gemeente lingewaard

Haalbaarheidsonderzoek renovatie en nieuwbouw sporthal/sociaal cultureel centrum de Brink, de Kuul en directe omgeving.

Lingewaard, september 2021

www.lingewaard.nl

Inhoud

Samenvatting 3

H.1. Inleiding 5

H.1.1. Accommodatiebeleid 5

H.1.2. Deelgebied SSC de Brink 5

H.1.3. Actuele ontwikkelingen SCC de Brink 6

H.2. Aanpak haalbaarheidsonderzoek 8

H.2.1. Behoefte onderzoek. 8

H.2.2. Varianten voor renovatie en nieuwbouw 8

H.2.3. Financiële haalbaarheid 9

H.2.4. Ruimtelijke haalbaarheid 9

H.3. Resultaten van het onderzoek 10

H.3.1. Lokale behoefte: resultaat enquêtes en diepte-interviews 10

H.3.2. Vertaling lokale behoeftes naar ruimten 10

H.3.3 Uitwerking van de varianten voor renovatie en nieuwbouw 11

H.3.3.1. Variant 1: Renovatie 15 jaar - bestaande indeling/deelgebied 12

H.3.3.2. Variant 2: Renovatie 50 jaar - bestaande indeling/deelgebied 14

H.3.3.3. Variant 3: Renovatie 50 jaar – herbouw en aanpassing deelgebied 15

H.3.3.4. Variant 4: Nieuwbouw 50 jaar – 2 zaaldelen 16

H.3.3.5. Variant 5: Nieuwbouw 50 jaar – 3 zaaldelen 17

H.3.4. Financiële gevolgen per variant voor renovatie en nieuwbouw 18

H.3.5. Ruimtelijke gevolgen per variant voor renovatie en nieuwbouw 19

H.3.6. Toetsing ten opzichte van de ideale situatie 19

H.4. Conclusies 21

Bijlage 1. Samenvatting en visualisaties van de onderzochte varianten door M3V op basis van modelberekeningen (excl. variant 1) 23

Bijlage 2. Parkeerbalans t.b.v. eventuele extra woningen 28

Bijlage 3. Belangrijkste bevindingen met betrekking tot lokale behoeften op basis van enquêtes en interviews 29

Samenvatting

Op 14 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Lingewaard de gebiedsvisie Hart voor de Zilverkamp vastgesteld. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad besloten om een aanvullend haalbaarheidsonderzoek te doen voor het deelgebied de sporthal, de Kuul en de directe omgeving. Dit onderzoek richt zicht op twee scenario's: renovatie en nieuwbouw.

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in samenwerking met het bureau M3V. Het onderzoek is gestart met het in beeld brengen van de lokale behoeften onder gebruikers en bewoners van de Zilverkamp. Op basis van de uitkomsten van de enquêtes en interviews en de analyse van de bezettingscijfers is een vertaling gemaakt naar verschillende varianten voor renovatie en nieuwbouw. De varianten onderscheiden zich op levensduur, mate van verbouwing van het gebouw en aantal zaaldelen sport. Hierna zijn de financiële en ruimtelijke gevolgen van onderstaande vijf varianten uitgewerkt.

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

Alle varianten zijn ruimtelijk inpasbaar in de geldende economische en ruimtelijke kaders. De verschillende varianten voldoen aan de lokale criteria ten aanzien van bewegingsonderwijs, recreatieve sport en sociaal culturele activiteiten.

Bij de variant tot 15 jaar is er sprake van instandhouding en levensduur verlengde maatregelen, o.a. een nieuw dak met zonnepanelen. Hiermee gaat de levensduur van SCC de Brink gelijklopen met de levensduur van de naastliggende schoolgebouwen.

Alleen bij de twee nieuwbouw varianten zijn er mogelijkheden om woningen aan het deelgebied toe te voegen, echter parkeerbalans is hierbij een aandachtspunt.

De varianten waarbij er sprake is van herbouw of nieuwbouw van het gebouw en het deelgebied (variant 3, 4 en 5) leiden tot substantiële modernisering van het deelgebied. Hier zijn dan ook de grootste investeringen mee gemoeid.

Het onderzoek laat zien dat de vier onderzochte varianten voor een complete renovatie of nieuwbouw met een levensduur 50 jaar een forse investering vragen (€ 5,5 - € 8 miljoen) en een hoge jaarlijkse kapitaallast (€ 335.000 - € 512.000) betekenen voor de gemeentelijke begroting. De variant renovatie met een levensduur tot 15 jaar gaat niet leiden tot extra investeringen. Deze variant kan volledig gefinancierd worden vanuit het beschikbare beheers- en onderhoudsbudget.

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.

H.1. Inleiding

Op 14 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Lingewaard de gebiedsvisie Hart voor de Zilverkamp vastgesteld. Het hart van de Zilverkamp wordt gevormd door een winkelcentrum, een sporthal, een sociaal cultureel centrum en een horecavoorziening. In de gebiedsvisie is voor de verschillende deelgebieden in het hart van de Zilverkamp een voorkeur voor de volgende toekomstige ontwikkeling aangegeven.

- Deelgebied Zilverzwaan: herontwikkeling met woningbouw;
- Deelgebied de Heuvels: herontwikkeling met sport en spel in combinatie met parkeren;
- Deelgebied de sporthal, de Kuul en de directe omgeving: een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de varianten renovatie en nieuwbouw.

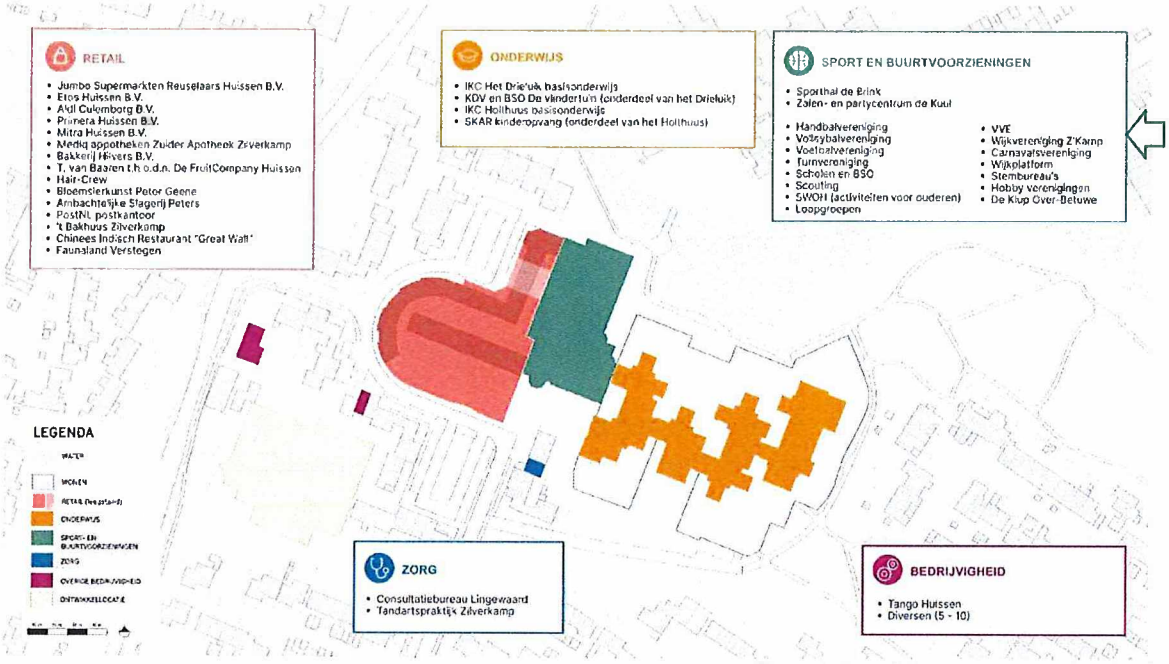
Het voorliggende document is de weergave van de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek naar renovatie of nieuwbouw van de sporthal, het sociaal cultureel centrum, de Kuul en de directe omgeving, hierna te noemen SCC de Brink.

H.1.1. Accommodatiebeleid

Dit haalbaarheidsonderzoek heeft een nauwe relatie met nog te maken keuzes in het kader van het accommodatiebeleid. Het haalbaarheidsonderzoek kijkt vanuit de lokale behoeften naar de gewenste voorzieningen en omvang van een sport en ontmoetingsplek voor de wijk. Zo kijkt het accommodatiebeleid naar de gehele behoefte voor de kern Huissen als het gaat om sociaal maatschappelijke functies (sport, sociaal cultureel, etc.). Dat betekent een afweging op een hoger schaalniveau. Het standpunt van het college en raad is om voor de Zilverkamp in ieder geval een voorziening te behouden of te realiseren waarmee de lokale behoefte aan bewegingsonderwijs, recreatieve sport, sociaal culturele activiteiten en mogelijkheden voor ontmoeting kan worden geaccommodeerd. Die basis en de ruimtelijke inpasbaarheid (o.a. parkeerbalans) dient te zijn gegarandeerd en het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht bieden in de beste en financieel haalbare mogelijkheden om dat te kunnen realiseren. Daarna kunnen er in het kader van het accommodatiebeleid ook verantwoorde keuzen worden gemaakt over het gehele maatschappelijke vastgoed en de bezetting en exploitatie daarvan.

H.1.2. Deelgebied SSC de Brink

De raad heeft besloten voor het deelgebied SSC de Brink een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de scenario's van nieuwbouw en renovatie huidig vastgoed. Wij hebben de opdracht uitgevoerd binnen geldende economische en ruimtelijke kaders (zoals parkeren) en gebaseerd op de lokale behoefte uit de wijk als het gaat om bewegingsonderwijs, sociaal culturele activiteiten en ontmoeting. Bij dit onderzoek is ook gekeken of er mogelijkheden zijn om opbrengsten te genereren uit ontwikkelingen in de directe omgeving van SCC De Brink. Daarmee kunnen wij de hele ontwikkeling (nieuwbouw of renovatie) mogelijk en of financierbaar maken. Het haalbaarheidsonderzoek heeft zich gericht op het groen gekleurde onderdeel in figuur 1.



Figuur1. Overzicht van Hart van de Zilverkamp

Om in het haalbaarheidsonderzoek goed aansluiting te vinden bij de lokale behoeften naar bewegingsonderwijs, recreatieve sport, sociaal culturele activiteiten en ontmoeting is een behoeftenonderzoek onder omwonenden en lokale gebruikers gehouden. De uitwerking voor het deelgebied de Heuvels is, vanwege de implicaties die nadere keuzes op basis van het haalbaarheidsonderzoek hebben voor dit deelgebied, uitgesteld. Op basis van het besluit dat er wordt genomen na het haalbaarheidsonderzoek zal worden bekeken hoe de uitwerking voor het deelgebied de Heuvels verder wordt opgepakt.

H.1.3. Actuele ontwikkelingen SCC de Brink

In de eerste helft van 2021 hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan binnen SCC de Brink. Een van de oorzaken was de nadere afloop van bestaande beheerderscontracten. Binnen het complex heeft de gemeente begin 2021 met drie verschillende beheerders contracten afgesloten.

- Het sportgedeelte (sportzaal, balletzaal en kleedkamers) worden beheerd door stichting Sportservice Lingewaard (Sporthal de Brink)
- De huiskamers (2 zalen) worden beheerd door stichting de Zilverkamp (Zilverhuus)
- Het horecagedeelte wordt beheerd door de heer Kersten (de Kuul)

Doordat het gebouw drie afzonderlijke beheerders heeft, was een verbouwing noodzakelijk (zie 1e Turap 2021). Hierdoor kunnen de gebruikers van de verschillende onderdelen van het gebouw afzonderlijk van elkaar het gebouw betreden en gebruiken. Zowel de huiskamer, als de sport en de horeca hebben eigen ingangen gekregen. Daarnaast zijn de zalen van de huiskamers afzonderlijk van elkaar te gebruiken.
Eerder zijn in de omgeving van het complex al de nodige ingrepen gedaan. Zo is in het najaar van 2019 al gestart met de herinrichting van het Ot en Sienpad. Door de aanleg van een apart voetpad voor schoolgaande kinderen is de verkeersveiligheid

verbeterd. Daarnaast zijn er meer parkeerplaatsen gecreëerd, deze zijn uitgevoerd met waterdoorlatende, halfopen stenen. De auto is er nu nadrukkelijk 'te gast' en ondergeschikt gemaakt aan fietsers en voetgangers.

Aanpassingen van o.a. Zilverhuus hebben al tot sociaal culturele verbeteringen geleid, onafhankelijk van de realisatie van een van de vijf varianten uit dit haalbaarheidsonderzoek.

H.2. Aanpak haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in samenwerking met het bureau M3V dat gespecialiseerd is in haalbaarheidsstudies naar maatschappelijk vastgoed en sportaccommodaties.

H.2.1. Behoefte onderzoek.

Bij de start van het onderzoek is eerst een stedenbouwkundig en bouwkundige verkenning uitgevoerd naar de situatie centrumgebied de Zilverkamp (een rondgang met o.a. de stedenbouwkundige en de vastgoedadviseur van de gemeente). Vervolgens is de financiële haalbaarheid en de ruimtelijke gevolgen onderzocht.

Op basis van de enquêtes zijn diepte-interviews gehouden met betrokken bewoners- en koepelorganisaties, ondernemers en winkeliers en medewerkers van de gemeente. Het betreft de volgende organisaties en of personen:

- Stichting De Huiskamer (w.o. Stichting Welzijnswerk Lingewaard);
- de Wijkvereniging De Zilverkamp;
- exploitant De Kuul;
- Sportservice Lingewaard (SSL), in combinatie met huidige gebruikers sporthal.
- winkeliers (Jumbo en Aldi);
- verkeerskundige gemeente Lingewaard m.b.t. te hanteren parkeernormen en –uitgangspunten;
- adviseur onderwijs m.b.t. gebruik en behoeften aan bewegingsonderwijs vanuit basis en middelbare scholen.

Hoewel het commerciële vastgoed rondom SCC de Brink geen eigendom is van de gemeente hebben we in het kader van het haalbaarheidsonderzoek wel gesproken met ondernemers van de winkels Jumbo en Aldi en de eigenaar. Beide winkeliers van het winkelcentrum hebben aangegeven dat zij behoefte hebben aan extra winkel-m2's en dat zij daarin ook zouden willen investeren. Om dit te onderbouwen hebben zij daarvoor een plan ontwikkeld dat met de gemeente is gedeeld. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is bekeken wat deze plannen voor de haalbaarheid zouden kunnen betekenen. Op dit moment wordt geconcludeerd dat deze plannen niet passen in het huidige economisch en ruimtelijk kader van de gemeente, zoals onder andere vastgelegd in het economisch beleidsplan 2016-2025 en de structuurvisie Lingewaard 2012-2022. Voor extra winkel-m2 zouden woningen gesloopt moeten worden. De uitbreiding van winkels vergt daarmee een aparte gemeentelijke afweging. Derhalve is deze extra ruimtebehoefte niet verder meegenomen in het onderzoek.

H.2.2. Varianten voor renovatie en nieuwbouw

Met behulp van een vragenlijst zijn behoeften en wensen ten aanzien van een toekomstige voorziening onder gebruikers en inwoners van de Zilverkamp in beeld gebracht. Tevens is hiermee inzicht verkregen in het huidig gebruik onder de inwoners van de Zilverkamp. Via diverse kanalen en media zijn inwoners opgeroepen de enquête in te vullen, door middel van directe mailing, de wijkkrant, sociale media, etc.. Een kleine 60 inwoners/gebruikers heeft de enquête ingevuld.

Op basis van de opgehaalde data (waaronder de bezettingscijfers die eerder in het kader van het accommodatiebeleid zijn opgehaald), enquêtes en interviews is een vertaling gemaakt naar verschillende varianten voor renovatie en nieuwbouw. Bij

renovatie is onderscheid gemaakt tussen renovatie met levensduur tot 15 jaar en tot 50 jaar (variant 1 en 2) en onderscheid gemaakt tussen verbouwing met behoud van huidige indeling en herbouw met nieuwe indeling (variant 2 en 3). Bij de varianten herbouw (variant 3) en nieuwbouw (varianten 4 en 5) is er sprake van modernisering van het deelgebied.

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

Varianten voor renovatie en nieuwbouw

De financiële en ruimtelijke uitwerking van de varianten 2, 3, 4, en 5 (levensduur 50 jaar) is opgesteld door M3V. De uitwerking van variant 1 (levensduur 15 jaar) is opgesteld vanuit de gemeente. Hierdoor is optimaal gebruik gemaakt van ieders expertise en ervaring.

Bij levensduur tot 15 jaar wordt uitgegaan van het doorvoeren van verbeteringen met betrekking tot duurzaamheid en toegankelijkheid binnen financiële kaders beheer en onderhoud. Bij levensduur 50 jaar wordt uitgegaan van het voldoen aan toekomstige te verwachten gebouweisen zoals energieneutraliteit, toegankelijkheid en onderhoudsarm.

H.2.3. Financiële haalbaarheid

In het haalbaarheidsonderzoek is, zoals hierboven aangegeven, gekeken naar de financiële haalbaarheid. De verschillende renovatie- en nieuwbouwvarianten zijn doorgerekend naar totale kosten en jaarlijkse lasten voor de gemeente. Om de varianten met elkaar te kunnen vergelijken, zijn per variant de investeringskosten, exploitatiekosten en kapitaallasten berekend. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Bij levensduur tot 15 jaar wordt uitgegaan van financiële afschrijving van tot 15 jaar.
- Bij levensduur 50 jaar wordt uitgegaan van financiële afschrijving van 40 jaar, conform gemeentelijk activabeleid.
- Bij het berekenen van de levensduurkosten worden zowel de investeringskosten, als de gebouw gebonden exploitatiekosten meegenomen.

H.2.4. Ruimtelijke haalbaarheid

Naast de financiële haalbaarheid is ook in het onderzoek gekeken naar de ruimtelijke haalbaarheid. Elke variant is beoordeeld op verkeersaspecten, verblijfskwaliteit, wonen en economie.

Elke variant voldoet aan de vigerende ruimtelijke kader. Per variant zijn de potentiele oplossingen voor de realisatie van woningbouw, aanpassingen winkelcentrum en stedenbouwkundige problemen rondom het SCC de Brink onderzocht. Ook weer rekening houdend met de eerdergenoemde kaders voor dit deelgebied.

H.3. Resultaten van het onderzoek

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de resultaten van de verschillende deelonderzoeken weergegeven. Daarbij zal eerst kort worden ingegaan op de resultaten van het behoeftenonderzoek. Daarna volgt een beoordeling van de mate waarin de verschillende varianten invulling geven aan het accommoderen van deze lokale behoeften. En tot slot volgt een weergave van de financiële en ruimtelijke implicaties van de diverse varianten.

H.3.1. Lokale behoefte: resultaat enquêtes en diepte-interviews

Als onderdeel van het behoeftenonderzoek is een enquête uitgezet in de wijk. Voor deze enquête zijn een kleine 100 bewoners van de Zilverkamp gericht aangeschreven. Daarnaast is een oproep geplaatst in de wijkkrant en is er via diverse sociale media en relevante websites aandacht voor gevraagd. Vanwege geldende corona beperkingen was het niet mogelijk fysieke bijeenkomsten te organiseren voor bewoners.

Uit de enquêtes (59 respondenten) blijkt dat veel waarde wordt gehecht aan een centrale ontmoetingsplek in de wijk. Een ontmoetingsplek die een aantal concrete behoeften kan faciliteren op sociaal cultureel vlak en die uitnodigend is voor alle type doelgroepen (jong en oud). Er is daarbij tevens behoefte aan een kleinschaliger (horeca)gelegenheid om na afloop van een activiteit iets met elkaar te kunnen drinken. De volgende faciliteiten werden door de respondenten het vaakst genoemd (in willekeurige volgorde van belang):

a. Recreatieve sportfaciliteiten/bewegingsonderwijs;
b. Wijkgerichte faciliteiten voor ontmoeten, vergaderen en sociaal cultureel;
c. Faciliteiten voor amateur podiumkunsten;
d. (informatie)Loket met uitleen boeken en speelgoed.

Bovenstaande faciliteiten kunnen allemaal gerealiseerd worden binnen de verschillende varianten. Het is aan de beheerders om daadwerkelijk deze faciliteiten aan te beiden.

De behoeftes en ideeën die uit de interviews zijn gekomen gaan in de meeste gevallen verder dan de huidige faciliteiten van het gebouw. Deze behoeftes en ideeën leiden tot optimalisering en modernisering van het gebouw en het deelgebied. In paragraaf 3.6 is deze modernisering per variant uitgewerkt.

In bijlage 3 vindt u de resultaten van uitkomsten uit de enquêtes en interviews.

H.3.2. Vertaling lokale behoeftes naar ruimten

De resultaten van het behoeftenonderzoek, de aanvullende interviews en de cijfers die bij de gemeente bekend zijn, hebben wij gebruikt als basis voor het onderzoek. Wij hebben een vertaling gemaakt van deze behoeften in aantallen faciliteiten/ruimten en het daarbij behorende vloeroppervlak. Hierbij is rekening gehouden met de programmering van sociaal culturele activiteiten, de vraag naar bewegingsonderwijs vanuit scholen en de exploitatie en contracten rondom de Kuul. (zie bijlage 3. Bevindingen met betrekking tot lokale behoeften).

Daarin is vrij nauwkeurig aansluiting gevonden bij de initiatieven die op dit moment spelen met betrekking tot het oprichten van een "huiskamer" in de wijk en de gekwantificeerde behoeften aan bewegingsonderwijs. Met betrekking tot deze behoefte is voor de berekeningen gerekend met twee opties binnen het scenario nieuwbouw, te weten het accommoderen van beide naastgelegen scholen IKC Holthuus en Drieluik (2 zaaldelen) en de variant waarin er ook ruimte is voor IKC Binnenstebuiten en scholengemeenschap OBC (3 zaaldelen).

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

De varianten van het haalbaarheidsonderzoek onderscheiden zich qua omvang met name op de sportvoorzieningen en het horeca deel. De omvang en inhoud van het sociaal culturele onderdeel is in alle varianten nagenoeg gelijk. Voor de variant renovatie tot 15 jaar gaat het om kleinschaliger ingrepen in de bestaande bouw en dus geen grootschalige verbeteringen zoals het energieneutraal en onderhoudsarm maken van het gebouw.

Uiteraard onderscheiden de verschillende varianten zich wel in de mogelijkheden om met ruimten en indelingen binnen het gebouw te spelen. Tevens geldt dat de varianten ook verschillen in de mate waarin bijvoorbeeld tegemoet kan worden gekomen aan het verbeteren van de toegankelijkheid, het verduurzamen van het gebouw en het verbeteren van de doorgang en aanhechting met de omgeving, zoals het winkelcentrum en de doorsteek naar de Heuvels.

Bij variant 1 is gekozen voor een levensduur tot 15 jaar, waardoor deze variant qua levensduur gelijkloopt met de levensduur van de renovatie van de naastgelegen schoolgebouwen. Die zijn namelijk enkele jaren geleden voor 20 jaar gerenoveerd.

Bij renovatie met levensduur 50 jaar is onderscheid gemaakt tussen verbouwing waarbij de bestaande indeling behouden blijft (variant 2) en variant 3 waarbij sprake is van herbouw en vervangende nieuwbouw waarbij er een nieuwe indeling komt. Bij variant 3 wordt de huidige huiskamer en het horecagedeelte gesloopt. Deze worden vervangen door nieuwbouw met een nieuwe entree. Ook komt er een doorgang tussen het gebouw en de naastgelegen school.

H.3.3 Uitwerking van de varianten voor renovatie en nieuwbouw

Voor alle varianten geldt dat ze voldoen aan de geldende economische en ruimtelijke kaders, te weten:

- Structuurvisie Lingewaard (2012-2022)
- WOP Zilverkamp (2018-2023)
- Contourennota accommodatie- en vastgoedbeleid (2019)
- Nota Wonen (2020-2025);

- Nota parkeernormen Lingewaard (2020)
- Gemeentelijk mobiliteitsplan (2017)
- Economische beleidsplan (2016-2025)
- Centrumvisie Huissen

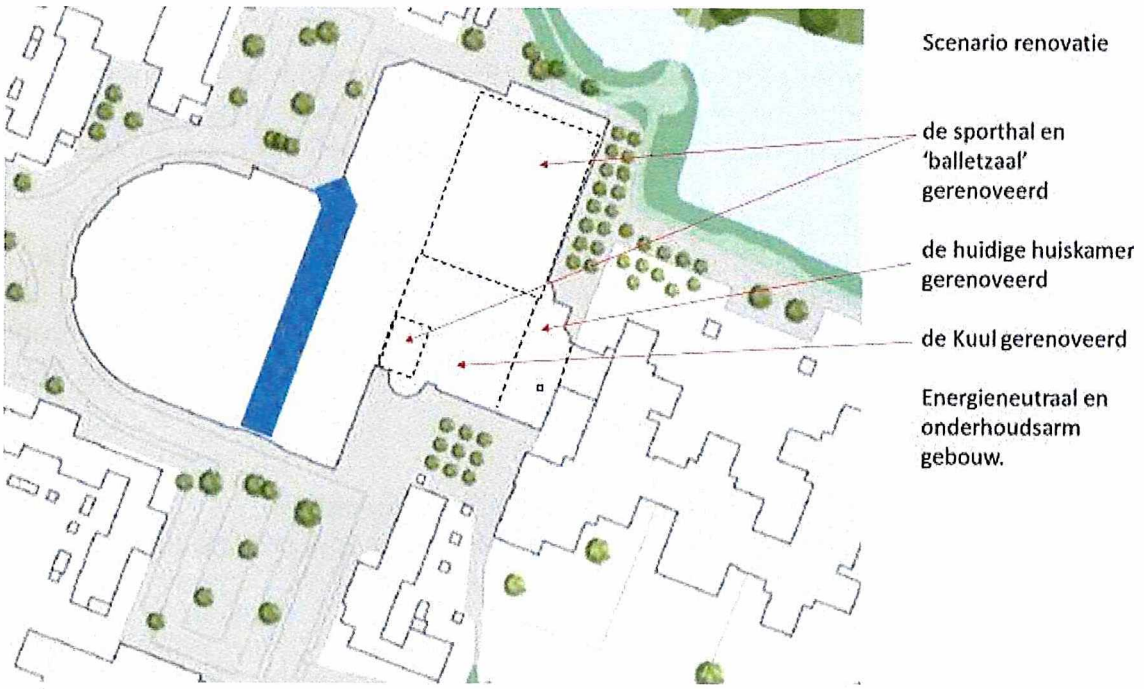
Bij elke variant is gekeken naar de consequenties van de hieronder genoemde onderwerpen:

- Openbare ruimte
- Mate waarin wordt aangesloten op dan wel ruimte bieden aan de behoefte aan bewegingsonderwijs en recreatieve en competitieve sport
- Sociaal culturele activiteiten
- Horeca-activiteiten
- Mogelijkheden van woningbouw
- Mate waarin er voldaan kan worden aan huidige of toekomstig geldende gebouweisen met betrekking tot duurzaamheid en toegankelijkheid

Met betrekking tot de woningbouwmogelijkheden in de varianten is gekeken naar de ruimte die de parkeerbalans biedt om nieuwbouw toe te voegen (zie ook bijlage 2). Zo ontstaat er ruimte om volgens de heersende parkeernorm voor wonen een evenredig aantal woningen toe te voegen. Dit kan bijvoorbeeld als parkeerbehoefte wegvalt door een verminderd gebruik van de sporthal door sportverenigingen. De ruimte voor het toevoegen van woningen is per variant beoordeeld.

Naast woningbouwmogelijkheden en parkeerbalans zijn in de paragraaf over ruimtelijke gevolgen alle varianten ook beoordeeld op een aantal andere ruimtelijke aspecten (zie H.3.5.).

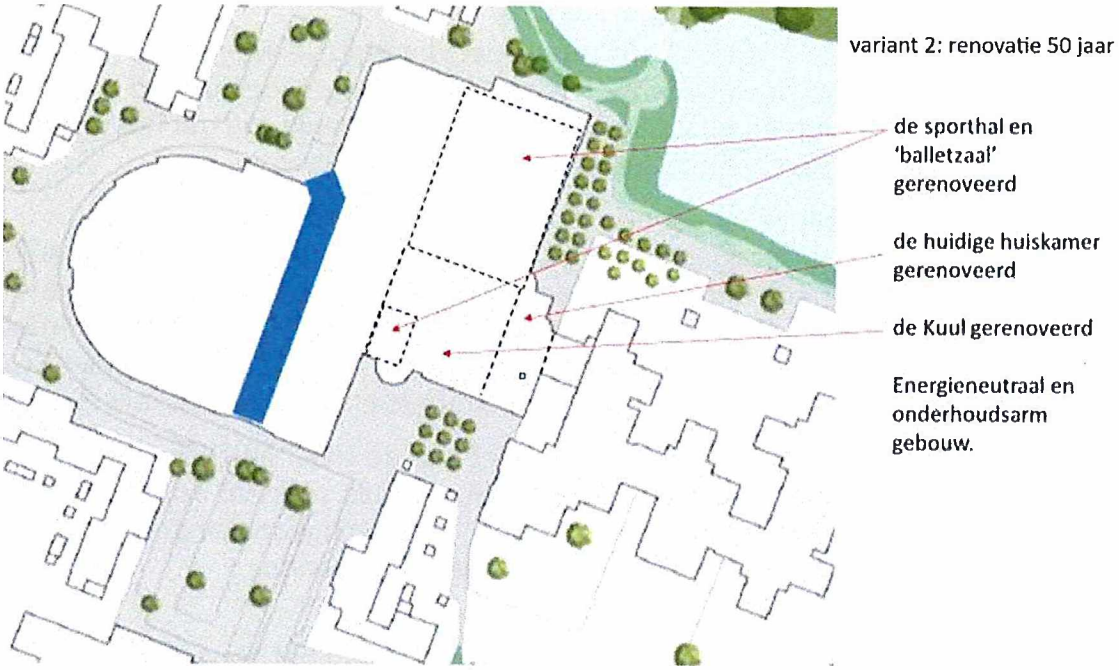
H.3.3.1. Variant 1: Renovatie 15 jaar - bestaande indeling/deelgebied



Kenmerken variant 1, renovatie tot 15 jaar:

- Deze variant is qua investeringen, jaarlijkse kapitaallast en exploitatie het meest goedkoop.
- Na de periode tot 15 jaar zal opnieuw moet worden overwogen tot renovatie/herbouw of nieuwbouw. De aanname is dat tegen die tijd gebouweisen (duurzaamheid, toegankelijkheid) zodanig zijn dat het wederom in stand houden van het huidige gebouw niet mogelijk is.
- Het einde van de levensduur van deze variant zal gelijklopen met de levensduur van de nabijgelegen scholen Holthuus en Drieluik. Beide scholen zijn een paar jaar geleden gerenoveerd met een levensduur verlengende periode van 20 jaar. Bij deze variant kan dus rond 2030 gestart worden met een integrale gebiedsontwikkeling voor het gehele deelgebied, inclusief SCC de Brink en de naastliggende scholen, commerciële ruimten/winkeliers.
- Het gebouw voldoet in deze varianten niet aan de NOC*NSF eisen voor competitieve sportactiviteiten. Het blijft wel geschikt voor het accommoderen van bewegingsonderwijs, recreatieve sport en trainingsdoeleinden. De omvang van de sporthal is daarmee bovenmaats voor de gebruiksmogelijkheden;
- De toegankelijkheid voldoet niet aan huidige norm in het bouwbesluit. Wel kunnen binnen het beheer en onderhoud op dit vlak kleine verbeteringen worden doorgevoerd, zoals het weghalen van drempels;
- Het gebouw voldoet niet aan de BENG norm. Wel kunnen binnen het beheer en onderhoud op dit vlak kleine verbeteringen worden doorgevoerd. Zo is recent de verlichting vervangen door LED en zal ook de warmte-installatie binnen deze periode een keer aan vervanging toe zijn. Tegelijk met de noodzakelijke en geplande vervanging van het dak zullen er zonnepanelen op het dak van de sporthal worden geplaatst conform de uitgangspunten voor het eigen gemeentelijk vastgoed.
- Door interne aanpassingen (zoals het verplaatsen van wanden en doorgangen) wordt het gebouw op dit moment verbeterd voor het huisvesten van de verschillende functies. Met name de aanpassingen in relatie tot het Zilverhuus dragen bij aan een betere accommodatie voor de sociaal culturele activiteiten;
- Er is geen ruimte voor extra woningbouw;
- Het gebouw kan worden gehandhaafd op het door de raad vastgestelde onderhoudsniveau 3.

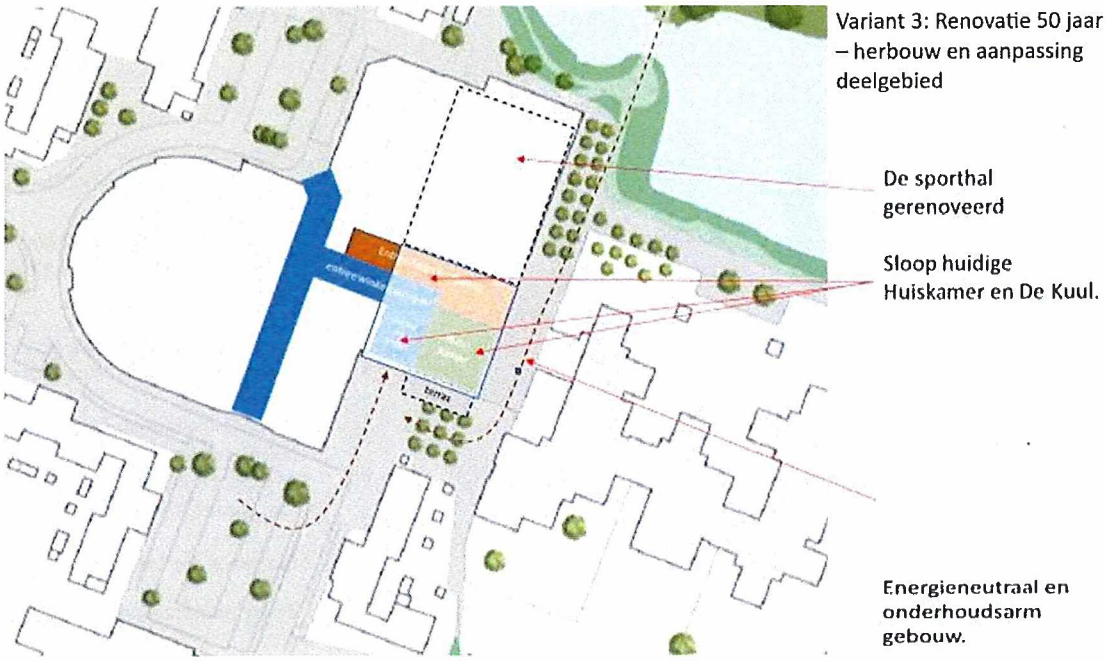
H.3.3.2. Variant 2: Renovatie 50 jaar - bestaande indeling/deelgebied



Kenmerken variant 2, renovatie 50 jaar:

- Het gebouw voldoet in deze varianten niet aan de NOC*NSF eisen voor competitieve sportactiviteiten. Het blijft wel geschikt voor het accommoderen van bewegingsonderwijs, recreatieve sport en trainingsdoeleinden. De omvang van de sporthal is daarmee bovenmaats voor de gebruiksmogelijkheden;
- Het is de duurste variant (zie tabel onder 3.4.).
- De toegankelijkheid voldoet aan de normen van het bouwbesluit. Kanttekening hierbij is dat het ten opzichte van de andere varianten vraagt het om disproportionele investeringen om op dat niveau te komen;
- Het gebouw voldoet wel aan de BENG norm, maar om op dat niveau te komen vraagt disproportionele investeringen ten opzichte van de andere lange termijn varianten;
- Door interne aanpassingen (zoals het verplaatsen van wanden en doorgangen) wordt het gebouw verbeterd voor het huisvesten van de verschillende functies. Met name de aanpassingen in relatie tot het Zilverhuus dragen bij aan een betere accommodatie voor de sociaal culturele activiteiten;
- Er is geen ruimte voor extra woningbouw.

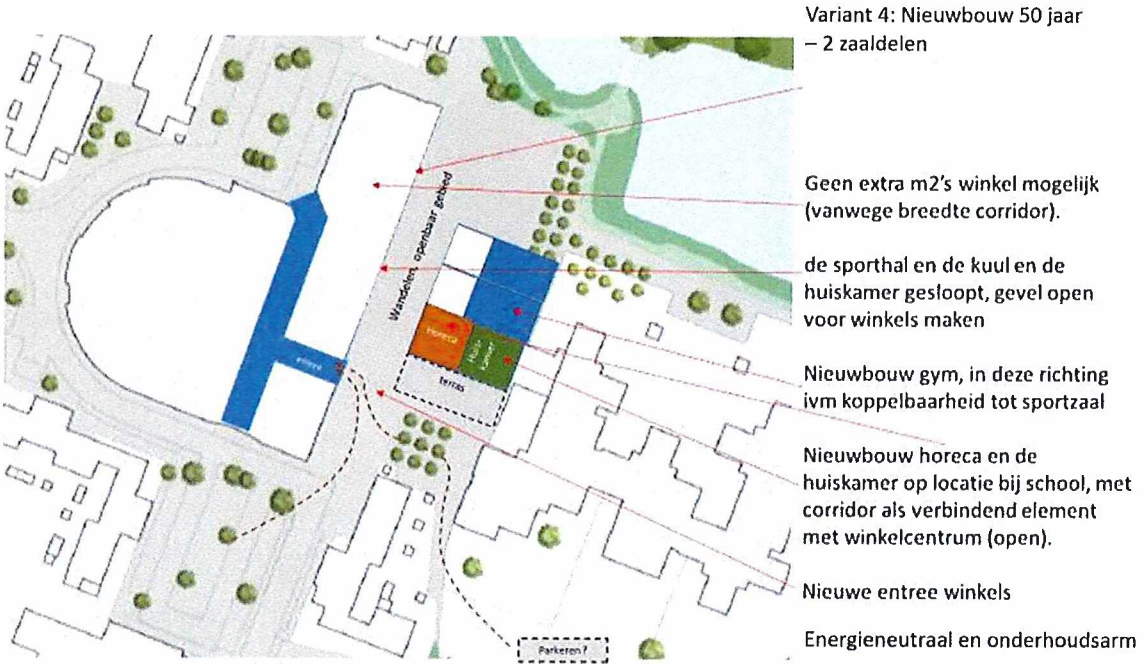
H.3.3.3. Variant 3: Renovatie 50 jaar – herbouw en aanpassing deelgebied



Kenmerken variant 3, renovatie herbouw:

- Deze variant is goedkoper dan de variant renovatie 50 jaar, zowel qua investeringen als jaarlijkse lasten;
- Het gebouw voldoet in deze variant niet aan de NOC*NSF eisen voor competitieve sportactiviteiten. Het blijft wel geschikt voor het accommoderen van bewegingsonderwijs, recreatieve sport en trainingsdoeleinden. De omvang van de sporthal is daarmee bovenmaats voor de gebruiksmogelijkheden;
- Deze variant geeft wel mogelijkheden tot het structureel verbeteren van de toegankelijkheid en integratie met de omgeving, doordat:
    - De externe zichtbaarheid goed kan worden verbeterd. Doordat er een betere entree met het winkelcentrum ontstaat in combinatie met een corridor tussen de Brink en de school is het gebouw beter geïntegreerd in de omgeving;
    - Interne logistiek wordt verdergaand verbeterd ten opzichte van varianten 1 en 2 met een centraal hart;
- De toegankelijkheid voldoet aan de normen van het bouwbesluit maar om op dat niveau te komen vraagt het grote investeringen ten opzichte van de andere lange termijn varianten;
- Het gebouw voldoet wel aan de BENG norm, maar om op dat niveau te komen vraagt het disproportionele investeringen ten opzichte van de andere lange termijn varianten;
- ruimte voor woningbouw of nieuwbouw (afhankelijk van de parkeerbalans)

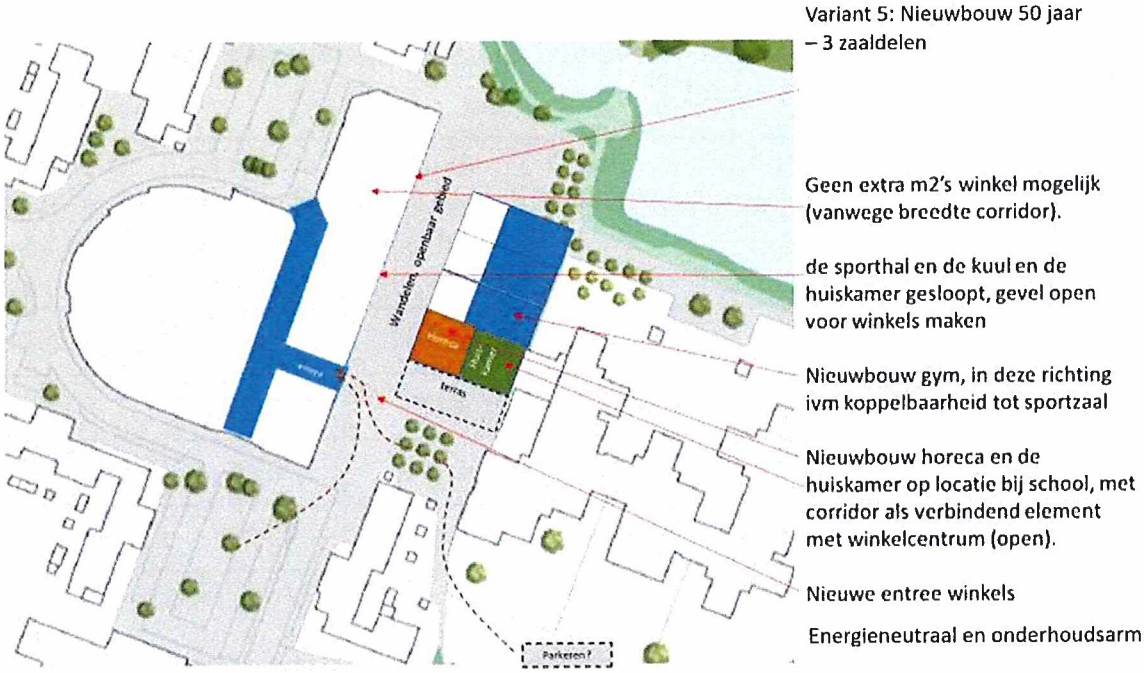
H.3.3.4. Variant 4: Nieuwbouw 50 jaar – 2 zaaldelen



Kenmerken variant 4, nieuwbouw 2 zaaldelen:

- Dit is de goedkoopste variant van de lange termijn varianten en van de nieuwbouwvarianten, zowel qua investeringen als jaarlijkse lasten;
- Het voldoet aan normen NOC*NSF, maar is voor minder zaalsporten geschikt;
- De externe zichtbaarheid is goed, er is een centraal hart, en een goede interne logistiek;
- De variant is geïntegreerd, op de wijkgerichte functionaliteit mogelijk;
- Er is een betere entree winkelcentrum en bij alternatief nog bredere corridor tussen de Brink en de school, eventueel ruimte voor uitbreiding winkels;
- Er is ruimte voor woningbouw (afhankelijk van de parkeerbalans).

H.3.3.5. Variant 5: Nieuwbouw 50 jaar – 3 zaaldelen



Kenmerken variant 5, nieuwbouw 3 zaaldelen:

- Dit is na variant 2 de duurste variant. De meerkosten zitten in het toevoegen van een 3e zaaldeel voor sport;
- Deze variant voldoet aan normen NOC*NSF, geschikt voor alle zaalsporten;
- De externe zichtbaarheid is goed, er is een centraal hart, en goede interne logistiek;
- Geïntegreerd, op de wijk gerichte functionaliteit mogelijk;
- Betere entree winkelcentrum en bij alternatief nog bredere corridor tussen de Brink en de school, eventueel ruimte voor uitbreiding winkels;
- Er is ruimte voor woningbouw (afhankelijk van de parkeerbalans).

H.3.4. Financiële gevolgen per variant voor renovatie en nieuwbouw

In onderstaande tabel zijn financiële gevolgen de verschillende varianten voor renovatie en nieuwbouw uitgewerkt.

Varianten voor renovatie en nieuwbouw X € 1.000	*Variant 1 Renovatie 15 jaar bestaand*	*Variant 2 Renovatie 50 jaar bestaand*	*Variant 3 Renovatie 50 jaar herbouw*	*Variant 4 Nieuwbouw 50 jaar 2 zaaldelen*	*Variant 5 Nieuwbouw 50 jaar 3 zaaldelen*
Investeringskosten	€ 0	€ 8.018	€ 6.344	€ 5.635	€ 7.297
Exploitatiekosten	€ 159	€ 173	€ 138	€ 123	€ 158
Kapitaallasten	€ 159	€ 512	€ 377	€ 335	€ 432
Afschrijvingstermijn	15 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar

Tabel 2. Financiële implicaties scenario's

De variant 1, levensduur tot 15 jaar, kan gefinancierd worden vanuit het onderhouds- en exploitatiebudget, hierdoor ziet u geen investeringskosten voor deze variant. De uitkomsten van de investeringskosten voor de varianten 2 t/m 5 zijn modelberekeningen van het bureau M3V (zie ook bijlage 1). De jaarlijkse exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudslasten en de kosten voor energie, verzekeringen en belastingen, 'eeuwigdurend'.

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de verschillende varianten voor renovatie en nieuwbouw is het nodig te kijken wat de verschillende varianten betekenen in het licht van toekomstige begrotingen. Daarvoor is een indicatieve berekening gemaakt van de met de financiering van de varianten 2 t/m 5 en samenhangende jaarlijkse kapitaallasten. Deze kunnen dan vergeleken worden met de kosten gemoeid met het beheer en onderhoud voor variant 1. Daarbij dient opgemerkt te worden dat na 15 jaar zich de vraag aandient of het gebouw alsnog grootschalig moet worden gerenoveerd, dan wel dat nieuwbouw aan de orde is.
De investeringen voor zonnepanelen (variant 1) kan gedekt worden vanuit het budget van het project Zon op daken. De opbrengsten komen ten goede aan het Transitiefonds.

De jaarlijkse exploitatiekosten en kapitaallasten voor variant 1 dalen vanaf 2024 naar € 134.000 per jaar. Het bedrag in de tabel geldt tot en met 2024. De reden voor deze daling is dat de kapitaallasten voor het huidige pand dan zijn afgeschreven. De exploitatielasten van € 159.000 komen uit de pot onderhoud en zijn al onderdeel van de begroting. Hierdoor zijn dit geen extra lasten.

Voor de varianten 2 en 3 (renovatie 50 jaar) en 4 en 5 (nieuwbouw) blijkt dat deze investering ver uitstijgen boven de variant 1 (renovatie tot 15 jaar) waarin het bestaande vastgoed voor een periode tot 15 jaar wordt gerenoveerd volgens de door de raad vastgestelde onderhoudsniveau 3. Dit verschil is grotendeels verklaarbaar door het feit dat voor de verschillende varianten is uitgegaan van toekomstige verscherpte eisen vanuit sport (NOC-NSF). Daarnaast zijn duurzaamheid en

toegankelijkheid van belang. Ook speelt het feit dat dat het bestaande gebouw financieel zo goed als afgeschreven is een rol.
De faciliteiten zijn geschikt voor o.a bewegingsonderwijs en bewegen voor ouderen. Dit sluit aan bij het huidige gebruik van de Brink (bijlage 3).

H.3.5. Ruimtelijke gevolgen per variant voor renovatie en nieuwbouw

Deze paragraaf geeft aan wat de ruimtelijke gevolgen zijn van de verschillende varianten. Met name kijken we naar welke varianten er gunstig/niet gunstig uitspringen. Daarbij is rekening gehouden met de volgende aspecten: parkeren, verkeer aantrekkende werking, langzaam verkeer, verblijfskwaliteit[1], bereikbaarheid, toegankelijkheid (eisen bouwbesluit), duurzaamheid (energieneutraal en onderhoudsarm volgens BENG standaard), functioneren sporthal voor verenigingen, wonen, economie/winkels en strategisch.

Ruimtelijk gezien springen variant 4 en 5 (nieuwbouw 50 jaar) er positief uit. Dit komt vooral omdat deze varianten:

- de bereikbaarheid vanaf de noordzijde sterk verbeteren;
- de verblijfskwaliteit verbeteren door integratie met groene verblijfsruimte hoofdgroenstructuur;
- een verbetering van bereikbaarheid van alle functies betekenen;
- het beste voldoen aan de eisen van toegankelijkheid (mindervalide);
- de faciliteiten verbeteren ten gunste van sportcompetitiemogelijkheden;
- de bereikbaarheid van het winkelcentrum geborgd wordt.

Variant 4 (2 zaaldelen) is vanuit een ruimtelijke invalshoek bekeken het meest gunstige scenario, met name omdat in dit scenario het verkeervolume en dus ook de parkeerdruk afneemt. Mochten wooneenheden worden toegevoegd dan is dat voor parkeren weer wat minder gunstig.

Varianten 1 en 2 (renovatie bestaand) zijn ruimtelijk het minst gunstige scenario's waarbij variant 1, renovatie tot 15 jaar, iets minder gunstig uitpakt dan variant 2, renovatie 50 jaar. De verblijfskwaliteit en de bereikbaarheid zijn in deze varianten matig te noemen. Met name de achteringang voor sportvoorzieningen is voor de ruimtelijke inpasbaarheid minder gunstig. Ook op duurzaamheid scoort variant 1 niet heel gunstig. In deze varianten is het niet mogelijk om woningen toe te voegen aan het gebied. Het voordeel van variant 1 is wel dat, door het uitstellen van nieuwbouw tot maximaal 15 jaar, dit gebied op een integrale wijze kan worden aangepakt. Er zijn dan mogelijkheden om een breder gebied (inclusief commerciële ruimten en IKC's/scholen) te onderzoeken. Ook kan je beter anticiperen op de noodzakelijke sportvoorzieningen.

H.3.6. Toetsing ten opzichte van de ideale situatie

Als je voor alle getoetste aspecten de meest optimale situatie zou kiezen, dan ontstaat er een beeld van verdergaande modernisering. M3V heeft een beeld geschetst van deze meest optimale situatie, zonder dat het huidige naastliggende vastgoed (scholen en winkels) wordt aangepast.

[1] Onder verblijfskwaliteit wordt verstaan het geheel van ruimtelijke, maatschappelijke, verkeerskundige en landschappelijke aspecten dat het verblijf in, langs of nabij een gebied dienstbaar maakt aan de sociale en recreatieve activiteiten waarvoor het gebied bestemd is .

Door extra te investeren in herbouw of nieuwbouw, kan het deelgebied worden geoptimaliseerd en gemoderniseerd op de volgende onderdelen.

- Sociaal cultureel: verbeteringen aan de externe zichtbaarheid, centraal hart, interne logistiek.
- Sport: voldoen aan de normen NOC*NSF voor competitieve sport.
- Horeca: geïntegreerd in het gebouw en op de wijkgerichte functionaliteit.
- Wonen: ruimte voor woningbouw met behoud parkeerbalans.
- Stedenbouwkundig: entree winkelcentrum en corridor SCC de Brink en school.

Dit leidt tot de volgende scores per variant:

Mate van modernisering en aansluiting lokale behoeften	*Variant 1 Renovatie 15 jaar bestaand*	*Variant 2 Renovatie 50 jaar bestaand*	*Variant 3 Renovatie 50 jaar herbouw*	*Variant 4 Nieuwbouw 50 jaar 2 zaaldelen*	*Variant 5 Nieuwbouw 50 jaar 3 zaaldelen*
Sociaal cultureel	+-	+-	++	+	++
Sport	-	-	-	+	++
Horeca	+-	+-	+	+	+
Wonen	-	-	+	+	+
Stedenbouwkundig	-	-	+	+	+

Afgezet tegen de meest optimale situatie, scoort variant 5 het hoogst.

Door bij de verdere ontwikkeling van het deelgebied ook het bestaande naastliggende vastgoed te betrekken, ontstaat er een integrale ontwikkeling van het deelgebied. Hierdoor kan er nog beter worden aangesloten op de lokale behoeftes. De kortere levensduur van variant 1 (15 jaar) geeft de mogelijkheid om te komen tot een integrale ontwikkeling, die waarschijnlijk leidt tot de beste uitkomst voor de langere termijn.

H.4. Conclusies

In het haalbaarheidsonderzoek is gekeken vanuit de lokale behoeften naar de gewenste voorzieningen en omvang van een sport en ontmoetingsplek voor de wijk. Het uitgangsstandpunt van het college en raad is om voor de Zilverkamp in ieder geval een voorziening te behouden of te realiseren waarmee de lokale behoefte aan bewegingsonderwijs, recreatieve sport, sociaal culturele activiteiten en mogelijkheden voor ontmoeting kan worden geaccommodeerd. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek dienen te worden meegenomen voor het accommodatieplan Huissen.

Vanuit de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken, in te delen naar behoefte, ruimtelijke haalbaarheid en financiële haalbaarheid:

Behoefte:

1. De huidige nieuwe inrichting van het deelgebied SCC de Brink (huiskamer, sport en horeca) voldoet aan lokale behoeften qua bewegingsonderwijs, recreatieve sport, sociaal culturele activiteiten en mogelijkheden voor ontmoeting.
2. Variant 4 (nieuwbouw met 2 zaaldelen) blijkt het beste aan te sluiten op de lokale behoefte.

Ruimtelijke haalbaarheid:

3. Alle varianten zijn mogelijk binnen vigerend ruimtelijk beleid, vigerend parkeerbeleid en binnen de kavelgrenzen van de huidige voorziening.
4. Door extra te investeren in het gebouw kan het voor langere tijd voldoen aan de (toekomstige) eisen voor duurzaamheid en toegankelijkheid.
5. Door het uitstellen van nieuwbouw voor maximaal 15 jaar (variant 1) kan het gebied in z'n geheel, integraal, aangepakt worden.
6. Variant 4 (nieuwbouw met 2 zaaldelen) blijkt het beste te scoren op de mogelijkheden om de toegankelijkheid en kwaliteit van de openbare ruimte te moderniseren.
7. Door extra te investeren in herbouw of nieuwbouw, kan het deelgebied worden geoptimaliseerd en gemoderniseerd. op de volgende onderdelen.
    - Sociaal cultureel: verbeteringen aan de externe zichtbaarheid, centraal hart, interne logistiek.
    - Sport: voldoen aan de normen NOC*NSF voor competitieve sport.
    - Horeca: geïntegreerd in het gebouw en op de wijkgerichte functionaliteit.
    - Wonen: ruimte voor woningbouw met behoud parkeerbalans.
    - Stedenbouwkundig: entree winkelcentrum en corridor SCC de Brink en school.

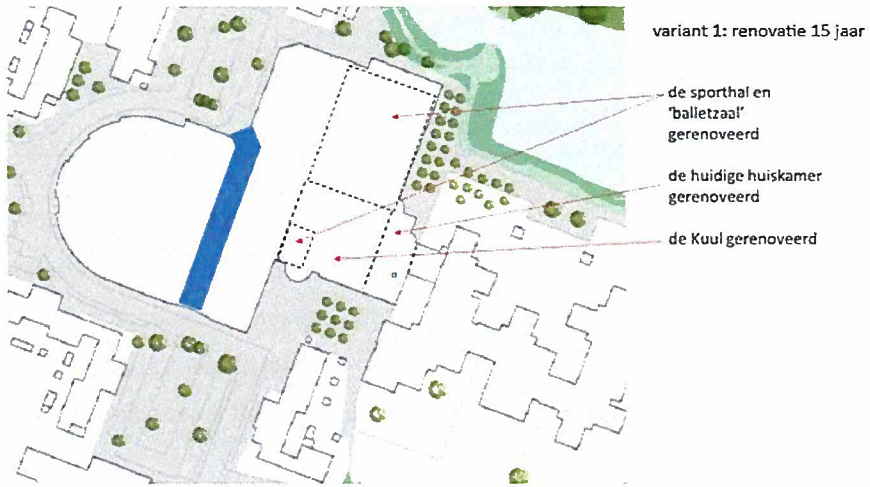
Financiële haalbaarheid:

8. Variant 1 kan binnen de bestaande financiële middelen gerealiseerd worden. In deze variant is het mogelijk om het huidige vastgoed op te knappen voor een periode tot 15 jaar. De middelen, beschikbaar vanuit de egalisatievoorziening onderhoud gebouwen, voldoen om het gehele gebouw, dus zowel de sporthal, de huiskamer als de horeca op onderhoudsniveau 3 te houden.

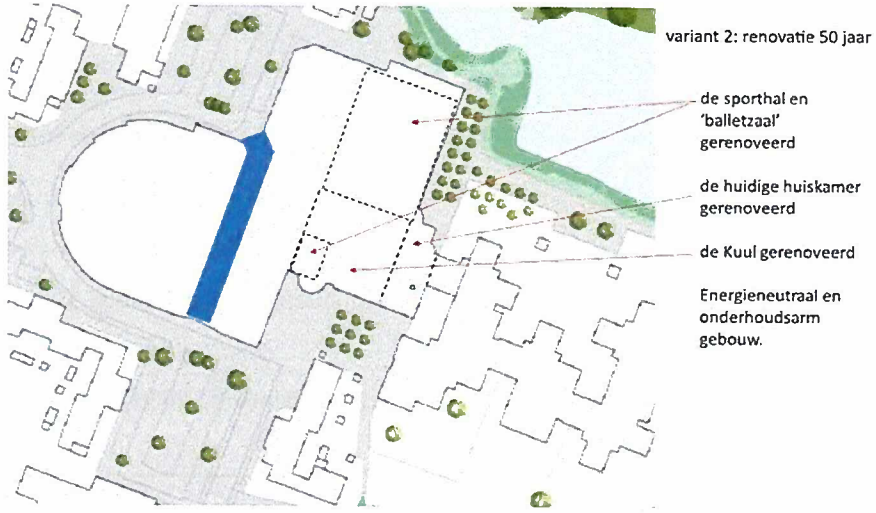
9. In het lopende beheer en onderhoud kunnen in variant 1 kleine verbeteringen worden doorgevoerd ten bate van de verduurzaming en toegankelijkheid.
10. Voor de varianten 2 en 3 (renovatie 50 jaar) en 4 en 5 (nieuwbouw) blijkt dat deze zowel qua investering en exploitatie ver uitstijgen boven variant 1 (renovatie tot 15 jaar).
11. Wanneer voor alle varianten de jaarlijkse kapitaallast inclusief exploitatiekosten van de varianten 2, 3, 4 en 5 wordt vergeleken met de jaarlijkse onderhouds- en beheerskosten van variant 1, blijkt dat deze € 175.000 tot € 350.000 per jaar hoger liggen.
12. Variant 4 (nieuwbouw met 2 zaaldelen) blijkt het beste te scoren op de mogelijkheid om een deel van de kosten te verevenen met aanvullende woningbouw passend binnen de ruimtelijke kaders

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.

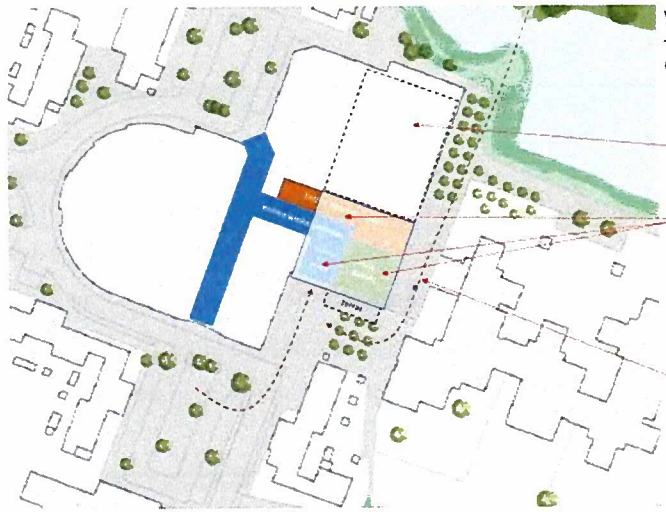
Bijlage 1. Samenvatting en visualisaties van de onderzochte varianten door M3V op basis van modelberekeningen (excl. Variant 1)

Variant 1. Renovatie		
Renovatie tot 15 jaar en handhaving bestaande situatie		
Financieel		
Investeringskosten		
Gebouwgebonden exploitatiekosten (energie/onderhoud)		
Total Cost of Ownership (50 jaar, inflatie 1%, rentevoet 2,5%)		
TCO Basisinvestering (Variant 2)		
Extra investering t.o.v. basisinvestering		
Ontwikkelwaarde woningbouw		
Basisexploitatie (Variant 2)		
Netto exploitatie (extra inkomsten t.o.v. basisinvestering) *		
Netto contante waarde (NCW) netto exploitatie		
Netto TCO (investering-ontwikkelwaarde-NCW Exploitatie)		
Haalbaarheid: Netto TCO t.o.v. TCO basisscenario (renovatie)		
Totale omvang (incl. horeca)	**4400 m2 bvo**	
Geschiktheid voor doelgroepen:	**waardering**	**Toelichting**
Sociaal cultureel	+ -	externe zichtbaarheid matig, geen centraal hart, matige interne logistiek
Sport/beweging	-	voldoet niet aan normen NOC*NSF
Horeca	+ -	niet geïntegreerd, geen op de wijk gerichte functionaliteit
Wonen	-	geen ruimte voor woningbouw (parkeerbalans)
Potentie stedenbouwkundig	-	situatie/opzet blijft zoals deze nu is
Totaal score	-	

Variant 2. Renovatie Duurzame renovatie en handhaving bestaande situatie		
Financieel		
Investeringskosten	€ 8.018.430,00	
Gebouwgebonden exploitatiekosten (energie/onderhoud)	€ 117.925,00	
Total Cost of Ownership (50 jaar, inflatie 1%, rentevoet 2,5%)	€ 12.597.087,00	
TCO Basisinvestering (Variant 2)	**€ 12.597.087,00**	
Extra investering t.o.v. basisinvestering	€ 0,00	
Ontwikkelwaarde woningbouw	**€ 0,00**	
Basisexploitatie (Variant 2)	€ 117.925,00	
Netto exploitatie (extra inkomsten t.o.v. basisinvestering) *	€ 22.969,00	
Netto contante waarde (NCW) netto exploitatie	**€ 903.390,00**	
Netto TCO (investering-ontwikkelwaarde-NCW Exploitatie)	€ 11.693.697,00	
Haalbaarheid: Netto TCO t.o.v. TCO basisscenario (renovatie)	**€ 0,00**	
Totale omvang (incl. horeca)	**4400 m2 bvo**	



Geschiktheid voor doelgroepen:	**waardering**	**Toelichting**
Sociaal cultureel	+ -	externe zichtbaarheid matig, geen centraal hart, matige interne logistiek
Sport/beweging	-	voldoet niet aan normen NOC*NSF
Horeca	+ -	niet geïntegreerd, geen op de wijk gerichte functionaliteit
Wonen	-	geen ruimte voor woningbouw (parkeerbalans)
Potentie stedenbouwkundig	-	situatie/opzet blijft zoals deze nu is
Totaal score	-	

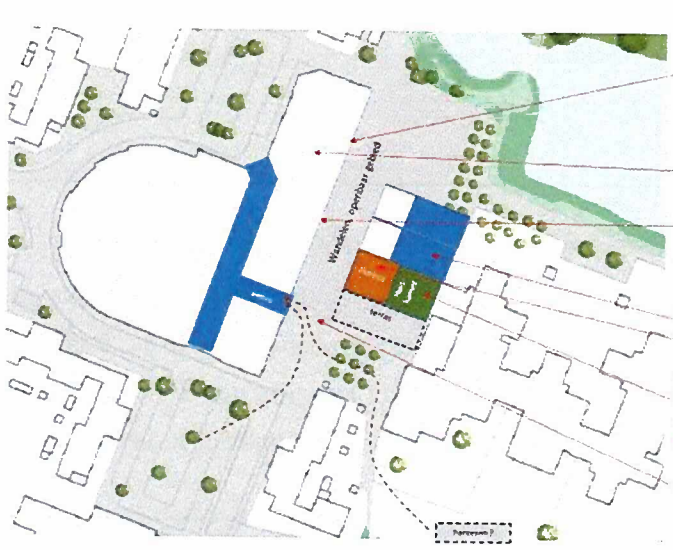
Variant 3 Herbouw			
Herbouw, renovatie sporthal, nieuwbouw sociaal-cultureel en horeca			
Financieel			 Variant 3: Renovatie 50 jaar – herbouw en aanpassing deelgebied De sporthal gerenoveerd Sloop huidige Huiskamer en [illegible] Kuul. Nieuwbouw conform ruimtelijk sch[illegible]ma bijlage 3. Nieuwe entree (ook winkelcentrum) (daarmee ook doorgaande verbinding aan oostzijde) Energieneutraal en onderhoudsarm gebouw.
	Investeringskosten		€ 6.343.500,00
	Gebouwgebonden exploitatiekosten (energie/onderhoud)		€ 83.995,00
	Total Cost of Ownership (50 jaar, inflatie 1%, rentevoet 2,5%)		€ 9.604.889,00
	TCO Basisinvestering (Variant 2)		€ 12.597.087,00
	Extra investering t.o.v. basisinvestering		-€ 1.674.930,00
	Ontwikkelwaarde woningbouw		€ 705.250,00
	Basisexploitatie (Variant 2)		€ 117.925,00
	Netto exploitatie (extra inkomsten t.o.v. basisinvestering) *		nihil
	Netto contante waarde (NCW) netto exploitatie		€ 0,00
	Netto TCO (investering-ontwikkelwaarde-NCW Exploitatie)		€ 8.899.639,00
	Haalbaarheid: Netto TCO t.o.v. TCO basisscenario (renovatie)		-€ 3.697.448,00
Totale omvang (exclusief horeca)			**2265 m2 bvo**

Geschiktheid voor doelgroepen:	**omvang /aantal**	**waardering**	**Toelichting**
Sociaal cultureel	250 m2	++	externe zichtbaarheid goed, centraal hart, goede interne logistiek
Sport/beweging	1950 m2	-	voldoet niet aan normen NOC*NSF
Horeca	-	+	geïntegreerd, op de wijk gerichte functionaliteit mogelijk
Wonen	20	+	ruimte voor woningbouw (parkeerbalans)
Potentie stedenbouwkundig		+	betere entree winkelcentrum en corridor tussen de Brink en de school
Totaal score		+	

Variant 4 Nieuwbouw met 2 zaaldelen

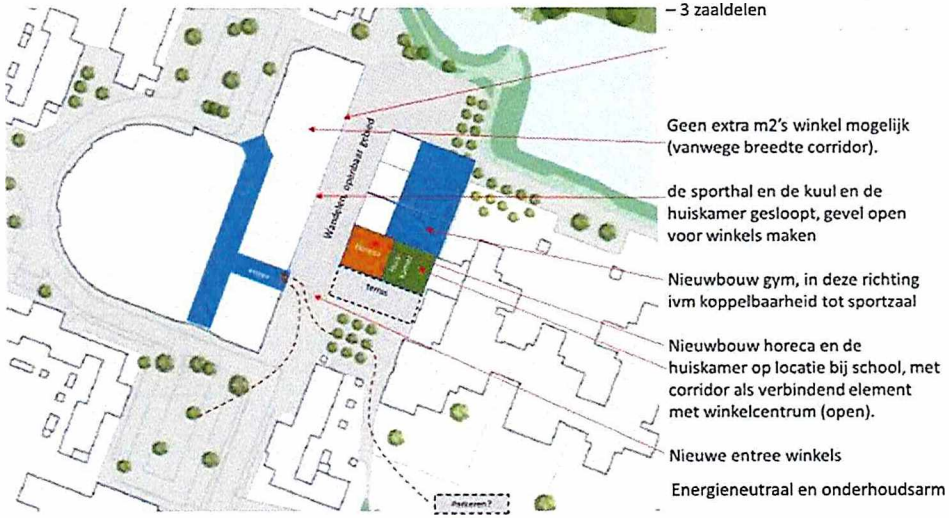
Nieuwbouw, kleinere horeca, sport 2 zaaldelen

Financieel	
Investeringskosten	€ 5.634.841,00
Gebouwgebonden exploitatiekosten (energie/onderhoud)	€ 62.660,00
Total Cost of Ownership (50 jaar, inflatie 1%, rentevoet 2,5%)	€ 8.070.109,00
TCO Basisinvestering (Variant 2)	€ 12.597.087,00
Extra investering t.o.v. basisinvestering	-€ 2.383.589,00
Ontwikkelwaarde woningbouw	€ 790.300,00
Basisexploitatie (Variant 2)	€ 117.925,00
Netto exploitatie (extra inkomsten t.o.v. basisinvestering) *	-€ 32.400,00
Netto contante waarde (NCW) netto exploitatie	-€ 1.137.720,00
Netto TCO (investering-ontwikkelwaarde-NCW Exploitatie)	€ 8.417.529,00
Haalbaarheid: Netto TCO t.o.v. TCO basisscenario (renovatie)	**-€ 4.179.558,00**
Totale omvang (exclusief horeca)	**1500 m2 bvo**



Geschiktheid voor doelgroepen:	**omvang /aantal**	**waardering**	**Toelichting**
Sociaal cultureel	250 m2	++	externe zichtbaarheid goed, centraal hart, goede interne logistiek
Sport/beweging	1100	+	voldoet aan normen NOC*NSF, echter geschikt voor minder zaalsporten
Horeca	-	+	geïntegreerd, op de wijk gerichte functionaliteit mogelijk
Wonen	23	+	ruimte voor woningbouw (parkeerbalans)
Potentie stedenbouwkundig		+	betere entree winkelcentrum en bij alternatief nog bredere corridor tussen de Brink en de school, eventueel ruimte voor uitbreiding winkels
Totaal score		**++/+**	

Variant 5: Nieuwbouw met 3 zaaldelen			
Nieuwbouw, kleinere horeca, sport 3 zaaldelen			
Financieel			
Investeringskosten		€ 7.297.131,00	
Gebouwgebonden exploitatiekosten (energie/onderhoud)		€ 84.886,00	
Total Cost of Ownership (50 jaar, inflatie 1%, rentevoet 2,5%)		€ 10.595.723,00	
TCO Basisinvestering (Variant 2)		€ 12.597.087,00	
Extra investering t.o.v. basisinvestering		-€ 721.299,00	
Ontwikkelwaarde woningbouw		€ 649.250,00	
Basisexploitatie (Variant 2)		€ 117.925,00	
Netto exploitatie (extra inkomsten t.o.v. basisinvestering) *		nihil	
Netto contante waarde (NCW) netto exploitatie		€ 0,00	
Netto TCO (investering-ontwikkelwaarde-NCW Exploitatie)		€ 9.946.473,00	
Haalbaarheid: Netto TCO t.o.v. TCO basisscenario (renovatie)		**-€ 2.650.614,00**	
Totale omvang (exclusief horeca)		**2120 m2 bvo**	
Geschiktheid voor doelgroepen:	**omvang /aantal**	**waardering**	**Toelichting**
Sociaal cultureel	250 m2	++	externe zichtbaarheid goed, centraal hart, goede interne logistiek
Sport/beweging	1650	++	voldoet aan normen NOC*NSF, geschikt voor alle zaalsporten
Horeca	-	+	geïntegreerd, op de wijk gerichte functionaliteit mogelijk
Wonen	19	+	ruimte voor woningbouw (parkeerbalans)
Potentie stedenbouwkundig		+	betere entree winkelcentrum en corridor tussen de Brink en de school
Totaal score		**++/+**	



Varianten		verschil Parkeerplaatsen	Ruimte Woningen
2	Renovatie en handhaving bestaande situatie	0	**0**
3	Herbouw, renovatie sporthal, nieuwbouw sociaal-cultureel en horeca Ruimte voor ... nieuwe appartementen	-36	**20**
4	Nieuwbouw, kleinere horeca, sport 2 zaaldelen Ruimte voor ... nieuwe appartementen	-45	**23**
5	Nieuwbouw, kleinere horeca, sport 3 zaaldelen Ruimte voor ... nieuwe appartementen	-37	**19**

Functie	Norm	m2 bij	m2 af	verschil Parkeerplaatsen
Horeca	6,0 P per 100 m2 bvo		600	-36
Sport 2 zaaldelen	1,4 P per 100 m2 bvo		800	-11
Sport 3 zaaldelen	1,4 P per 100 m2 bvo		200	-3
Sociaal-cultureel	2,0 P per 100 m2 bvo	100		2
Winkelruimte (wens)	3,9 P per 100 m2 bvo	1000		39
Appartement	1,8 P per appartement	?		?

Woningtype	Opbrengst*	Varianten			
		2	3	4	5
Sociale huur	€ 20.000	0	5	6	5
Sociale hoop	€ 21.500	0	5	6	5
Vrije sector	€ 80.000	0	10	11	9
Totaal woningen		0	20	23	19
Opbrengsten		€ --	€ 1.007.500	€ 1.129.000	€ 927.500
Kosten ontwikkeling		€ --	€ 302.250	€ 338.700	€ 278.250
ontwikkelwaarde		€ --	€ 705.250	€ 790.330	€ 649.250

NB:
Bij alle scenario's zijn de mogelijkheden om opbrengsten uit woningbouw te genereren gebaseerd op het 'passen binnen de ruimte van het vigerende parkeerbeleid', zonder dus extra druk te leggen op de omgeving dan in het basisscenario (renovatie).

* opbrengst per woning gebaseerd op generieke kengetallen

** aanname 30%

Behoefteonderzoek De Huiskamer

Sociaal Cultureel Centrum De Brink

Resultaat in wijk uitgezette enquête/vragenlijst

Op hoofdlijnen behoefte aan (in willekeurige volgorde van belang):

a. Uitnodigende sfeer voor alle doelgroepen (jong én oud)
b. Muziekschool/oefenruimte
c. Podium (podium kan in gym-/sportzaal)
d. Recreatief sporten bewegen (kan ook in gymzalen)
e. Sociale activiteiten (ook vergaderruimte)
f. Welzijnswerk (kantoren, vergader)
g. Loket met uitleen boeken en speelgoed
h. Informatieloket
i. Eigen pantry (zelf koffie zetten e.d.)
j. Ontmoeten/gezelligheid/kaartje leggen, etc.

In bijlage 3 is een uitgebreide weergave van de enquêteresultaten te vinden.

Resultaten Interviews De Huiskamer

Uit de interviews met de voorzitter en initiatiefnemers/kartrekkers van Stichting De Zilverkamp en de voorzitter van de Wijkvereniging:

a. Stichting De Zilverkamp is op dit moment in oprichting waarbij meerdere zaken nog nader moeten worden uitgewerkt in overleg met degemeente.

b. De nieuwe situatie brengt daarom op dit moment onzekerheden met zich mee over hoe in de toekomst De Huiskamer zal worden geëxploiteerd en hoe de programmering eruit zal zien. In nauw overleg met de gemeente zal men daartoe tot heldere en goede afsprakenkomen.

c. Idem geldt de samenwerking met de Wijkvereniging en vice versa.

d. Als het gaat om de commerciële horeca gaat het wat de Stichting betreft om een horeca onderneming met een sociaal culturele visie opondernemen.

e. M3V heeft op basis van de resultaten uit de enquête een (mogelijke) opzet van de ruimtebehoefte en relatieschema/vlekkenplan voor het toekomstige sociaal cultureel centrum (De Huiskamer) opgesteld en vervolgens in de interviews gedeeld met de voorzitter en initiatiefnemers/kartrekkers van Stichting De Zilverkamp en de voorzitter van de Wijkvereniging. Door alle betrokkenen is aangegeven dat zijzich kunnen vinden in die gepresenteerde opzet (zie volgende 2 pagina's).

Conclusie ruimtebehoefte Huiskamer (bij nieuwbouw):

1.	Centrale ontmoetingsruimte met pantry voor zelf eenvoudige koffie zetten e.d. (spontane ontmoeting, sociale activiteiten, cursussen, kleinkunst (podium), etc.	90 m2 fno
2.	Grotere multifunctionele ruimte (oefenruimte, sociale activiteiten zoals klaverjas, jokeren, repair café, crea-ruimte, cursussen, bewegen, etc.)	90 m2 fno
3.	Kleinere multifunctionele ruimte (o.a. t.b.v. SWL)	30 m2 fno
4.	Loketfunctie met opbergruimte	15 m2 fno
5.	Bergingen voor bewoners, verenigingen, etc.	25 m2 fno

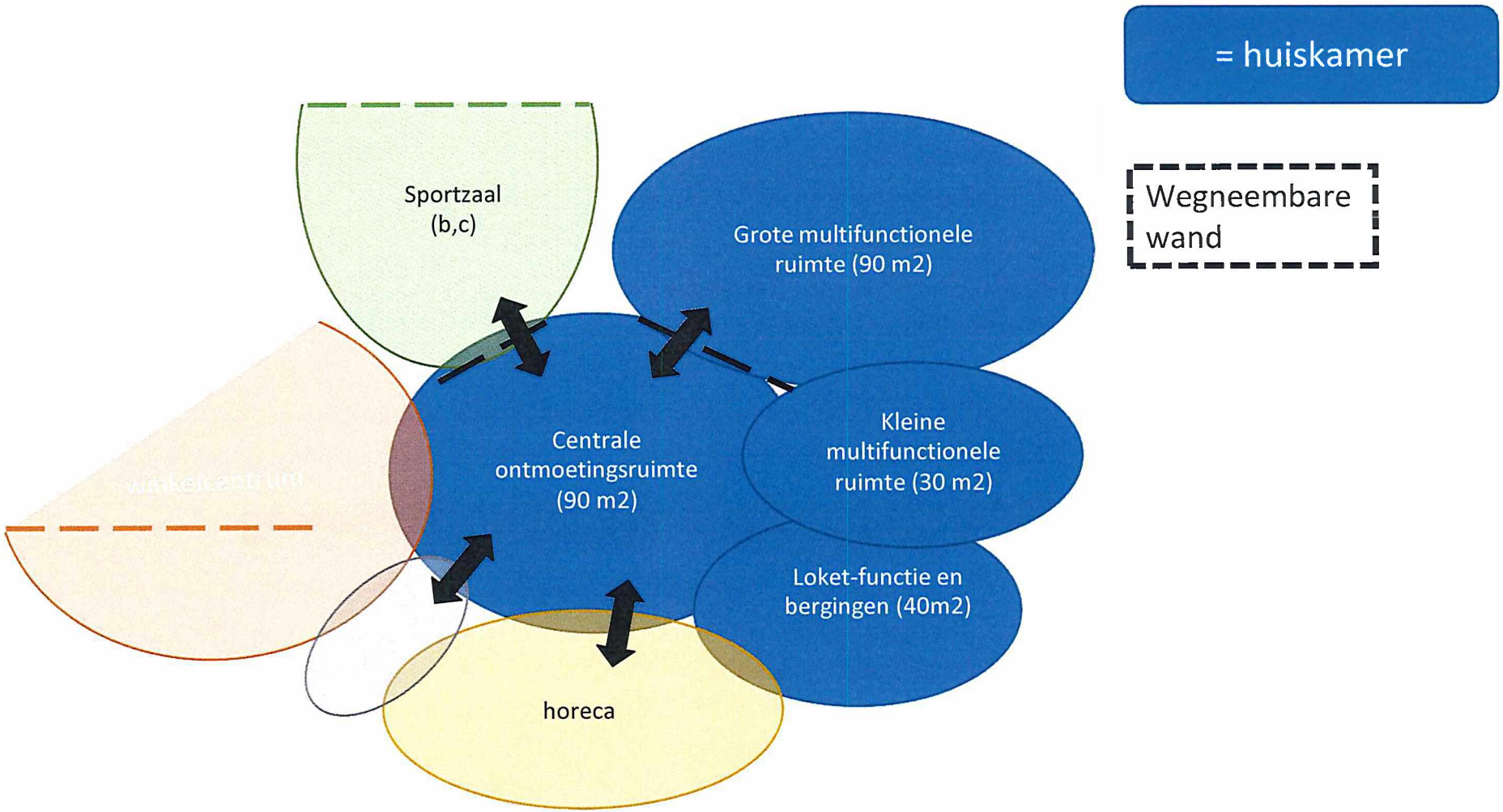
Aanvullende eisen:

- De centrale ontmoetingsruimte en de grote multifunctionele ruimte d.m.v. een flexibele scheidingswand (panelenwand met goede geluidsisolatie) te bundelen zijn tot één grote ruimte (voor o.a. informatieavonden met ca. 150 bezoekers).
- De multifunctionele ruimtes moeten ook geschikt zijn als oefenruimte voor muziekbands.
- In de centrale ontmoetingsruimte mogelijkheid van een podium voor (muziek)optredens.

Belangrijke functionele relaties:

a. Sportzalen voor bewegingsactiviteiten, gebruik kleedkamers, eventuele evenementen
b. Horeca voor catering, drankjes, gezelligheid, etc.
c. Centrale entree naar winkelcentrum, Huiskamer, Brink, Horeca om zicht- en vindbaar te zijn, “lage drempels” voor bewoners om binnen te komen

Ruimtelijk en relatieschema De Huiskamer (bij nieuwbouw)



Bewegingsonderwijs en Sportverenigingen

Conclusie ruimtebehoefte Sporthal De Brink

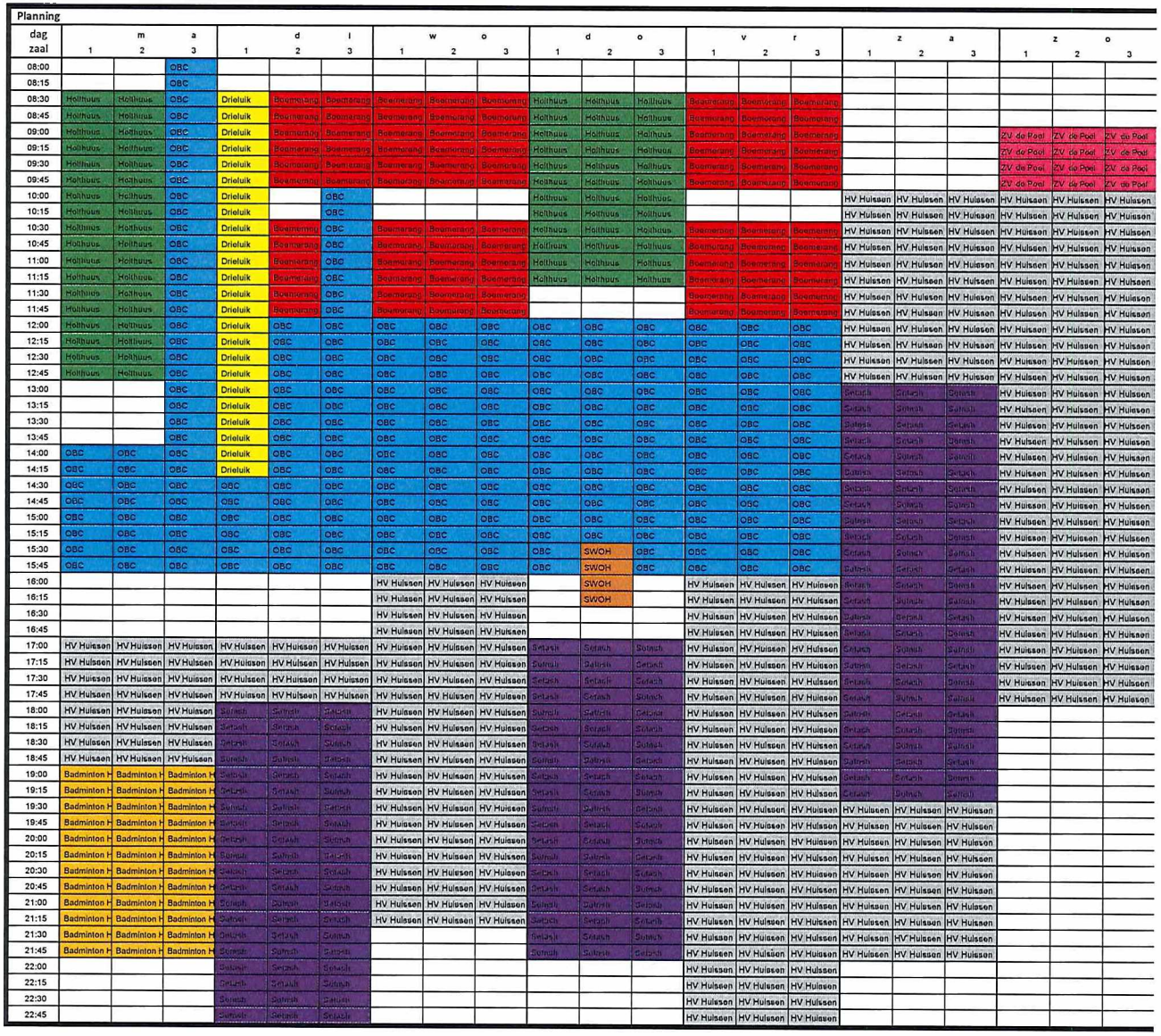
Conclusie lokaal ingeschatte behoefte aan sport en bewegingsonderwijs, op basis van interviews(SSL, vertegenwoordigers sportverenigingen, beleidsadviseur onderwijs van de gemeente Lingewaard en enquête bewoners De Zilverkamp .

1. Huidige hal voldoet niet aan reglementaire normen: renovatie is vanuit sporttechnisch opzicht niet wenselijk (sportverenigingen en SSL).
2. SSL: eigenlijk zoveel behoefte dat er naar hun mening ruimte is voor 2 sporthallen in Huissen
3. De scholen in IKC's Holthuus en Drieluik hebben op termijn behoefte aan 27 klokuren. De norm is 26 uur voor 1 zaaldeel. Indien alleen voor dezescholen nieuwbouw van gymzalen wordt gerealiseerd is het voorstel van M3V om 1 klokuur anders dan in gymzaal in te vullen.
4. Indien IKC Binnenstebuiten de 3e gebruiker: dan 2 zaaldelen behoefte. Indien scholengemeenschap OBC de 4e gebruiker blijft en in dezelfde mate
   als in de huidige sporthal: 3 zaaldelen nodig (zie ook volgende dia met bezettingsschema Sporthal De Brink).

Overig:

- Er liggen nog kansen voor senioren beweegactiviteiten in Huissen/zilverkamp. Partners/partijen hierin zijn Stichting Welzijn Ouderen Huissen, lokalefysiotherapeuten, Old Stars Lingewaard (walking sport varianten), sportcoach Quint vd Ven. Vanuit het sportakkoord kan dit worden opgepakt.
- Idem kansen voor activiteiten gericht op kwetsbare doelgroepen (kids met overgewicht, coronarevalidatie, mensen met chronischeaandoeningen/beperkingen, etc.). Dezelfde partijen als in aandachtsstreepje hiervoor.
- Extra activiteiten als peutergym of sportieve kinderfeestjes in samenwerking met de scholen door sportcoach Rosanne de Groot. Ook hebben zich alandere partijen gemeld die hier graag iets mee zouden willen (Zonnekinderen minikicks, etc.)

Bezettingsschema Sporthal De Brink



Planning

dag	m		a	d		l	w			d			v			z			z		
zaal	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
08:00			OBC																		
08:15			OBC																		
08:30	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang						
08:45	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang						
09:00	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang				ZV de Poel	ZV de Poel	ZV de Poel
09:15	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang				ZV de Poel	ZV de Poel	ZV de Poel
09:30	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang				ZV de Poel	ZV de Poel	ZV de Poel
09:45	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang				ZV de Poel	ZV de Poel	ZV de Poel
10:00	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik		OBC				Holthuus	Holthuus	Holthuus				HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
10:15	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik		OBC				Holthuus	Holthuus	Holthuus				HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
10:30	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	OBC	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
10:45	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	OBC	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
11:00	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	OBC	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
11:15	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	OBC	Boemerang	Boemerang	Boemerang	Holthuus	Holthuus	Holthuus	Boemerang	Boemerang	Boemerang	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
11:30	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	OBC	Boemerang	Boemerang	Boemerang				Boemerang	Boemerang	Boemerang	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
11:45	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	Boemerang	OBC	Boemerang	Boemerang	Boemerang				Boemerang	Boemerang	Boemerang	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
12:00	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
12:15	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
12:30	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
12:45	Holthuus	Holthuus	OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
13:00			OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
13:15			OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
13:30			OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
13:45			OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
14:00	OBC	OBC	OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
14:15	OBC	OBC	OBC	Drieluik	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
14:30	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
14:45	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
15:00	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
15:15	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
15:30	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	SWOH	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
15:45	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	OBC	SWOH	OBC	OBC	OBC	OBC	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
16:00							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen		SWOH		HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
16:15							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen		SWOH		HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
16:30							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen				HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
16:45							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen				HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
17:00	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
17:15	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
17:30	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
17:45	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen
18:00	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash			
18:15	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash			
18:30	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash			
18:45	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash			
19:00	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash			
19:15	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash			
19:30	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
19:45	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
20:00	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
20:15	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
20:30	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
20:45	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
21:00	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
21:15	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
21:30	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash				Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
21:45	Badminton H	Badminton H	Badminton H	Setash	Setash	Setash				Setash	Setash	Setash	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen			
22:00				Setash	Setash	Setash							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen						
22:15				Setash	Setash	Setash							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen						
22:30				Setash	Setash	Setash							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen						
22:45				Setash	Setash	Setash							HV Huissen	HV Huissen	HV Huissen						

	zaaldeeluren	haluren
Holthuus	18	
Drieluik	6	
Boemerang	22,5	
OBC	57,5	
HV Huissen		29
SWOH	4	
Setash	51	
Badminton	9	
ZV de Poel		4
totaal	168	33

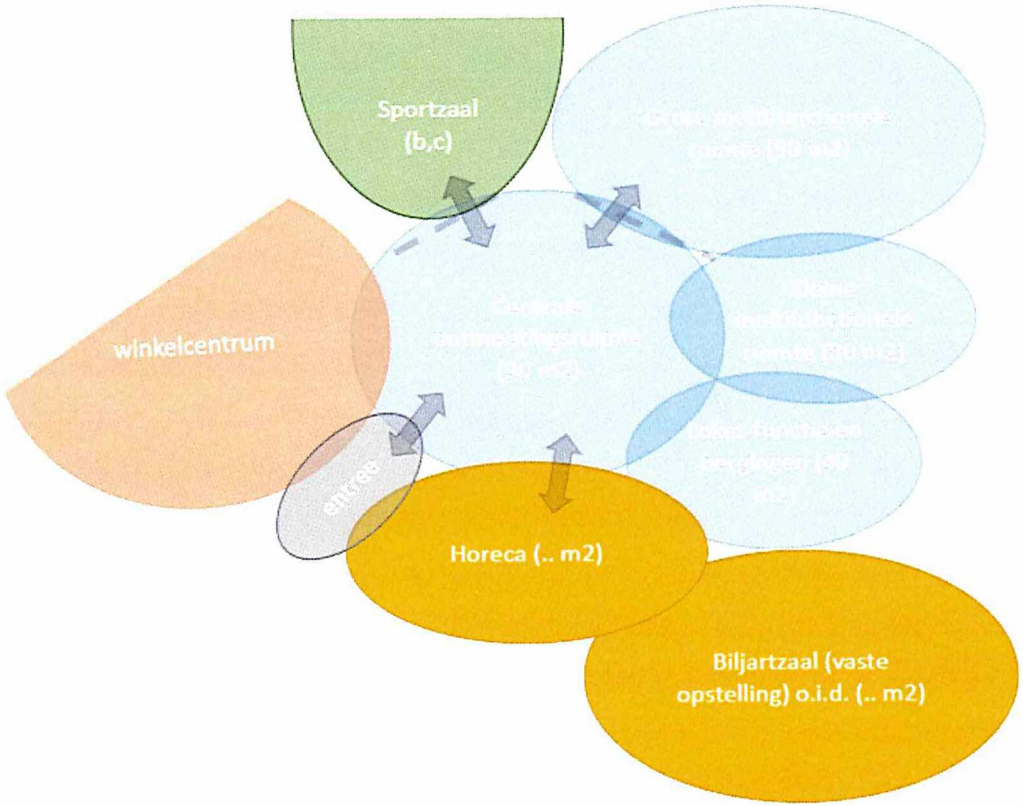
Commerciële Horeca bij Sporthal De Brink en SCC De Huiskamer

Conclusies Ruimtebehoefte Horeca

Op basis van interview met de huidige eigenaar en exploitant van De Kuul, alsmede op basis van resultaten enquête bewonerswijk De Zilverkamp en overige interviews.

1. De huidige functie en het huidige gebruik van De Kuul is in beperkte mate geënt op een behoefte uit de wijk.
2. De commerciële exploitatie wordt in belangrijke mate gedragen door (de leden van) de sportverenigingen die gebruik maken van Sporthal De Brinken door de (in uitvoering zijnde) toevoeging van een biljartzaal (voor een niet-wijk-gebonden op hoog niveau spelende biljartvereniging).
3. De wijk heeft geen behoefte aan een functie als zalencentrum, wel een horeca voor kleinschaliger activiteiten.
4. De wijk heeft vooral behoefte aan een horecafunctie met ook openingstijden overdag (hetgeen volgens het huidige De Kuul commercieel nietexploitabel is).
5. De aanwezigheid van een horecafunctie is voor meerdere sociale activiteiten in De Huiskamer wenselijk.
6. Een horecafunctie sec (exclusief zalen, biljartzaal, etc.) heeft een omvang van minimaal 150 m2.
7. De combinatie van een horecafunctie met de voorzieningen van de huiskamer kan in een goede samenwerking voor beide partijen interessant zijn(Stichting De Zilverkamp én commerciële exploitant).
8. Afhankelijk van wensen en commerciële aantrekkelijkheid kan de toevoeging van bv. een biljartzaal o.i.d. wenselijk/noodzakelijk zijn om tot eenvoor de exploitant haalbare businesscase te komen. Investeringen (in bv. m2's) zullen het meest waarschijnlijk door de eigenaar winkelcentrum en/of commerciële partij gedaan te worden.

Ruimtebehoefte Horeca (nu en bij nieuwbouw)



Algemeen principe (aanname):

- Bouw commerciële toevoegingen (zoals bv. biljartzaal bij horeca) op zijn minst kostendekkend.

- De te realiseren m2's horeca worden om die reden niet meegenomen in scenario's en kostenberekeningen (wegen wat betreft kosten niet mee in afweging gemeente).

Ruimtebehoefte Winkels

In het interview met de winkeliers is aan de orde gekomen dat er behoefte is aan extra winkel-m2's die volgens de ondernemers niet ten koste zouden gaan van de winkelfunctie in Centrum Huissen. De door hen gepresenteerde plannen passen niet in het huidige economisch en ruimtelijk kader van de gemeente. Dit vergt daarmee een aparte gemeentelijke afweging. Derhalve wordt deze extra ruimtebehoefte verder niet in het onderzoek meegenomen.
Wel kan op basis van het plan van de winkeliers worden vastgesteld dat er bij winkeliers en de eigenaar van het winkelcentrum bereidheid is om in het gebied te investeren. Dit kan kansen bieden voor de langere termijn na 10 – 15 jaar.