2's winkel mogelijk (vanwege breedte corridor).

de sporthal en de kuul en de huiskamer gesloopt, gevel open voor winkels maken

Nieuwbouw gym, in deze richting ivm koppelbaarheid tot sportzaal

Nieuwbouw horeca en de huiskamer op locatie bij school, met corridor als verbindend element met winkelcentrum (open).

Nieuwe entree winkels

Energieneutraal en onderhoudsarm

Variant 5: Nieuwbouw 50 jaar – 3 zaaldelen



Variant 5: Nieuwbouw 50 jaar – 3 zaaldelen

Geen extra m2's winkel mogelijk (vanwege breedte corridor).

de sporthal en de kuul en de huiskamer gesloopt, gevel open voor winkels maken

Nieuwbouw gym, in deze richting ivm koppelbaarheid tot sportzaal

Nieuwbouw horeca en de huiskamer op locatie bij school, met corridor als verbindend element met winkelcentrum (open).

Nieuwe entree winkels

Energieneutraal en onderhoudsarm

5. Financiële gevolgen per variant

Varianten X € 1.000	*Variant 1*	*Variant 2*	*Variant 3*	*Variant 4*	*Variant 5*
Investeringskosten	€ 0	€ 8.018	€ 6.344	€ 5.635	€ 7.297
Exploitatiekosten	€ 159	€ 173	€ 138	€ 123	€ 158
Kapitaallasten	€ 0	€ 512	€ 377	€ 335	€ 432
Afschrijvingstermijn	15 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar

6. Ruimtelijke gevolgen

- Variant 4 en 5 (nieuwbouw 50 jaar) meest positief uit.
  - Verbetering bereikbaarheid vanaf de noordzijde
  - Verbetering verblijfskwaliteit door integratie met groene verblijfsruimte hoofdgroenstructuur
  - Verbetering bereikbaarheid van alle functies
  - Best voldoen aan eisen van toegankelijkheid
  - Verbetering faciliteiten sportcompetitiemogelijkheden
  - Borging bereikbaarheid winkelcentrum geborgd

- Met variant 1 kan over 15 jaar het gehele deelgebied integraal verbeterd worden.

7. Toetsing ideale situatie per variant

Mate van modernisering en aansluiting lokale behoeften	*Variant 1*	*Variant 2*	*Variant 3*	*Variant 4*	*Variant 5*
Sociaal cultureel	+-	+-	++	+	++
Sport	-	-	-	+	++
Horeca	+-	+-	+	+	+
Wonen	-	-	+	+	+
Stedenbouwkundig	-	-	+	+	+

8. Conclusies haalbaarheidsonderzoek

- Lokale behoeften:
  - Alle varianten voldoen aan lokale behoeften
  - Variant 4 sluit het beste aan op lokale behoeften
- Ruimtelijke haalbaarheid:
  - Alle varianten passen binnen vigerend beleid
  - Extra investeren leidt tot optimalisering (duurzaamheid en toegankelijkheid) en modernisering.
  - Variant 4 scoort best op toegankelijkheid.
  - Door uitstel van nieuwbouw (variant 1) kan gebied in z'n geheel integraal aangepakt worden.
- Financiële haalbaarheid
  - Variant 1 past binnen bestaande financiële middelen.
  - Varianten 2,3,4 en 5 hoge investerings- en exploitatiekosten.
  - Variant 4 scoort best op verevenen deel kosten door woningbouw.

8. Conclusies haalbaarheidsonderzoek

Kijkend naar de lokale behoeftes en de financiële en ruimtelijke gevolgen is variant 1 renovatie met levensduur tot 15 jaar momenteel een verstandige keuze.

Hiermee kan de gemeente binnen 10 jaar integraal naar het deelgebied kijken, inclusief de scholen/IKC's en ideeën van winkeliers.

Vragen beantwoorden

