Multicriteria analyse

Projectnaam:	Maatschappelijke voorziening Appelscha	++	112, 173, 71	Score: 5
Projectnummer:	1748003	+	198, 224, 180	Score: 4
Opdrachtgever:	Gemeente Ooststellingwerf	+/-	255, 230, 153	Score: 3
Onderwerp:	Multicriteria analyse	-	244, 176, 132	Score: 2
Datum:	18-4-2025	--	255, 80, 80	Score: 1

Criterium	Subcriteria	Scenario 1a Een MFA waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie en het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie).	Score scenario 1a	Scenario 1b Een combinatie van gebouwen dicht bij elkaar waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie en het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie).	Score scenario 1b	Scenario 2 Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw).	Score scenario 2	Scenario 3 OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen, CBS De Mandebrink nieuw bouwen (al dan niet bij de sporthal) en de huidige sporthal verduurzamen.	Score scenario 3	Scenario 4 Nieuwbouw voor OBS De Riemsloot en CBS De Mandebrink en een gymnastieklokaal+; een jaarlijkse financiële bijdrage van € 25.000 voor de dorpshuisfunctie (door het huren van ruimtes, het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integreren van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymnastieklokaal+) bestaande gymnastieklokaal en sporthal slopen na de realisatie van het gymnastieklokaal+.	Score scenario 4
Ruimtelijke inpassing en locatie	Centrale ligging in het dorp	Kan alleen op locatie voetbalvelden aan de westzijde van het dorp maar dat ligt nog redelijk centraal.	3	Kan alleen op locatie voetbalvelden aan de westzijde van het dorp maar dat ligt nog redelijk centraal.	3	Kan alleen op locatie voetbalvelden aan de westzijde van het dorp maar dat ligt nog redelijk centraal.	3	Spreiding blijft zoals die nu is. Riemsloot ligt verder af van de andere functies.	2	Spreiding blijft zoals die nu is. Riemsloot ligt verder af van de andere functies.	2
	Verbinding met omgeving en doelgroep	Goed mogelijk, is reeds een bekende plek voor ontmoeting.	4	Goed mogelijk, is reeds een bekende plek voor ontmoeting.	4	Goed mogelijk, is reeds een bekende plek voor ontmoeting.	4	Door spreiding niet ideaal maar nieuwe situatie biedt wel meer keuzevrijheid aan inwoners.	3	Door spreiding niet ideaal maar nieuwe situatie biedt wel meer keuzevrijheid aan inwoners.	3
	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Goed, gelegen aan brede doorgaande weg met voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig.	5	Goed, gelegen aan brede doorgaande weg met voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig.	5	Goed, gelegen aan brede doorgaande weg met voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig	5	Beperkte bereikbaarheid, midden in het dorp langs smallere wegen.	2	Beperkte bereikbaarheid, midden in het dorp langs smallere wegen.	2
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Bij de voetbalvelden is voldoende ruimte om iets moois neer te zetten en is de impact op de ogeving relatief klein.	5	Bij de voetbalvelden is voldoende ruimte om iets moois neer te zetten en is de impact op de ogeving relatief klein.	5	Bij de voetbalvelden is voldoende ruimte om iets moois neer te zetten en is de impact op de ogeving relatief klein.	5	Beperkte ruimte, weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden en geen synergie tussen gebouwen. De impact op de omgeving zal in de eindsituatie relatief weinig zijn, maar in de fase van verduurzaming ne nieuwbouw wel behoorlijk zijn.	2	Beperkte ruimte, weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden en geen synergie tussen gebouwen. De impact op de omgeving zal in de eindsituatie relatief weinig zijn, maar in de fase van verduurzaming ne nieuwbouw wel behoorlijk zijn.	2
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij renovatie enkele beperkingen.	4
	Te behalen CO2 reductie	Is bij nieuwbouw goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5	Is bij nieuwbouw goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5	Is bij nieuwbouw goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget. Voor privatiseren van de sporthal afhankelijk van wat de eigenaar wil investeren en wat de gemeente als opbrengst acceptabel vindt	3	Is bij nieuwbouw en renovatie goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5	Is bij nieuwbouw en renovatie goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5
	Doelstellingen energietransitie	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij renovatie enkele beperkingen.	4
	Doelstellingen circulariteit	Renovatie is meer circulair, maar nieuwbouw kan wel gebruik maken van oude materialen.	4	Renovatie is erg circulair. Indien nieuwbouw dan minder circulair.	5	Renovatie is meer circulair, maar nieuwbouw kan wel gebruik maken van oude materialen.	4	Renovatie is erg circulair. Indien nieuwbouw dan minder circulair.	5	Renovatie is meer circulair, maar nieuwbouw kan wel gebruik maken van oude materialen.	4
	Doelstellingen klimaatadaptatie	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4
Maatschappelijke waarde	Dubbele functies in de omgeving	Het behouden van de dorpskamer en realiseren van een nieuw dorpshuis zal behoorlijk met elkaar concurreren. Voor de andere functies geen dubbele functies	3	Het behouden van de dorpskamer en realiseren van een nieuw dorpshuis zal behoorlijk met elkaar concurreren. Voor de andere functies geen dubbele functies	3	Het behouden van de dorpskamer en realiseren van een nieuw dorpshuis zal behoorlijk met elkaar concurreren. Voor de andere functies geen dubbele functies	3	Er zijn geen dubbele functies in Appelscha	5	indien met de bijdrage aan een dorpshuisfunctie nieteen bijdrage aan de dorpskamer wordt bedoeld, concurreerd dat met elkaar. Voor de andere functies geen dubbele functies	4
	Voorziening met aantrekkingskracht/sociale cohesie	Wanneer een nieuw gebouw wordt gecreerd is te verwachten dat het aantal gebruikers toeneemt doordat nieuw gebouw goed aan kan sluiten bij wensen doelgroep.	5	Wanneer een nieuw gebouw wordt gecreerd is te verwachten dat het aantal gebruikers toeneemt, door meerdere gebouwen kan aantrekkingskracht lager zijn dan bij scenario 1a.	4	Wanneer een nieuw gebouw wordt gecreerd is te verwachten dat het aantal gebruikers toeneemt, door meerdere gebouwen kan aantrekkingskracht lager zijn dan bij scenario 1a.	4	Nieuw en verduurzaamde gebouwen kunnen bijdragen aan verhoogde aantrekkingskracht.	3	Nieuw en verduurzaamde gebouwen kunnen bijdragen aan verhoogde aantrekkingskracht. De afwezigheid van een sporthal past niet goed bij de Visie op Samenleven waarin benoemd wordt dat er o.m. sportvoorzieningen nodig zijn voor verbondenheid en actieve deelname aan divers activiteiten.	2
	Draagvlak onder potentiële participanten	Deelnemers werksessies: alleen als scholen meedoen. Input scholen: willen dit niet.	1	o.b.v. deelnemers werksessies en input scholen: middel als bedoeld wordt dicht bij elkaar met eigen gebouwen.	3	Deelnemers werksessies: alleen als scholen meedoen. Input scholen: willen dit niet.	1	Zowel de deelnemers van de werksessies als de scholen hebben voorkeur voor dit scenario (zoveel mogelijk behouden van huidige situatie); voor oplossen ruimtetekort Riemsloot kinderopvang uitplaatsen.	5	Sportverenigingen deelnemers werksessies: gymzaal+ is te klein. Input scholen: bespreekbaar, maar vervoer van Mandebrink naar gymzaal is groot aandachtspunt.	3
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen, wel minder mogelijk door verschillende gebouwen.	4	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Belevingswaarde zal naar verwachting gelijk blijven.	3	Belevingswaarde zal naar verwachting gelijk blijven.	3
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Nieuwe sporthal concureert met vernieuwde sporthal Oosterwolde. Dorpshuis: gevolg voor bezetting dorpshuis Ravenswoud, de Den, Schutse en horecagelegenheden. Aandacht voor horeca in Dorpshuis: mag op grond van Wet Markt en Overheid niet concurreren met andere horeca in Appelscha.	2	Gerenoveerde sporthal concureert met vernieuwde sporthal Oosterwolde. Dorpshuis: gevolg voor bezetting dorpshuis Ravenswoud, de Den, Schutse en horecagelegenheden.Aandacht voor horeca in Dorpshuis: mag op grond van Wet Markt en Overheid niet concurreren met andere horeca in Appelscha.	2	Minder zeggenschap over gebruik sporthal voor de gemeente. Ook zal het dorpshuis concurreren met dorpskamer De Den, Ravenswoud, Schutse en horecagelegenheden. Aandacht voor horeca in Dorpshuis: mag op grond van Wet Markt en Overheid niet concurreren met andere horeca in Appelscha.	3	De concurentiepositie van de voorzieningen blijft zoals het nu is, behalve dat De Mandebrink wel een nieuwer gebouw krijgt dan de Riemsloot, dat kan effect hebben op keuze van ouders voor de school	4	Door het verdwijnen van de sporthal in Appelscha is er minder concurrentie met sporthal Oosterwolde. Volleybal: niet in gymzaal+, betekent verplaatsing naar Oosterwolde. Risico voor andere functies, met als neveneffect dat door wegvallen gebruikers huidige rackethal en horeca niet meer levensvatbaar zijn.	3
	Politieke haalbaarheid	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit aan bij voorkeursscenario gemeente om scholen te vernieuwen, gymlokaal + te bouwen en een bijdrage voor dorpshuisfunctie.	5
	Toekomstbestendigheid	Vermoedelijk veel vrijwilligers nodig om beheer in leven te houden	2	Vermoedelijk veel vrijwilligers nodig om beheer in leven te houden	2	Eenvoudiger in beheer, daardoor makkelijker te beheersen.	5	De toekomstbestendigheid neemt toe door nieuwe en verduurzaamde gebouwen.	5	Financieel een aantrekkelijk scenario, maar een gymzaal+ biedt te weinig voor de zaalverenigingen	4
Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	Eenvoudiger als iedereen een eigen kavel krijgt.	3	Ingewikkeld met meerdere gebruikers. Risico's voortzetting exploitatie bij privatiseren sporthal groot indien eigendom niet bij huidige exploitant komt te liggen.	1	Eenvoudig, blijft zoals het nu is.	5	Eenvoudig, blijft zoals het nu is.	5
	Complexiteit afspraken beheer & exploitatie	Groot, veel gebruikers.	1	Groot, veel gebruikers.	1	Groot, meerdere gebruikers en met privatiseren van de sporthal.	1	Relatief eenvoudig, wel tijdelijke huisvesting voor de scholen nodig.	4	Relatief eenvoudig, wel tijdelijke huisvesting voor de scholen nodig.	4
	Omgevingsplanwijziging	Onvoorspelbaar traject i.v.m. risico van bezwaar en beroep.	1	Onvoorspelbaar traject i.v.m. risico van bezwaar en beroep.	1	Onvoorspelbaar traject i.v.m. risico van bezwaar en beroep.	1	Relatief eenvoudig, functie op huidige locatie verandert niet.	5	Relatief eenvoudig, functie op huidige locatie verandert niet.	5
Planning en gerelateerde omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd, ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	Lange doorlooptijd, ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	Lange doorlooptijd, ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	relatief korte doorlooptijd voor renovaties	5	relatief lang door volgordelijke nieuwbouw/renovatie als er 1 tijdelijke locatie komt.	4
	Netcongestie	Voor afname problematisch, voor teruglevering geen capaciteit in Appelscha.	1	Voor afname problematisch, voor teruglevering geen capaciteit in Appelscha.	1	Voor afname problematisch, voor teruglevering geen capaciteit in Appelscha.	1	Voor afname niet problematisch, voor verduurzaming en teruglevering wel.	2	Voor afname niet problematisch, voor verduurzaming en teruglevering wel.	2
	Stikstof	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2	Risico is beperkt door kleinschaligheid van de projecten.	3	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2
	Risico's van bezwaar en beroep	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	3	Afhankelijk van ontwerp en locatie nieuwbouw Mandebrink kunnen omwonendenen andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	3	Het slopen van de sporthal zal tot veel weerstand leiden bij de zaalsportverenigingen en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal. Afstand van de Mandebrink naar gymzaal+ is ook een mogelijke bezwaarrisico.	3
Organisatorisch	Professionele slagkracht	Veel begeleiding nodig voor scholen, andere functies en uitwerking sporthal en totale gebouw.	3	Veel begeleiding nodig voor scholen, andere functies en uitwerking sporthal en totale gebouw.	3	Veel begeleiding nodig, voor privatisering en combi scholen met dorpshuis.	3	Alleen begeleiding voor de scholen nodig.	4	Alleen begeleiding voor de scholen nodig.	4
	Personele bezetting (capaciteit)	Er is bezetting voor aansturing vna de MFA nodig, extra personeel nodig; draagvlak onder scholen en andere participanten voor exploitatie MFA (draagkracht vrijwilligers) is niet of nauwelijks aanwezig.	1	Iedere organisatie heeft eigen bezetting, wel extra personeel of vrijwilligers nodig voor het dorpshuis.	3	Sporthal wordt commercieel, verder gelijk aan huidige situatie, wel extra personeel of vrijwilligers nodig voor het dorpshuis.	3	Alles blijft zoals het nu ook is	4	Er is minder personeel nodig i.v.m. wegvallen van de sporthal. Verwachting: geen extra capaciteit nodig voor dorpshuisfuncties.	5
	Beoordeling kwalitatief:	**74**		**76**		**80**		**95**		**88**	
Financiën	Investeringskosten incl. btw (indicatief)	€ 23.590.368	1	€ 19.970.166	2	€ 15.052.140	4	€ 13.051.879	5	15.170.700	4
	Besparingen op energie t.o.v. huidige situatie	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik.	4	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik. Wel nog resterende gebouwgebonden energie bij renovatie/verduurzaming verwacht.	3	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik. Tevens geen lasten meer voor de sporthal voor de gemeente.	5	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik. Wel nog resterende gebouwgebonden energie bij renovatie/verduurzaming verwacht.	3	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik.	4
	Besparingen op onderhoud t.o.v. huidige situatie	Hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	1	Op één na hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	2	Laagste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	5	Op twee na hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	3	Op één na laagste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	4
	Saldo jaarlijkse totale exploitatie: gebouw + bedrijfsvoering	-/- € 337.227	1	-/- € 177.066	2	-/- € 157.910	3	+ € 1.388	5	-/- € 122.703	4
	Beoordeling financieel:	**7**		**9**		**17**		**16**		**16**	
	Totale beoordeling:	**81**		**85**		**97**		**111**		**104**	