’t Wooldrik Borne

Scenarioanalyse alternatieven

VERTROUWELIJK

Almelo, 20 februari 2021



firm
vastgoed en financiën

’t Wooldrik Borne

Scenarioanalyse ‘t Wooldrik

Almelo, 20 februari 2021

Naam	Firm Vastgoed en financiën
KvK nummer	66378052
Projectnummer	5P2000100
Auteur(s)	Anouk Meijberg
	Jos van der Zande
	Rutger Zwanepol
Adres	Hofstraat 79, Almelo
Datum	9 maart 2021
Wijzigingsdatum	-
Status	DEFINITIEF
Aantal pagina's	38

firm vastgoed en financiën

Inhoud

Inhoud	**3**
1. Inleiding	**5**
1.1 Achtergrond en aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Scope	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Vigerend ontwerp: scenario A	**8**
2.1 Masterplan en projectdelen	8
2.2 Projectdeel 1	8
2.3 Projectdeel 2	8
2.4 Huidige financiële kaders ’t Wooldrik conform begroting	10
3. Scenario B1: Versobering VO, behoud alle functies, nieuwbouw wedstrijdhal	**11**
3.1 Scenarioschets	11
3.2 Consequenties op bouwkundig gebied	11
3.3 Consequenties op installatietechnisch gebied	11
3.4 Consequenties – Geld	12
3.5 Consequenties – Organisatie & Informatie	12
3.6 Consequenties – Tijd	12
3.7 Consequenties - Kwaliteit	13
3.8 Omgevingsfactoren	13
3.9 Conclusies scenario B1	14
4. Scenario B2: Versobering VO, behoud alle functies, renovatie wedstrijdhal	**15**
4.1 Scenarioschets	15
4.2 Consequenties op bouwkundig gebied	15
4.3 Consequenties op installatietechnisch gebied	16
4.4 Consequenties – Geld	16
4.5 Consequenties – Organisatie & Informatie	16
4.6 Consequenties – Tijd	17
4.7 Consequenties – Kwaliteit	17
4.8 Omgevingsfactoren	18
4.9 Conclusies scenario B2	19
5. Scenario C: Renovatie ’t Wooldrik, nieuwbouw 2 gymlokalen, nieuwbouw onderwijs	**20**
5.1 Scenarioschets	20
5.2 Consequenties op bouwkundig gebied	20
5.3 Consequenties op installatietechnisch gebied	21
5.4 Consequenties – Geld	21

5.5	Consequenties – Organisatie & Informatie	22
5.6	Consequenties – Tijd	22
5.7	Consequenties – Kwaliteit	23
5.8	Omgevingsfactoren	23
5.9	Conclusies scenario C	25
6.	**Scenario D: Renovatie ’t Wooldrik, nieuwbouw onderwijs op locatie Jan Ligthart**	**26**
6.1	Scenarioschets	26
6.2	Consequenties op bouwkundig gebied	26
6.3	Consequenties op installatietechnisch gebied	26
6.4	Consequenties – Geld	27
6.5	Consequenties – Organisatie & Informatie	28
6.6	Consequenties – Tijd	28
6.7	Consequenties – Kwaliteit	29
6.8	Omgevingsfactoren	29
6.9	Conclusies scenario D	30
7.	**Totaaloverzicht**	**32**
7.1	Schematische weergave scenario’s ‘t Wooldrik	32
7.2	Matrix consequenties	32
7.3	Matrix financiën	34
7.4	Vertaling naar structurele lasten	35
7.5	Reflectie vanuit projectinhoudelijk perspectief	36
Bijlagen		**38**

1. Inleiding

1.1 *Achtergrond en aanleiding*

Project ’t Wooldrik loopt sinds 2016 en heeft als doel om een sportcomplex met maatschappelijke meerwaarde te realiseren voor de gemeente Borne. Het omvat enerzijds de renovatie en verduurzaming van het zwembad en enkele sporthallen en anderzijds de sloopnieuwbouw van nieuwe sporthallen en een combinatie van onderwijs en kinderopvang. Het maatschappelijke pand wordt een thuis voor Bornse sportverenigingen, onderwijs en ondersteunende functies. De BLOS fungeert in dit project als opdrachtgever. Het project is opgedeeld in projectdeel 1 (renovatie zwembad en kleedkamers) en projectdeel 2 (renovatie en sloop/nieuwbouw sport en nieuwbouw onderwijs). Projectdeel 1 is op het moment van schrijven nagenoeg opgeleverd en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze rapportage.

Het project bevindt zich aan de vooravond van het aanvragen van het realisatiebudget voor projectdeel 2 conform de gestelde projectkaders. Recent zijn enkele aanvullende vragen gesteld over de huidige opzet en planvorming van projectdeel 2 van ’t Wooldrik in relatie tot de financiële kaders van het project. Van daaruit is de vraag gesteld aan Firm om te kijken welke alternatieve scenario’s mogelijk zijn voor het sportgedeelte van ’t Wooldrik teneinde de exploitatielasten voor de gemeente Borne te reduceren. De onderzochte scenario’s zijn door de gemeente Borne geformuleerd en opgesteld richting Firm. Nadrukkelijk wordt nogmaals benoemd dat de opzet van het huidige plan géén cafetaria-model is. Met andere woorden: functies en/of ruimtes kunnen niet los van elkaar worden gewijzigd en/of weggelaten zonder het gehele concept en daarmee het Masterplan voor ’t Wooldrik aan te tasten.

Concreet zijn drie scenario’s uitgewerkt:

1. Versobering van het huidige Voorlopig Ontwerp (VO) met handhaving van de functies uit dit VO en (zo optimaal mogelijk) passend binnen het vastgestelde Masterplan (scenario B). Dit scenario B kent twee varianten: een variant waarbij de bestaande wedstrijdhal wordt vervangen (genoemd scenario B1) en een variant waarbij de bestaande wedstrijdhal wordt gerenoveerd (scenario B2);
2. Variant waarbij het huidige Wooldrik alleen wordt gerenoveerd en waarbij twee gymlokalen (bestaande gymlokaal bij 't Wooldrik en gymlokaal de Esch) als vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd (scenario C). In dit scenario is dus geen ruimte voor additionele functies, is het vigerende Programma van Eisen niet van toepassing evenals het Masterplan;
3. Afstel van het huidige project met alleen een sobere renovatie van het huidige Wooldrik en de nieuwbouw van een school op de huidige Jan Ligthart-locatie (scenario D).

Dit rapport is opgesteld om de consequenties van deze scenario’s in kaart te brengen. Hierbij is niet alleen gekeken naar de financiële consequenties maar ook naar de effecten op het gebied van organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK-aspecten). Voor scenario B1 en B2 is tevens een alternatieve kostenraming opgesteld om de verschillen qua investeringsniveau ook inzichtelijk te maken.

Op verzoek van het College van B&W van de gemeente Borne is in februari 2021 de aanvullende vraag gesteld om ook voor scenario's C en D een globale kostenraming op te stellen. Deze

kostenramingen zullen worden aangeleverd, maar dienen slechts ter indicatie en zijn gebaseerd op kengetallen en het prijsniveau van heden. Bovendien zijn deze bedragen niet gestoeld op concrete Programma's van Eisen, omdat deze eenvoudigweg nog niet beschikbaar zijn voor de betreffende scenario's. Genoemde bedragen voor realisatie dienen dan ook enkel en alleen richtinggevend.

Tenslotte is ook een doorkijk gemaakt naar de effecten van de scenario's op de kapitaal- en exploitatielasten. Zo ontstaat en vergelijk van structurele lasten op lange termijn. Voor scenario's C en D zijn grove ramingen gemaakt op basis van kengetallen – omdat de feitelijke uitgangspunten voor deze scenario's onvoldoende bekend zijn om gericht te calculeren, zijn deze ramingen zeer grofmazig en daarmee alleen ter indicatie. Dat geldt voor de doorrekeningen naar exploitatielasten; deze zijn ook gemaakt op basis van indicaties en aannames om tot een vergelijk te komen.

1.2 *Doel*

Het doel van deze studie is meerledig:

- Het inzichtelijk maken van projectinhoudelijke consequenties van alternatieven voor het sportgedeelte van 't Wooldrik;
- Het objectief informeren van het College van B&W van de gemeente Borne alsmede de gemeenteraad, zodat zij op basis van deze informatie kan overgaan tot definitieve besluitvorming over 't Wooldrik.

Voor scenario A zijn budgetten en calculaties beschikbaar. Mocht na besluitvorming over 't Wooldrik de keuze vallen op scenario B, C of D, dan dient in een later stadium opnieuw gecalculeerd te worden op basis van concrete Programma's van Eisen en een (herzien) VO.

1.3 *Scope*

De analyse van de geschetste scenario's is uitgevoerd door deze te spiegelen aan het tot dusverre uitgewerkte plan, dat momenteel een afgerond Voorlopig Ontwerp (VO) kent. Dit huidige plan en tevens vigerend scenario noemen we scenario A. Voor de scenarioanalyse zijn dezelfde kaders en randvoorwaarden van toepassing zoals deze gelden voor dit scenario A, zoals het vastgestelde budget, gehanteerde afschrijvingstermijnen etc.
Parallel aan deze scenariostudie wordt overwogen om de afschrijvingstermijnen voor het sportgedeelte van 't Wooldrik te verlagen. De financiële consequenties als gevolg hiervan zijn geen onderdeel van deze scenariostudie en zijn derhalve hierin niet opgenomen. Alleen zo wordt een eerlijk vergelijk gewaarborgd.

Naast bovenstaande zijn de consequenties van de verschillende scenario's op projectinhoud geanalyseerd. De omgevingsfactoren van het project (bijvoorbeeld sport, onderwijs, financiën etc.) hebben separaat de gelegenheid gekregen om hun kanttekeningen en bevindingen toe te voegen aan de projectinhoudelijke aspecten, deze zijn dan ook per scenario opgenomen in een separate paragraaf.

Na oplevering van dit rapport is er voor zowel Sport (BLOS) als Onderwijs (Stichting Brigantijn) als formeel opdrachtgevende partijen de gelegenheid om hun adviezen en standpunten ten aanzien van de scenario's kenbaar te maken.

1.4 *Leeswijzer*

De opbouw van dit rapport is als volgt: hoofdstuk 2 geeft een weergave van het huidige ontwerp conform het vigerend scenario A. De opvolgende hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 gaan dieper in op de geschetste alternatieven en brengen de consequenties hiervan in beeld op de aspecten Geld, Organisatie & Informatie, Tijd en Kwaliteit. Daarbij is ook ruimte voor de maatschappelijke consequenties vanuit de beleidsvelden Sport, Onderwijs en Vastgoed, die door deze afdelingen respectievelijk zijn aangedragen. In hoofdstuk 7 wordt een totaalvergelijk in kaart gebracht, waarbij ook de financiële consequenties per alternatief inzichtelijk zijn gemaakt en de verschillen ten opzichte van het huidige Voorlopig Ontwerp vanuit het vigerende scenario.

2. Vigerend ontwerp: scenario A

2.1 *Masterplan en projectdelen*

Het vastgestelde masterplan voor 't Wooldrik bestaat uit drie projectdelen:

1. De renovatie en verduurzaming van het zwembad en sporthal 2, welke momenteel wordt uitgevoerd;
2. De nieuwbouw van het sporthallen- en onderwijscomplex, welke momenteel wordt voorbereid;
3. De realisatie van het multifunctioneel beweegpark, welke vooralsnog is uitgefaseerd.

Voor een uitgebreide beschrijving van het masterplan wordt verwezen naar het projectdocument uit oktober 2018, welke is toegevoegd als Bijlage 1. Gezien de status van het derde projectdeel zal in het vervolg van dit document enkel worden ingegaan op de projectdelen 1 en 2. Belangrijk om te weten hierbij is dat deze twee projectdelen integraal zijn uitgewerkt: ze zijn zowel technisch, functioneel als esthetisch niet alleen verbonden, maar ook geïntegreerd. De consequentie daarvan is dat het totaal van projectdelen 1 en 2 niet zondermeer deelbaar is, aangezien dit grote consequenties kan hebben voor een of meerdere beheersaspecten.

2.2 *Projectdeel 1*

De renovatie en verduurzaming van de te handhaven bouwdelen van 't Wooldrik, het zwembad en sporthal 2, bestaat uit de volgende onderdelen:

a. Renovatie was- en kleedgelegenheid;
b. Herinrichten peutervoorziening;
c. Onderhoudswerkzaamheden;
d. Energiebesparende maatregelen;
e. Functionele aanpassingen.

Dit projectdeel wordt conform planning opgeleverd in de eerste helft van maart 2021 binnen budgettaire kaders. Enkele onderdelen van het zwembad, waaronder het peuterbad, worden pas in projectdeel 2 gerenoveerd en vallen qua kosten ook onder projectdeel twee. In scenario C en D is dus ruim € 600.000,- opgenomen voor het aanpassen van brandscheidingen én het vervangen van de warmtopwekking van het zwembad.

2.3 *Projectdeel 2*

Projectdeel 2 bestaat uit de vervangende nieuwbouw van het sporthallen- en onderwijscomplex. Uit praktische overweging wordt ook wel gesproken over projectdeel 2A (Nieuwbouw Sport) en projectdeel 2B (Nieuwbouw Onderwijs). Deze splitsing is enkel gebaseerd op verschillende gebruikers en budgetdragers en betekent niet dat, zoals reeds eerder benoemd, het project zonder consequenties in ontwerp en uitvoering op te splitsen of te faseren is in deze delen.

Het programma voor projectdeel 2, zoals onderdeel van het masterplan, is uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO). Dit ontwerp is bijgevoegd als Bijlage 2. Het programma omvat de volgende elementen:

Sport

Aan het programma van het deel sport (globaal: wedstrijdhal, krachthonk, onderwijshal, dans- en vechtsportruimte, horeca, multifunctionele ruimte, kantoor- en vergaderfaciliteiten en beachhal) is in de uitwerking een ruimte voor een fysiotherapiepraktijk toegevoegd. Volgens gemeente Borne (Borne Sport) past deze qua functionaliteit goed in het programma van en de visie op het complex. De lasten die deze toevoeging veroorzaken worden gedekt uit huurinkomsten die ten minste kostendekkend zijn.

Naast voornoemde toevoeging is er een optimalisatie doorgevoerd die een herschikking van een aantal functionaliteiten centraal in het gebouw veroorzaakt, waarin een aantal functionele aansluitingen zijn verbeterd (horeca – multifunctionele ruimte, horeca – wedstrijdhal, fysio – krachthonk, multifunctionele ruimte – onderwijs, etc.).

Onderwijs

In het masterplan uit 2018 is het onderwijs nog slechts als een inpassingsvlek opgenomen. In het actuele VO is deze vlek uitgewerkt naar een gebouwindeling waarin ruimte is gecreëerd voor een school voor primair onderwijs (Jan Ligthart + 't Oldhof), een kinderopvang en BSO (Kinderopvang Duimelot) en voor een 'Samen naar school'-groep (Stichting Kids Vooruit). Deze laatste twee partijen gaan hun ruimte huren tegen een huur die ten minste kostendekkend is.

Binnen de kaders, die de locatie van de inpassing opleggen, is in goed overleg met de toekomstige gebruikers een gebouw ontworpen dat de primaire processen van deze partijen goed ondersteunt en waar gewenst op elkaar aansluit. Door een goede integratie van sport en onderwijs is het gelukt een school te creëren die met name beschikt over ruimten die dagelijks en primair nodig zijn en waarbij het onderwijs voor ruimte die minder primair of minder regelmatig nodig is, zoals een grote centrale ruimte voor uitvoeringen of extra overlegruimte, uit kan wijken naar de sport waar deze ruimte (met name gedurende schooltijd) voldoende beschikbaar is.

Ook de kinderopvang en BSO beschikken over voldoende eigen primaire ruimte, maar delen ook ruimte met het onderwijs waar dit mogelijk en gewenst is. Een voorbeeld hiervan is de personeelskamer. Naast efficiënt ruimtegebruik levert dit ook ontmoetingen op die de samenwerking tussen partijen kunnen bevorderen.

Duurzaamheid

In de uitwerking van het ontwerp zijn de duurzaamheidseisen verwerkt zoals deze is opgenomen in het masterplan. Dit betekent dat er, naast de energiebesparende maatregelen die onderdeel zijn van projectdeel 1, uiteindelijk een (aard)gasloos sport- en onderwijscomplex wordt gerealiseerd dat ten minste 50% van de eigen energiebehoefte zelf opwekt (voldoet aan de BENG-eisen). Tevens zijn er meerdere gebouwelementen uit het te slopen bestaande sportcomplex die, vanuit de circulariteitsgedachte, een tweede leven krijgen in het nieuwe sportcomplex. Zo gaat het bouwteam bijvoorbeeld proberen de trap in de centrale hal te maken van de houten spanten van de huidige sporthal 1 en komt de houten sportvloer uit het gymlokaal terug als wand- en meubelafwerking.

Terrein

Bij de uitwerking van het terrein is vooral gezocht naar een goede balans tussen ruimte voor (fiets)verkeer, parkeren, veiligheid, groen en waterafvoer. Na een herberekening van de

parkeerbehoefte (opnieuw) conform de CROW-richtlijn is deze bijgesteld van 295 naar 244 plekken, waardoor meer ruimte ontstaat voor de inpassing van de andere genoemde aspecten.

Tevens is in het terreinontwerp een multifunctioneel veld opgenomen ('Cruyff court'). Een dergelijk veld ligt er in de huidige situatie ook en zou terugkomen in projectdeel 3. Vanuit (met name) buurtbewoners zijn hierover zorgen geuit gezien het veelvuldig gebruik van het veld en de onzekerheid en planning voor projectdeel 3. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente besloten het veld terug te laten komen in projectdeel 2.

Op het terrein bevindt zich in de huidige situatie een traforuimte, welke door Enexis zal worden gesplitst in twee verschillende trafostations die, in afstemming met gemeente Borne, op nieuwe plekken op het terrein worden gezet.

In het masterplan waren ook opties opgenomen voor halfverdiept en verdiept parkeren. Gezien de financiële (on)haalbaarheid van deze varianten is hier in de uitwerking geen vervolg aan gegeven.

2.4 *Huidige financiële kaders 't Wooldrik conform begroting*

Het vigerend scenario A is opgenomen in de begroting van de gemeente Borne inclusief de bijbehorende kapitaal- en exploitatielasten. De huidige financiële kaders zien er daarmee als volgt uit:

Kapitaallasten vanaf 2024 (obv lineair - 1%)		**€ 609.124**
Huidige exploitatielast		**€ 135.913**
Mutaties exploitatielast	Vrijval onderhoud	€ -114.000
	Onderhoud (nieuw)	€ 65.000
	Onderhoud (nieuw) - VDZ	€ 16.989
	Vrijval energie	€ -56.000
	Energie (nieuw)	€ 44.650
	Huren - zaalhuur	€ -37.000
	Huren - beach	€ -30.000
	Huren - fysio	€ -20.000
	Personeelslasten	€ 35.000
	Vaste lasten (Naar rato M2)*	€ 30.000
Δ Exploitatielast		€ -65.361
Nieuwe exploitatielast		**€ 70.552**

NB: In het opleverjaar wordt de huidige boekwaarde van 't Wooldrik, zijnde € 126.804,- (stand 2019), eenmalig afgeboekt. Dit bedrag maakt geen onderdeel uit van bovenstaande tabel.

3. Scenario B1: Versobering VO, behoud alle functies, nieuwbouw wedstrijdhal

3.1 *Scenarioschets*

Een eerste alternatief is het onderzoeken in hoeverre versobering van het huidige VO leidt tot bezuinigingen. Daarmee blijft het plan binnen de kaders van het in 2018 vastgestelde Masterplan en worden alle (sportgerelateerde) functies behouden. Bovendien blijft de integraliteit en samenhang tussen alle opgenomen functies in stand. Bij dit scenario zijn 2 varianten onderzocht: een versobering waarbij sloop/nieuwbouw van de wedstrijdhal plaatsvindt, te lezen in dit hoofdstuk, en een waarbij deze wedstrijdhal wordt gerenoveerd. Dit laatste is verwerkt in scenario B2, te vinden in hoofdstuk 4.

De versobering wordt gevonden in het comprimeren van het gebouw en gedeeld ruimtegebruik door verschillende functies. Dit betekent bijvoorbeeld dat de beoogde ruimte voor dans/vechtsport nu als multifunctionele sportruimte wordt ingezet. Enkele bestuurs- en vergaderkamers zijn geschrapt en de sponsorruimte wordt samengevoegd met de horeca. Daarnaast kent scenario A een onderwijshal die voor circa een derde is gestoeld op verwachte groei; dit deel is in scenario B vervallen en alleen in fundering meegenomen. Indien de verwachte groei daadwerkelijk doorzet, kan dit gedeelte van de hal in de toekomst worden toegevoegd.

Bovenstaande is schetsmatig in kaart gebracht door VDNDP, het architectenbureau dat is betrokken bij dit project. Van belang: deze tekening dient uitsluitend ter beeldvorming en is geenszins een definitieve tekening. Het is bedoeld als vlekkenplan en is daarmee ook alleen ter ondersteuning van deze rapportage opgesteld. Zie hiervoor Bijlage 3.

Op basis van deze verkenning zijn de consequenties in kaart gebracht op zowel bouwkundig- als installatietechnisch gebied. Daarnaast zijn ook de gevolgen voor het proces in tijd, organisatie en informatie meegenomen. In de hiernavolgende paragrafen zijn deze nader toegelicht en uitgewerkt.

3.2 *Consequenties op bouwkundig gebied*

Het geschetste scenario's heeft consequenties op bouwkundig gebied. De volgende effecten treden op:

- Het totale gebruiksoppervlak zal met circa 740 m2 afnemen t.o.v. scenario A;
- Ruimtefuncties worden gecombineerd waardoor de ruimte niet specifiek ingericht/afgewerkt kan worden op één bepaalde functie, hierin zullen compromissen gesloten moeten worden;
- Esthetisch concept kan gelijk blijven met dat van scenario A;
- Het buitenterrein kan volgens scenario A uitgevoerd blijven worden. Door het wegvallen van een deel van de Onderwijshal zal echter het buitenterrein evenredig toenemen wat een relatief kleine toename in de terreinkosten zal betekenen.

3.3 *Consequenties op installatietechnisch gebied*

Ook op installatietechnisch gebied treden enkele consequenties op bij het realiseren van scenario B1:

- Het aspect duurzaamheid kan in scenario B1 op dezelfde wijze worden ingevuld als in het huidige scenario A;
- Door het samenvoegen van meerdere functies in één ruimte is het installatieconcept voor deze ruimten afgestemd op dit meervoudige gebruik. Hierdoor kan in bepaald situaties minder comfort worden ervaren;
- Omdat de mogelijkheid bestaat voor toekomstige uitbreiding voor een gedeelte van de sporthal is de installatietechniek hier reeds op voorbereid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een grotere warmtepomp, een grotere verwarmingsverdeler en voldoende reservecapaciteit in de brandmeldinstallatie en elektrotechnische installatie. Deze voorbereidingen kosten wel extra geld en zorgt ook voor gebruik van grondstoffen wat in beginsel niet noodzakelijk is. Het is wel aan te bevelen deze voorbereidingen te doen omdat het later aanbrengen van deze voorzieningen duurder zal zijn en zorgt voor een minder integrale installatie.

3.4 *Consequenties – Geld*

Dit scenario kent enkele financiële gevolgen, die veroorzaakt worden door enerzijds de compactere bouw en anderzijds door de consequenties in tijd en organisatie.

- Verlaging investeringskosten als gevolg van compactere bouw;
- Herzien VO noodzakelijk, extra kosten architect en overige adviseurs;
- Bij oplevering na 2023: vervallen deal Belastingdienst;
- Met het samenvoegen van verschillende functies neemt de bezettingsgraad van deze ruimten toe. Echter in de samenvoeging zitten ook verhuurbare functies die in scenario A volledig verhuurbaar waren (al dan niet extern). Dit kan een daling in de opbrengstenkant betekenen.

3.5 *Consequenties – Organisatie & Informatie*

Het comprimeren van ruimtes en/of gedeeld gebruik van ruimtes betekent dat het sportcomplex compacter wordt qua omvang. Daarom is een herzien VO noodzakelijk om de juiste vertaalslag van de genoemde doelstellingen te maken naar een Voorlopig Ontwerp dat hiermee rekening houdt. Dit betekent dat de architect een vernieuwd ontwerp maakt, wat ook op draagvlak kan rekenen bij zowel de opdrachtgevers als eindgebruikers.
Hierop voortbordurend vraagt deze herziening van ruimtegebruik ook om het opnieuw organiseren van draagvlak bij de stakeholders en gebruikers. Met hen moeten de bijgestelde ambities en suggesties worden besproken. Het gedeeld ruimtegebruik vraagt een degelijke afstemming vooraf over dagen, dagdelen en tijdvakken. Zo kan een optimaal gebruikersschema worden opgesteld waarin iedereen zo goed mogelijk zijn of haar sport kan uitoefenen in de benodigde ruimte. Daarnaast was het een eis dat gebouwdelen zelfstandig kunnen functioneren: door het samenvoegen van functionaliteiten, loskoppelen van sportgerelateerde functies van de sporthallen worden gebouwdelen aan elkaar gekoppeld waardoor deze wens niet invulbaar is. Dit heeft consequenties in het dagelijks beheer van het gebouw.

3.6 *Consequenties – Tijd*

Gezien het feit dat een herzien VO noodzakelijk is, is de verwachting dat dit maximaal 6 maanden extra in beslag zal nemen. Dit betekent wel dat oplevering van het pand ook circa 6 maanden later plaatsvindt en daarmee in december 2023 valt zonder verdere tegenslagen in tijd. De oplevering in 2023, voorwaarde voor de volledige aftrek van BTW conform de huidige deal met de Belastingdienst, staat

daarmee onder druk. Hierbij is het mogelijk om de realisatie van het project zo te organiseren dat de oplevering van het sportcomplex naar voren wordt gehaald en de oplevering van het onderwijscomplex later plaatsvindt. Door het realiseren van deze knip in de uitvoering is onze verwachting dat oplevering van het sportcomplex in december 2023 haalbaar is.

3.7 *Consequenties - Kwaliteit*

Plan B1 voldoet aan de kaders van het Masterplan en huisvest alle functies die beoogd zijn, maar boet op enkele vlakken wel in op kwaliteit:

- Het gedeeld ruimtegebruik zorgt voor een suboptimale invulling van de sportfuncties; ruimtes worden multifunctioneler van aard en daarmee minder toegespitst op de gebruikers;
- Door het verkleinen van de sporthal met 1/3 wordt de verwachte groei van het aantal gebruikers niet gefaciliteerd. Deze sporthal wordt daarmee voor sommige verenigingen en/of gebruikers niet of minder geschikt voor de beoefening van hun sport;
  De fundatie voor dit gedeelte wordt wel aangebracht, dus in de toekomst zou de hal alsnog uitgebreid kunnen worden. Ervaringen leren echter wel dat dit zelden daadwerkelijk plaatsvindt.

3.8 *Omgevingsfactoren*

Vanuit de volgende gemeentelijke beleidsvelden is ook input geleverd ten aanzien van voorliggend scenario B1, het betreft de Sport vertegenwoordigd door G. Tenniglo, Onderwijs vertegenwoordigd door M. Hulsmeijers en Vastgoed vertegenwoordigd door R. Schurink. Deze kanttekeningen zijn hieronder weergegeven in tabelvorm. Hoewel deze input losstaat van de projectinhoudelijke GOTIK aspecten, illustreert de tabel op hoofdlijnen welke bezwaren kunnen spelen en welke aandachtpunten in een vervolgtraject nog nader onderzocht en afgestemd dienen te worden. Deze vanuit de toekomstige gebruikers aangeleverde aandachtspunten zijn dan ook ter informatie en enkel verkregen vanuit externe bronnen.

Vakdiscipline	Opmerkingen
Sport	- De onderwijshal volledig realiseren heeft sterk de voorkeur boven een separate dans/vechtsportruimte, is ook multifunctioneler in gebruik. - In welke vorm dan ook doet dit scenario concessies aan het sporten in ‘knussere’ sfeer: ouderensport, dansen, toneel, multifunctioneel gebruik. - Uit onderzoek is gebleken dat de sportverenigingen naar verwachting gaan groeien. Dit plan biedt weinig tot geen ruimte voor het opvangen van deze groei. - In dit scenario zijn de bestuurskamer/spreekkamers vervallen. Deze staan juist voor zowel onderwijs als de sport hoog op de prioriteitenlijst. - Verschillende functies krijgen nu geen/minder plek: trainingen, opleidingen, teambesprekingen, denksporten. - Het krachthonk wordt idealiter gekoppeld aan een grotere ruimte. Huur voor deze ruimte kan verdisconteerd worden in die van de sporthal/wedstrijdhal, zodat er ook opbrengsten tegenover staan. - Bij gedeeld gebruik zijn kwalitatief goede scheidingswanden in de hallen van doorslaggevend belang om dit gezamenlijk gebruik te faciliteren.

Onderwijs	- Dans/vechtsport ruimte kan ook gebruikt worden voor drama/toneel (onderwijs). - Synergie tussen onderwijs en sport wordt juist behaald door multifunctioneel gebruik van (sport)ruimtes. - Op de begane grond moet een multifunctionele ruimte zitten voor onderwijs (kleuters kunnen niet naar boven), gekoppeld aan het sportcafé. Ook voor musicals etcetera noodzakelijk. - Door gezamenlijk gebruik met sportfuncties komt het gebruik door onderwijs onder druk. Welke effectieve ruimte blijft er over voor het onderwijs? - Door een gewijzigd VO-traject duurt realisatie langer dan nu gepland. Daardoor komt er meer druk te staan op het (intussen ook achterstallig) onderhoud van de bestaande schoolpanden. - Als gevolg van uitstel kan de fusie van de scholen pas later plaatsvinden. Daardoor ontstaan fors meer kosten voor het onderwijs Indicatie tussen 150k en 250k per jaar.
Vastgoed	- Geen invloed, bouwjaren zijn identiek. - Mogelijk minder onderhoudskosten door versobering VO?
Stakeholders	- Bereidheid tot delen van ruimtes door sportverenigingen is onbekend, moet draagvlak voor gecreëerd worden. - Fysio is commerciële functie, wordt kostendekkend voor betaald. Hoe verhoudt zich dit tot gedeeld gebruik met ‘gratis’ functies?
Maatschappij	- De buurt blijft vragen om het Cruijff-court. Deze moet terugkomen om de relatie met de omgeving goed te houden. - De wijkvereniging ’t Oldhof wil ook graag gebruik maken van ’t Wooldrik voor vergaderingen e.d., omdat ’t Oldhof zelf gesloopt gaat worden. Zij mogen niet vergeten worden in gebruik.

3.9 *Conclusies scenario B1*

Als alle consequenties zoals hiervoor geschetst tegen elkaar afgewogen worden, zijn de conclusies voor scenario B1 als volgt:

1. In scenario B1 wordt nagenoeg voldaan aan het oorspronkelijke programma qua functies binnen budgettaire kaders.
2. De gestelde duurzaamheidsambities kunnen in scenario B1 gerealiseerd worden.
3. Dit alternatieve scenario heeft de minste impact in tijd en daarmee financieel risico voor wat betreft de deal met de Belastingdienst.
4. Gezien het grotere gedeelde gebruik van ruimtes is extra aandacht nodig voor stakeholders en gebruikers in relatie tot draagvlak voor dit gedeelde gebruik.
5. Dit scenario biedt de gelegenheid om enkele optimalisaties door te voeren om alsnog zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke scenario A te blijven.

4. Scenario B2: Versobering VO, behoud alle functies, renovatie wedstrijdhal

4.1 *Scenarioschets*

Dit scenario borduurt voort op het voorgaande scenario B1. Hierbij vindt een verbijzondering plaats: in dit alternatief wordt de bestaande wedstrijdhal gerenoveerd en dus qua omvang en positie gehandhaafd. Daarmee blijft ook dit plan binnen de kaders van het in 2018 vastgestelde Masterplan en worden alle (sportgerelateerde) functies behouden. Ten opzichte van scenario B1 zijn de integraliteit en samenhang tussen alle opgenomen functies minder optimaal, omdat de positie van de bestaande wedstrijdhal het ontwerp in opzet dicteert.

De versobering wordt ook hier verder gevonden in het comprimeren van het gebouw en gedeeld ruimtegebruik door verschillende functies. Dit betekent bijvoorbeeld dat de beoogde ruimte voor dans/vechtsport nu als multifunctionele sportruimte wordt ingezet. Enkele bestuurs- en vergaderkamers zijn geschrapt en de sponsorruimte wordt samengevoegd met de horeca. Daarnaast kent scenario A een onderwijshal die voor circa een derde is gestoeld op verwachte groei; dit deel is in scenario B vervallen

Bovenstaande is schetsmatig in kaart gebracht door VDNDP, het architectenbureau dat is betrokken bij dit project. Van belang: deze tekening dient uitsluitend ter beeldvorming en is geenszins een definitieve tekening. Het is bedoeld als vlekkenplan en is daarmee ook alleen ter ondersteuning van deze rapportage opgesteld. Zie hiervoor Bijlage 4.

Op basis van deze verkenning zijn de consequenties in kaart gebracht op zowel bouwkundig- als installatietechnisch gebied. Daarnaast zijn ook de gevolgen voor het proces in tijd, organisatie en informatie meegenomen. In de hiernavolgende paragrafen zijn deze nader toegelicht en uitgewerkt.

4.2 *Consequenties op bouwkundig gebied*

Het geschetste scenario's heeft consequenties op bouwkundig gebied. De volgende effecten treden op:

- Het totale gebruiksoppervlak zal met circa 880 m2 afnemen t.o.v. scenario A,
- Ruimtefuncties worden gecombineerd waardoor de ruimte niet specifiek ingericht/afgewerkt kan worden op één bepaalde functie, hierin zullen compromissen gesloten moeten worden.
- Esthetisch concept wordt geheel veranderd ten opzichte van scenario A
- Om te voldoen aan de wettelijke eisen, o.a. Bouwbesluit, wordt uitgegaan dat alleen de beganegrondvloer en de houten hoofdspanten van de bestaande sporthal hergebruikt kunnen worden. Deze bouwdelen zullen echter dicterend gaan werken op de omliggende nieuwbouwdelen.
- Ruimterelaties kunnen minder goed ingepast worden dan bij geheel nieuwbouw.
- Het buitenterrein kan volgens scenario A uitgevoerd blijven worden. Doordat het bebouwd oppervlak kleiner zal worden zal daardoor het buitenterrein evenredig toenemen wat een relatief kleine toename in de terreinkosten zal betekenen.

4.3 *Consequenties op installatietechnisch gebied*

Dit scenario kent de volgende installatietechnische consequenties:

- Het aspect Duurzaamheid kan in scenario B2 in mindere mate worden ingevuld. Het gebouw kan niet optimaal worden geïsoleerd wat resulteert in grotere installaties en hogere exploitatielasten.
- Door het samenvoegen van meerdere functies in één ruimte is het installatieconcept voor deze ruimten afgestemd op dit meervoudige gebruik. Hierdoor kan bij bepaald gebruik minder comfort worden ervaren.
- Gebouwdelen kunnen niet afzonderlijk worden gebruikt omdat functies verdeeld zijn over het gebouw (de sporthal en kleedruimten liggen niet in hetzelfde gebouwdeel). Dit betekent bijvoorbeeld dat bij gebruik van één sporthal twee gebouwdelen verwarmd moeten worden.
- De huidige installaties rondom de te renoveren sporthal zijn dusdanig verouderd dat deze zondermeer vervangen moeten worden. Hergebruik leidt installatietechnisch dus niet tot een voordeel.

4.4 *Consequenties – Geld*

Dit scenario kent enkele financiële gevolgen, die veroorzaakt worden door enerzijds de compactere bouw en de renovatie van de wedstrijdhal en anderzijds door de consequenties in tijd en organisatie.

- Verlaging investeringskosten als gevolg van compactere bouw. Daarnaast hoeft niet geïnvesteerd te worden in reservecapaciteit van installaties omdat toekomstige uitbreiding niet mogelijk is.
- Volledig nieuw VO is noodzakelijk gezien de forse herziening in uitgangspunten. Hierdoor worden extra kosten voor architect en overige adviseurs gemaakt.
- Belastingdienst-deal in gevaar door latere oplevering -> max 21% verhoging investeringsbedrag.
- Hergebruik van de bestaande sporthal zorgt voor een minder goed geïsoleerd gebouw waardoor installaties vergroot moeten worden én energielasten toenemen. Verlaging exploitatielasten als gevolg van de minder goed uitvoerbare verduurzaming staat onder druk door renovatie hal.
- Met het samenvoegen van verschillende functies neemt de bezettingsgraad van deze ruimten toe. Echter in de samenvoeging zitten ook verhuurbare functies die in scenario A volledig verhuurbaar waren (al dan niet extern). Dit kan een daling in de opbrengstenkant betekenen.
- De ‘multifunctionele ruimte’ heeft geen directe relatie meer met de horeca; (potentiële inkomstenderving).
- De ‘vip-ruimte’ verliest zijn directe relatie met de sport gerelateerde ruimten (gevolgen potentiële sponsorinkomsten).
- Inpassing/renoveren van bestaande bouwdelen vergt meer ontwerpkosten, meer kans op onvoorziene kosten en extra bouwtechnische oplossingen.

4.5 *Consequenties – Organisatie & Informatie*

Het comprimeren van ruimtes en/of gedeeld gebruik van ruimtes betekent dat het sportcomplex compacter wordt qua omvang. Bovendien veranderen de uitgangspunten door het behoud van de hal. Daarom is een volledig nieuw VO noodzakelijk om de juiste vertaalslag van de genoemde doelstellingen

te maken naar een Voorlopig Ontwerp dat hiermee rekening houdt. Dit betekent dat de architect een vernieuwd ontwerp maakt, wat ook op draagvlak kan rekenen bij zowel de opdrachtgevers als eindgebruikers.
Hierop voortbordurend vraagt deze herziening van ruimtegebruik ook om het opnieuw organiseren van draagvlak bij de stakeholders en gebruikers. Met hen moeten de bijgestelde ambities en suggesties worden besproken. Het gedeeld ruimtegebruik vraagt een degelijke afstemming vooraf over dagen, dagdelen en tijdvakken. Zo kan een optimaal gebruikersschema worden opgesteld waarin iedereen zo goed mogelijk zijn of haar sport kan uitoefenen in de benodigde ruimte.

4.6 *Consequenties – Tijd*

Gezien het feit dat een herzien VO noodzakelijk is, is de verwachting dat dit minimaal 6 maanden extra in beslag zal nemen. Dit betekent wel dat oplevering van het pand ook zeker 6 maanden of nog later plaatsvindt en daarmee op z'n vroegst in december 2023 valt. De oplevering in 2023, voorwaarde voor de volledige aftrek van BTW conform de huidige deal met de Belastingdienst, is daarmee nagenoeg onhaalbaar.

4.7 *Consequenties – Kwaliteit*

Plan B2 voldoet grotendeels aan de kaders van het Masterplan en huisvest nagenoeg alle functies (niet alle ruimten) die beoogd zijn, maar boet wel stevig in op kwaliteit.

1. Lang gangenstelsel en onlogische plattegrond

Behoud van de bestaande sporthal 1 zorgt voor een volledig herzien ontwerp. De hal bepaalt door zijn aard en omvang het nieuwe ontwerp. Verschillende functies en ruimtes worden om de hal heen gesitueerd. Hierdoor ontstaat een groot gangenstelsel dat het pand minder overzichtelijk maakt en daardoor minder gebruiksvriendelijk. Bovendien zijn verkeersruimtes in verhouding dure meters, omdat er geen opbrengsten tegenover staan. Het reduceren van verkeersruimtes is daarmee per definitie een aandachtspunt.

Daarnaast heeft de wedstrijdhal geen directe relatie meer met buiten waardoor mogelijkheden van multifunctioneel gebruik zijn afgenomen. Ook is de wedstrijdhal niet meer bereikbaar voor groot materieel.

2. Sociale veiligheid

De sociale veiligheid in het pand staat onder druk als gevolg van voornoemd gangenstelsel. Kinderen verdwalen sneller, ongewenste gasten kunnen zich buiten het zicht van andere gebruikers ophouden en het risico op ongewenst gedrag wordt daarmee groter. Daarmee is de sociale veiligheid ook minder beheersbaar.

3. Gedeeld ruimtegebruik

Het gedeeld ruimtegebruik zorgt voor een suboptimale invulling van de sportfuncties; ruimtes worden multifunctioneler van aard en daarmee minder toegespitst op de gebruikers; Daarnaast wijzigt de sponsorruimte in een multifunctionele samenkomstruimte waarbij een directe zichtrelatie met de sport ontbreekt. Ook vervalt onder andere de verbinding tussen de sporthal en de wedstrijdhal waardoor wordt ingeleverd op het gebruik van de ruimte, namelijk een sprintbaan over de volledige breedte van beide zalen.

4. Geen anticipatie op ontwikkelingen in sport en bewegingsonderwijs - toekomstbestendigheid
Door het verkleinen van de sporthal met 1/3 wordt de verwachte groei van het aantal gebruikers niet gefaciliteerd. Deze sporthal wordt daarmee voor sommige verenigingen en/of gebruikers niet of minder geschikt voor de beoefening van hun sport. Het gebouw is daarmee minder toekomstbestendig dan in scenario A.

5. (Duurzaamheids)ambities in gevaar ten gevolge van behoud hal
Hergebruik van de bestaande sporthal zorgt voor een minder goed geïsoleerde vloeren waardoor installaties vergroot moeten worden én energielasten toenemen. Verlaging exploitatielasten als gevolg van de minder goed uitvoerbare verduurzaming staat onder druk door renovatie hal. Daarnaast kent het huidige scenario A een ambitiedocument waarin is ingezet op optimale functionaliteit. De ruimtelijke indeling én functionele samenvoeging van ruimten in scenario B2 leidt dan wel tot optimale bezetting maar niet tot optimale functionaliteit. Dit dwingt tot het loslaten van de oorspronkelijk geformuleerde ambities.

4.8 *Omgevingsfactoren*

Vanuit de volgende gemeentelijke beleidsvelden is ook input geleverd ten aanzien van voorliggend scenario B2; het betreft de Sport vertegenwoordigd door G. Tenniglo, Onderwijs vertegenwoordigd door M. Hulsmeijers en Vastgoed vertegenwoordigd door R. Schurink. Deze kanttekeningen zijn hieronder weergegeven in tabelvorm. Hoewel deze input losstaat van de projectinhoudelijke GOTIK aspecten, illustreert de tabel op hoofdlijnen welke bezwaren kunnen spelen en welke aandachtpunten in een vervolgtraject nog nader onderzocht en afgestemd dienen te worden. Deze vanuit de toekomstige gebruikers aangeleverde aandachtspunten zijn dan ook ter informatie en enkel verkregen vanuit externe bronnen.

Vakdiscipline	Opmerkingen
Sport	- Gebruik is niet ideaal: veel verkeersruimtes en lange gangen maken het niet gebruiksvriendelijk. - Afsluitbaarheid van zaaldelen is in deze variant niet te waarborgen. - Veiligheid van kinderen/gebruikers is slecht te garanderen door het ‘gangenstelsel’. - Het pand is veel minder flexibel en biedt geen ruimte voor de verwachte groei in sport en bewegingsonderwijs. - De bestaande wedstrijdhal voldoet niet aan de normen/eisen qua hoogte
Onderwijs	- Dans/vechtsport ruimte kan ook gebruikt worden voor drama/toneel (onderwijs). - Synergie tussen onderwijs en sport wordt juist behaald door multifunctioneel gebruik van (sport)ruimtes. - Op de BG moet een multifunctionele ruimte zitten voor onderwijs (kleuters kunnen niet naar boven), gekoppeld aan het sportcafé. Ook voor musical etc. - Door gezamenlijk gebruik met sportfuncties komt het gebruik door onderwijs onder druk. Welke effectieve ruimte blijft er over voor het onderwijs?

	- Door gewijzigd VO-traject duurt realisatie langer dan nu gepland. Daardoor komt er meer druk te staan op het (intussen ook achterstallig) onderhoud van de bestaande schoolpanden. - Als gevolg van uitstel kan de fusie van de scholen pas later plaatsvinden. Daardoor ontstaan fors meer kosten voor het onderwijs. Indicatie tussen 150k en 250k. - Multifunctionele ruimte moet op de BG zitten voor onderwijs vlakbij school
Vastgoed	- Renovatie bij instandhouding constructie en vernieuwing andere elementen heeft dit geen invloed op vastgoed, mits dit ervoor zorgt dat dit voor ca. 40 jaar meegaat (conform overige sportcomplex) en voldoet alle fungerende wet- en regelgeving. - Mogelijk minder onderhoudskosten door versobering VO.
Stakeholders	- Bereidheid tot delen van ruimtes door sportverenigingen is onbekend, moet draagvlak voor gecreëerd worden. - Fysio is commerciële functie, wordt kostendekkend voor betaald. Hoe verhoudt zich dit tot gedeeld gebruik met ‘gratis’ functies?
Maatschappij	- De buurt blijft vragen om het Cruijff-court. Deze moet terugkomen om de relatie met de omgeving goed te houden. - De wijkvereniging ’t Oldhof wil ook graag gebruik maken van ’t Wooldrik voor vergaderingen e.d., omdat ’t Oldhof zelf gesloopt gaat worden. Zij mogen niet vergeten worden in gebruik.

4.9 *Conclusies scenario B2*

De volgende conclusies zijn van toepassing op het geschetste scenario B2:

1. In dit scenario is sprake van fors kwaliteitsverlies. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds het renoveren (en daarmee behouden) van de bestaande wedstrijdhal en anderzijds door de daaropvolgende plattegronden. Het situeren van functie om de wedstrijdhal heen heeft verregaande consequenties voor kwaliteit en functionaliteit.
2. Hierop voortbordurend kan geconcludeerd worden dat een hal die technisch en economisch afgeschreven is, alsnog wordt gehandhaafd.
3. Het sportcomplex is significant minder in staat om te anticiperen op toekomstige groei en ruimtevraag in sport- en bewegingsonderwijs. Uitbreiding op locatie is niet mogelijk.
4. De gestelde duurzaamheidsambities kunnen niet gerealiseerd worden als gevolg van het behoud van de hal.
5. Het tijdverlies als gevolg van een volledig nieuw Voorlopig Ontwerp resulteert in oplevering na 2023. Daarmee vervalt de BTW-deal en moet alsnog BTW worden voldaan over het sportcomplex.
6. De gebruiksvriendelijkheid is significant lager als gevolg van de herziene plattegrond. De lange gangen zorgen voor een onlogische plattegrond met veel verkeersruimtes, waardoor gebruikers en bezoekers makkelijker verdwalen. Zeker bij kinderen is dit risico groot.
7. Als gevolg van het genoemde gangenstelsel komt de sociale veiligheid in het gedrang.
8. Draagvlak vanuit toekomstige gebruikers is een aandachtspunt.

5. Scenario C: Renovatie ’t Wooldrik, nieuwbouw 2 gymlokalen, nieuwbouw onderwijs

5.1 *Scenarioschets*

In scenario C vindt sterke versobering plaats ten opzichte van het vigerend scenario A. ’t Wooldrik wordt volledig gerenoveerd; alleen 2 gymlokalen worden nieuw gebouwd ter vervanging van het weggevallen gymlokaal bij De Esch en het sterk verouderde gymlokaal bij ’t Wooldrik, die wordt gesloopt.

Dit alternatieve scenario voldoet niet meer aan de kaders van het Masterplan. Alleen de bestaande functies worden behouden; nieuwe functies en/of gebruikers worden niet gehuisvest. Dat betekent daarmee ook dat de ruimtes voor fysio, krachthonk, dans/vechtsport en beachsporten komen te vervallen. Bovendien vallen veel sportondersteunende ruimtes weg zoals de sponsorruimte, multifunctionele ruimtes, bestuurskamers, vergaderruimtes et cetera.

Het onderwijs blijft behouden op de huidige plek. Nieuwbouw vindt plaats conform de huidige opzet en aanpak. Dit geldt ook voor de kinderopvang en Stichting Kids Vooruit, die hun plek vinden in het onderwijspand zoals ook in het huidige VO van toepassing is. Wel geldt dat het onderwijspand groter zal moeten worden, omdat de ondersteunende ruimtes nu in het onderwijspand zelf gesitueerd worden, daar waar ze eerst in het sportcomplex waren ondergebracht. Als aanname wordt hierin 50m2 gebruiksoppervlak toegevoegd aan het vigerende Programma van Eisen voor het onderwijs.

5.2 *Consequenties op bouwkundig gebied*

Op bouwkundig gebied treden bij dit scenario de volgende consequenties op:

- Ontwerp PD1 was gebaseerd op uitvoering van scenario A. Daardoor zullen er aanpassingen gedaan moeten worden ter plaatse van PD1, o.a. brandscheiding tussen PD1 en PD2 aanbrengen, inpassing peuterbad en upgrade bestaande gevels PD1.
- De nieuwbouw van de school zal aansluiting moeten krijgen op het bestaande sportcomplex. Daarnaast zal de bestaande gymzaal gesloopt worden (wordt vervangen door 2 nieuwe gymzalen). Tevens zijn de huidige sanitaire voorzieningen sterk verouderd en is de functionele indeling hiervan zeer slecht. Dit alles maakt dat gedeeltelijke nieuwbouw noodzakelijk is. Inpassing hiervan in de bestaande bebouwing zal niet zo efficiënt zijn als bij volledige nieuwbouw.
- Het buitenterrein zal aangepast moeten worden rondom de nieuw te bouwen onderdelen. Beachterrein en voetbal court kunnen conform scenario A aangelegd worden. De bestaande parkeerplaats kan gerenoveerd worden i.h.k.v. “hittestress”. Hittestress ontstaat door het warme klimaat in combinatie met de verstening (bestrating en asfalt) van parkeerplaatsen en pleinen en wordt door mensen als zeer onaangenaam ervaren. Daarnaast zorgt het ervoor dat het gebied rondom het gebouw nauwelijks afkoelt in de avond en 's nachts omdat asfalt en bestrating de warmte langdurig vasthoudt. Het huidige scenario biedt wel de financiële ruimte om dit fenomeen rondom het gebouw aanzienlijk te verminderen.

5.3 *Consequenties op installatietechnisch gebied*

Qua installatietechniek signaleren we de volgende effecten:

- Het installatietechnische ontwerp van projectdeel 1 is gebaseerd op de uitvoering van scenario A. Ondanks de keuzes in dit scenario dienen installatietechnische aanpassingen alsnog doorgevoerd te worden. Denk hierbij aan het vervangen van de warmteopwekking zwembad, deze zou vervangen worden tijdens de uitvoering van scenario A. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het vervangen van de brandmeldinstallatie en het aanpassen van de installaties rondom de te verbouwen ruimten om oud en nieuw op elkaar aan te laten sluiten.
- De nutsvoorzieningen moeten in dit scenario nog steeds worden vervangen door toepassing van PV-panelen en warmtepompen, dit is een aanzienlijke kostenpost.
- Het plan voldoet niet meer aan het oorspronkelijke programma. Alle hierin benoemde technische en functionele eisen dienen opnieuw beschouwd te worden in samenhang met het huidige zwembad. Er wijzigt dusdanig veel dat er zelfs geen vergelijk is te maken met het oorspronkelijke programma inclusief bijbehorende ambitie.
- Het aspect duurzaamheid kan moeilijker ingevuld worden. Er zijn veel bestaande situaties waarop aangesloten moet worden terwijl dit niet per definitie zal leiden tot een ideale situatie. Mogelijke gevolgen zijn onder andere klimaatklachten, extra energieverbruik en hogere onderhoudskosten.

5.4 *Consequenties – Geld*

Scenario C heeft de nodige financiële consequenties. De gehele planontwikkeling moet opnieuw opgestart worden, wat betekent dat we met een schone lei moeten beginnen. Dit leidt tot een nieuw ontwerp, nieuwe aanbestedingen en het afboeken van reeds gemaakte kosten. De bouw is anders van aard en opzet. Belangrijk hierin is ook dat het renoveren van ’t Wooldrik betekent dat het pand in een kortere periode afgeschreven moet worden. Renovatie leidt immers niet tot een verlenging van de levensduur die gelijk is aan nieuwbouw. Vanuit installatietechnisch perspectief moet bijvoorbeeld de hoofdmeterkast vervangen worden en zijn diverse warmteopwekkers (voor de verwarmingsinstallatie en warmtapwaterbereiding) aan het einde van de levensduur en moeten dan ook vervangen worden.

Tenslotte is de brandveiligheid een belangrijk aandachtspunt. Voor het gehele Wooldrik (projectdelen 1 en 2 gezamenlijk) is een nieuw brandveiligheidsconcept opgesteld. Dit betekent dat het pand een nieuwe brandcompartimentering krijgt, waarmee brandscheidende wanden op andere plekken worden gerealiseerd dan wel aangepast. Bij de realisatie van projectdeel 1 is hiermee een start gemaakt. Voor de voltooiing van het nieuwe brandveiligheidsconcept is het echter noodzakelijk dat projectdeel 2 ook wordt gerealiseerd, anders voldoet het pand niet aan de gestelde veiligheidseisen ten aanzien van de brandcompartimentering. Concreet betekent dit dat deze investeringen naar voren getrokken moeten worden, aangezien het scenario C leidt tot een vertraging van circa 3 jaar waar de brandveiligheidsaanpassingen niet op kunnen wachten (zie ook paragraaf 5.6).

Samenvattend kent dit scenario de volgende financiële consequenties:

- Lager investeringsbedrag, wel investeringen in brandveiligheid en installatietechniek nodig (ca € 650.000,-).
- Relatieve verhoging kapitaallasten door kortere afschrijvingstermijn.
- Afboeken gemaakte kosten (ca 1 miljoen euro).

- Kosten investeringen onderwijs (sterk) omhoog.
- Investeringskosten voor het onderwijs worden hoger door het onderbrengen van ondersteunende ruimtes die wegvallen in het sportcomplex.
- Exploitatielasten worden hoger als gevolg van het wegvallen van verduurzaming en inkomsten kostendekkende huurders.
- Verhoging investeringskosten en kapitaallasten als gevolg van wegvallen deal Belastingdienst.
- Extra kosten agv opstarten nieuw project.

5.5 *Consequenties – Organisatie & Informatie*

Het opnieuw opstarten van het project heeft de nodige consequenties op het gebied van organisatie en informatie.

1. Stakeholders en gebruikers afzeggen

Doordat 't Wooldrik geen nieuwe functies zal huisvesten, moeten de nodige stakeholders en gebruikers afgezegd worden. Hierbij gaat het om de fysiotherapie, diverse sportverenigingen en de beachsport. Daarnaast moeten alle gebruikers, inclusief ouders en onderwijsgerelateerde partijen, geïnformeerd worden over de vertraging in het project. Dit vraagt om tijd en inzet, maar zeker ook om extra aandacht voor dit maatschappelijke effect en de mogelijke imagoschade voor zowel de gemeente, de BLOS en het onderwijs.

2. Bestemmingsplan mogelijk herzien

Het onderwijspand zal groter (en daarmee duurder) worden in verband met het huisvesten van de ondersteunende ruimtes in het eigen gebouw. Als gevolg daarvan zal het bestemmingsplan mogelijk niet toereikend zijn om deze extra meters te realiseren. Dan is een herziening van het bestemmingsplan nodig of een afwijking hierop, om het pand te laten passen binnen de vigerende kaders.

3. Projectmoeheid in projectteam

Het huidige projectteam werkt al sinds 2016 aan de opzet en realisatie van het vigerende plan. Zij heeft hierbij veel energie en tijd besteed aan het draagvlak, de interne- en externe besluitvorming, planvorming etc. Als het project opnieuw opgestart wordt, is de kans aanwezig dat niet alle projectteamleden nog de motivatie kunnen opbrengen om deze doorstart voort te zetten. Dat betekent dat er mogelijk personele wisselingen in het projectteam moeten plaatsvinden.

5.6 *Consequenties – Tijd*

Als gevolg van de nieuwe planontwikkeling treedt een vertraging in tijd op van minimaal 3 jaar. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat eerst een periode van herziening plaatsvindt, waarin opnieuw vastgelegd moet worden wat het nieuwe Programma van Eisen wordt voor zowel de sport als het onderwijs. Daarna kan gestart worden met het ontwerp. Het starten met de bouwwerkzaamheden zal daardoor zo'n 1,5 jaar tot 2 jaar duren; de bouwwerkzaamheden zelf kosten ook ongeveer 1,5 jaar. Dat betekent dat de oplevering van zowel sport als onderwijs rond 2024-2025 plaatsvindt. Dit heeft belangrijke gevolgen voor de financiën van het project aangezien de deal met de Belastingdienst komt te vervallen, waardoor over het sportcomplex mogelijk alsnog 21% BTW verschuldigd is.

5.7 *Consequenties – Kwaliteit*

De kwalitatieve consequenties van bovengenoemd alternatief zijn de volgende.

1. Ambities sterk naar beneden bijgesteld

De kwaliteit van dit plan betekent dat de vastgestelde ambities sterk naar beneden worden bijgesteld. Het onderwijs wordt losgekoppeld van de sport, waarmee de synergie en schaalvoordelen verdwijnen. Bovendien zullen veel sporten en bijbehorende verenigingen niet terecht kunnen in 't Wooldrik. Denk hierbij aan de vechtsporten, danssporten, denksporten en beachsporten. Tenslotte wordt groei en ontwikkeling van zowel sport als bewegingsonderwijs niet of minder gefaciliteerd.

2. Kwaliteit 't Wooldrik lager

Door 't Wooldrik alleen te renoveren behoudt het pand een relatief lage kwaliteit. Zeker gezien de bouwkundige staat van hal 1 is de verwachting dat de renovatie niet alleen ingrijpend zal zijn qua kosten, maar dat daarmee een impuls wordt gegeven voor korte termijn. Het pand zal vele malen sneller toe zijn aan sloop en nieuwbouw, omdat de renovatie eenvoudigweg niet de kwaliteit zal opleveren die bij nieuwbouw wel wordt gehaald.
Belangrijk daarbij is de mate van renovatie en werkzaamheden aan de gevel. Indien 40% van het geveloppervlak of meer wordt aangepakt, wordt het pand beschouwd als nieuw vervaardigd onroerend goed. Dit betekent dat het gehele pand dan moet voldoen aan het dan vigerende Bouwbesluit. Feitelijk betekent dit dat een pand uit de jaren '70 moet gaan voldoen aan de kwaliteitseisen uit 2023.

3. Ontbreken synergie onderwijs en sport

Door de splitsing in onderwijs en sport op verschillende locaties vervalt de synergie en meerwaarde tussen deze twee functies. De kruisbestuiving, onderdeel van de geformuleerde ambities en een van de belangrijkste speerpunten in het plan, komt te vervallen.

4. Kwaliteit schoolpand

Doordat de ondersteunende functies die benodigd zijn voor het onderwijs niet gehuisvest worden in 't Wooldrik, zullen deze alsnog een plek moeten vinden in het schoolpand zelf. Denk hierbij aan vergaderruimtes voor teams, ruimtes voor ouderavonden en toneelvoorstellingen etcetera. Dit betekent dat het schoolpand zal groeien in omvang en daardoor een nieuw ontwerp nodig heeft.

5.8 *Omgevingsfactoren*

Vanuit de volgende gemeentelijke beleidsvelden is ook input geleverd ten aanzien van voorliggend scenario C; het betreft de Sport vertegenwoordigd door G. Tenniglo, Onderwijs vertegenwoordigd door M. Hulsmeijers en Vastgoed vertegenwoordigd door R. Schurink. Deze kanttekeningen zijn hieronder weergegeven in tabelvorm. Hoewel deze input losstaat van de projectinhoudelijke GOTIK aspecten, illustreert de tabel op hoofdlijnen welke bezwaren kunnen spelen en welke aandachtpunten in een vervolgtraject nog nader onderzocht en afgestemd dienen te worden. Deze vanuit de toekomstige gebruikers aangeleverde aandachtspunten zijn dan ook ter informatie en enkel verkregen vanuit externe bronnen.

Vakdiscipline	Opmerkingen
Sport	- Totale sportcomplex verliest haar ambities en is niet toekomstbestendig. Verenigingen zijn daardoor niet goed gehuisvest en vertrekken naar andere gemeentes. - Beachsporten komen te vervallen en zullen naar andere huisvestingsplekken buiten Borne gaan zoeken. - Fysio en andere sportondersteunende functies worden niet meer gehuisvest in dit scenario. Is een aderlating voor de toekomstbestendigheid en meerwaarde in het plan. - De synergie tussen sport en onderwijs vervalt grotendeels. Sport en onderwijs zijn meer buren dan partners.
Onderwijs	- Functies komen te vervallen waarmee de meerwaarde voor de plek wordt verminderd. Er is dan meerwaarde doordat er een sporthal dichtbij is (binnendoor) en kinderopvang in het gebouw gerealiseerd kan worden. - Visie en synergie met aanpalende functies verdwijnt. - Onderwijs zal niet kiezen voor dit scenario, wanneer hier sprake van is willen zij plek kunnen heroverwegen. Willen dan mogelijk centraler in voedingsgebied van de school liggen en maken mogelijk keuze voor bouw op locatie Jan Ligthart. - Daarnaast zal met het verdwijnen van mogelijkheden dubbelgebruik zoals multifunctionele ruimte de tekening moeten worden aangepast.
Vastgoed	- Gymlokaal de Esch is niet langer in bezit van de gemeente. Gymzaal aan de Woolderweg is wel mogelijk. - Renovatie bij instandhouding constructie en vernieuwing andere elementen is mogelijk vanuit Vastgoed, mits dit ervoor zorgt dat dit voor ca. 40 jaar meegaat en voldoet alle vigerende wet- en regelgeving. - Mogelijk meer stook- en onderhoudskosten in het geval van decentralisatie. Vanuit Vastgoed is er een voorkeur voor centralisatie van gebouwen.
Stakeholders	- Veel verenigingen en andere stakeholders zijn jarenlang betrokken bij de ontwikkeling van het huidige plan en moeten afgezegd worden bij scenario C. Dit levert imagoschade op voor de gemeente. - Mogelijk vertrek van bepaalde sportverenigingen als ze geen huisvesting vinden in ’t Wooldrik. - Keuze van bestuur Brigantijn heeft effect op mogelijkheden kinderopvang Duimelot.
Maatschappij	- Mogelijk geen IKC ontwikkeling voor ouders als onderwijs zich bij dit scenario terugtrekt. - Ouders van zowel de school als kinderopvang weten van ontwikkelingen bij ‘t Wooldrik en maken nu al bewuste keuze qua aanmelding, mogelijk verschuiving van leerlingen bij de school en wegtrekken ouders bij kinderopvang. Het is momenteel niet te voorspellen waar deze leerlingen/ kinderen dan naartoe gaan.

5.9 *Conclusies scenario C*

Resumerend trekken we voor scenario C de volgende conclusie:

1. Er is sprake van fors kwaliteitsverlies door het renoveren van een sterk verouderd pand. Dit effect wordt versterkt door het verlies in functionaliteit doordat veel nieuw beoogde functies geen plek meer vinden in het sportcomplex.
2. De verduurzaming kan niet plaatsvinden conform de gestelde ambities. Het pand zal wel wat duurzamer worden als gevolg van renovatie, maar haalt bij lange na niet de doelstellingen zoals geformuleerd.
3. De synergie tussen sport en onderwijs verdwijnt in hoge mate. De school en het onderwijs zijn meer standalone panden die naast elkaar staan, integraliteit in functie en gebruik vervalt grotendeels.
4. De investeringen die gedaan worden, zijn voor relatief korte termijn. Levensduurverlenging door middel van renovatie kan niet in 40 of 50 jaar worden afgeschreven, een levensduur van circa 20 jaar is hierin reëler. Daarmee verhogen de jaarlijkse kapitaalslasten in verhouding.
5. Doordat het project opnieuw opgestart en ontwikkeld moet worden, is sprake van een tijdverlies van circa 3 jaar. Hierdoor vervalt de deal met de Belastingdienst en moet mogelijk 21% BTW over het sportgedeelte alsnog betaald worden. Hierbij lopen we het risico dat dit ook van toepassing is op het eerste projectdeel dat reeds uitgevoerd is, omdat beide projectdelen samen het totaal omvatten.
6. Het draagvlak vanuit toekomstige gebruikers zal nauwelijks aanwezig zijn. Bovendien moeten stakeholders en gebruikersgroepen afgezegd worden, wat leidt tot imagoschade en grote maatschappelijke effecten.

6. Scenario D: Renovatie ’t Wooldrik, nieuwbouw onderwijs op locatie Jan Ligthart

6.1 *Scenarioschets*

Scenario D staat in aard en omvang het verst af van het vigerend scenario A. Hierbij wordt ’t Wooldrik alleen gerenoveerd en vindt geen nieuwbouw plaats. Het weggevallen gymlokaal van De Esch wordt niet gecompenseerd en er is geen sprake van functie-uitbreiding en/of sportondersteunende voorzieningen, anders dan in het huidige Wooldrik aanwezig.

Het onderwijs wordt in dit scenario niet gehuisvest bij ’t Wooldrik maar zal op de huidige plek van de Jan Lighart komen. Dit betekent dat de huidige Jan Ligthart wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een nieuw onderwijspand. De haalbaarheid van het realiseren van zowel de kinderopvang als de ruimtes van Stichting Kids Vooruit zijn nog niet onderzocht, het kavel van de Jan Ligthart is hier mogelijk niet groot genoeg voor.

6.2 *Consequenties op bouwkundig gebied*

Op bouwkundig gebied kent scenario D de volgende consequenties:

- Het ontwerp van projectdeel 1 (PD1) was gebaseerd op uitvoering van scenario A. Daardoor zullen er aanpassingen gedaan moeten worden ter plaatse van PD1, o.a. brandscheiding tussen PD1 en PD2 aanbrengen, inpassing peuterbad en upgrade bestaande gevels PD1
- Het bestaande complex blijft als zodanig gehandhaafd en wordt alleen gerenoveerd, o.a. nieuwe vloer-, wand, en plafondafwerkingen en nieuwe installaties. In verband met de nieuwe installaties zal extra technische ruimte gerealiseerd moeten worden (technische installaties zullen in omvang toenemen om aan de wettelijke eisen te voldoen).
- Het buitenterrein kan grotendeels gehandhaafd blijven, het bestaande beachterrein en voetbal court blijven gehandhaafd. Er is rekening gehouden met herinrichting rondom de bestaande ingangen en met het renoveren van de bestaande parkeerplaatsen in het kader van “hittestress”. Hittestress ontstaat door het warme klimaat in combinatie met de verstening (bestrating en asfalt) van parkeerplaatsen en pleinen en wordt door mensen als zeer onaangenaam ervaren. Daarnaast zorgt het ervoor dat het gebied rondom het gebouw nauwelijks afkoelt in de avond en 's nachts omdat asfalt en bestrating de warmte langdurig vasthouden. Het huidige scenario biedt wel de financiële ruimte om dit fenomeen rondom het gebouw aanzienlijk te verminderen.
- Voor de nieuwbouw van de school en KDV op de huidige Jan Ligthart is gerekend op 2-laagse bouw in verband met de omvang van het bestaande perceel. Tevens is er rekening gehouden met de realisatie van een gymzaal op het huidige perceel.
- Nieuwbouw van de school op de huidige locatie maakt tijdelijke huisvesting voor onderwijs noodzakelijk.

6.3 *Consequenties op installatietechnisch gebied*

De gesignaleerde installatietechnische consequenties van scenario D luiden als volgt:

- Het installatietechnische ontwerp van projectdeel 1 is gebaseerd op de uitvoering van scenario A. Ondanks de keuzes in dit scenario dienen installatietechnische aanpassingen alsnog doorgevoerd te worden. Denk hierbij aan het vervangen van de warmteopwekking zwembad, deze zou vervangen worden tijdens de uitvoering van scenario A. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het vervangen van de brandmeldinstallatie en het aanpassen van de installaties rondom de te verbouwen ruimten om oud en nieuw op elkaar aan te laten sluiten.
- De huidige nutsvoorzieningen van het complex dienen vervangen te worden wat een aanzienlijke investering is. Ondanks dat de school gehuisvest wordt op een andere locatie is dit noodzakelijk. Daarnaast dient ook geïnvesteerd te worden in nutsaansluitingen voor de school, wat per saldo zal zorgen voor een kostenstijging ten opzichte van scenario C.
- Het plan voldoet niet meer aan het oorspronkelijke programma. Alle hierin benoemde technische en functionele eisen dienen opnieuw beschouwd te worden in samenhang met het huidige zwembad. Er wijzigt dusdanig veel dat er zelfs geen vergelijk is te maken met het oorspronkelijke programma inclusief bijbehorende ambitie.

Het aspect duurzaamheid kan moeilijker ingevuld worden. Er zijn veel bestaande situaties waarop aangesloten moet worden terwijl dit niet per definitie zal leiden tot een ideale situatie. Mogelijke gevolgen zijn onder andere klimaatklachten, extra energieverbruik en hogere onderhoudskosten.

6.4 *Consequenties – Geld*

Scenario D heeft de nodige financiële consequenties, vergelijkbaar met scenario C. De gehele planontwikkeling moet ook hier opnieuw opgestart worden, wat betekent dat we met een schone lei moeten beginnen. Dit leidt tot een nieuw ontwerp, nieuwe aanbestedingen en het afboeken van reeds gemaakte kosten. De bouw is anders van aard en opzet. Belangrijk hierin is ook dat het renoveren van ’t Wooldrik betekent dat het pand in een kortere periode afgeschreven moet worden. Renovatie leidt immers niet tot een verlenging van de levensduur die gelijk is aan nieuwbouw.
Daarnaast zijn op korte termijn investeringen nodig in de installatietechniek in projectdeel 1. In dit projectdeel is gestart waarom
Tenslotte is de brandveiligheid een belangrijk aandachtspunt. Voor het gehele Wooldrik (projectdelen 1 en 2 gezamenlijk) is een nieuw brandveiligheidsconcept opgesteld. Dit betekent dat het pand een nieuwe brandcompartimentering krijgt, waarmee brandscheidende wanden op andere plekken worden gerealiseerd dan wel aangepast. Bij de realisatie van projectdeel 1 is hiermee een start gemaakt. Voor de voltooiing van het nieuwe brandveiligheidsconcept is het echter noodzakelijk dat projectdeel 2 ook wordt gerealiseerd, anders voldoet het pand niet aan de gestelde veiligheidseisen ten aanzien van de brandcompartimentering. Concreet betekent dit dat deze investeringen naar voren getrokken moeten worden, aangezien dit scenario leidt tot een vertraging van circa 3 jaar waar de brandveiligheidsaanpassingen niet op kunnen wachten.

Samenvattend kent dit scenario de volgende financiële consequenties:

- Lager investeringsbedrag, wel investeringen in brandveiligheid en installatietechniek nodig (ca € 650.000,-)
- Relatieve verhoging kapitaallasten door kortere afschrijvingstermijn
- Afboeken gemaakte kosten (ca 1 miljoen euro)
- Kosten investeringen onderwijs (sterk) omhoog
- Investeringskosten voor het onderwijs worden hoger door het onderbrengen van ondersteunende ruimtes die wegvallen in het sportcomplex

- Exploitatielasten worden hoger als gevolg van wegvallen verduurzaming en inkomsten kostendekkende huurders
- Verhoging investeringskosten en kapitaallasten als gevolg van wegvallen deal Belastingdienst
- Extra kosten als gevolg van het opstarten van 2 nieuwe projecten

6.5 *Consequenties – Organisatie & Informatie*

Het opnieuw opstarten van het project heeft de nodige consequenties op het gebied van organisatie en informatie.

1. Stakeholders en gebruikers afzeggen

Doordat 't Wooldrik geen nieuwe functies zal huisvesten, moeten de nodige stakeholders en gebruikers afgezegd worden. Hierbij gaat het om de fysiotherapie, diverse sportverenigingen, de kinderopvang en de beachsport. Daarnaast moeten alle gebruikers, inclusief ouders en onderwijsgerelateerde partijen, geïnformeerd worden over de vertraging in het project. Dit vraagt om tijd en inzet, maar zeker ook om extra aandacht voor dit maatschappelijke effect en de imagoschade voor zowel de gemeente, de BLOS als het onderwijs.

2. Dubbel nieuw project opstarten

De 'verhuizing' van onderwijs naar de locatie van de Jan Ligthart betekent dat voor zowel het sportcomplex als voor het onderwijs een nieuw project opgestart moet worden. Voor beiden moeten we eerst terug naar de basis: hoe zien de Programma's van Eisen eruit en welke wensen liggen verder nog op tafel? Ook de duurzaamheidsambities moeten hierbij geformuleerd worden. Daarna kunnen we starten met de nieuwe planontwikkeling na het selecteren van een architect en andere benodigde adviseurs. Voor beide locaties geldt een ontwikkelperiode van zeker 12 tot 18 maanden voordat overgegaan kan worden op bouw.

Specifiek aandachtspunt voor het onderwijs is het al dan niet realiseren van de kinderopvang. Op de locatie van de Jan Ligthart is het twijfelachtig of dit past; mogelijk kan het aantrekken van het naastgelegen Ridderspoortje een optie zijn om het kavel groot genoeg te maken.

3. Projectmoeheid in projectteam

Het huidige projectteam werkt al sinds 2016 aan de opzet en realisatie van het vigerende plan. Zij heeft hierbij veel energie en tijd besteed aan het draagvlak, de interne- en externe besluitvorming, planvorming etc. Als het project opnieuw opgestart wordt, is de kans aanwezig dat niet alle projectteamleden nog de motivatie kunnen opbrengen om deze doorstart voort te zetten. Dat betekent dat er mogelijk personele wisselingen in het projectteam moeten plaatsvinden.

6.6 *Consequenties – Tijd*

Als gevolg van de nieuwe planontwikkeling treedt een vertraging in tijd op van minimaal 3 jaar. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat eerst een periode van herziening plaatsvindt, waarin opnieuw vastgelegd moet worden wat het nieuwe Programma van Eisen wordt voor zowel de sport als het onderwijs. Daarna kan gestart worden met het ontwerp. Het starten met de bouwwerkzaamheden zal daardoor zo'n 1,5 jaar tot 2 jaar duren; de bouwwerkzaamheden zelf kosten ook ongeveer 1,5 jaar. Dat betekent dat de oplevering van zowel sport als onderwijs rond 2024-2025 plaatsvindt. Dit heeft belangrijke gevolgen

voor de financiën van het project aangezien de deal met de Belastingdienst komt te vervallen, waardoor over het sportcomplex mogelijk alsnog 21% BTW verschuldigd is.
Dit betekent bovendien dat ook het nieuwe onderwijspand pas in 2024-2025 of later in gebruik wordt genomen. Daardoor moeten beide scholen nog langer in de huidige (afgeschreven) huisvesting blijven.

6.7 *Consequenties – Kwaliteit*

De kwalitatieve consequenties van bovengenoemd alternatief zijn de volgende.

1. Ambities sport en onderwijs niet gerealiseerd

De kwaliteit van dit plan betekent dat de vastgestelde ambities niet worden behaald. Het onderwijs wordt losgekoppeld van de sport en verdwijnt zelfs van de locatie, waarmee de synergie en schaalvoordelen ook verdwijnen. Bovendien zullen veel sporten en bijbehorende verenigingen niet terecht kunnen in 't Wooldrik. Denk hierbij aan de vechtsporten, danssporten, bewegingsonderwijs, denksporten en beachsporten. Tenslotte wordt groei en ontwikkeling van zowel sport als bewegingsonderwijs niet of minder gefaciliteerd; het pand is daarmee niet toekomstbestendig.

2. Kwaliteit 't Wooldrik lager

Door 't Wooldrik alleen te renoveren behoudt het pand een relatief lage kwaliteit. Zeker gezien de bouwkundige staat van hal 1 is de verwachting dat de renovatie niet alleen ingrijpend zal zijn qua kosten, maar dat daarmee een impuls wordt gegeven voor korte termijn. Het pand zal vele malen sneller toe zijn aan sloop en nieuwbouw, omdat de renovatie eenvoudigweg niet de kwaliteit zal opleveren die bij nieuwbouw wel wordt gehaald.
Belangrijk daarbij is de mate van renovatie en werkzaamheden aan de gevel. Indien 40% van het geveloppervlak of meer wordt aangepakt, wordt het pand beschouwd als nieuw vervaardigd onroerend goed. Dit betekent dat het gehele pand dan moet voldoen aan het dan vigerende Bouwbesluit. Feitelijk betekent dit dat een pand uit de jaren '70 moet gaan voldoen aan de kwaliteitseisen uit 2023.

3. Ontbreken synergie onderwijs en sport

Door de splitsing in onderwijs en sport op verschillende locaties vervalt de synergie en meerwaarde tussen deze twee functies. De kruisbestuiving, onderdeel van de geformuleerde ambities en een van de belangrijkste speerpunten in het plan, komt te vervallen.

4. Ruimtegebrek bewegingsonderwijs - gymlokaal

In dit scenario wordt het weggevallen gymlokaal bij De Esch niet gecompenseerd. Daarmee ontstaat een direct ruimtegebrek waarvoor elders een oplossing gezocht moet worden. De kosten als gevolg van compensatie elders moeten wel gemaakt worden maar maken geen deel uit van deze studie.

6.8 *Omgevingsfactoren*

Vanuit de gemeentelijke disciplines sport, onderwijs en vastgoed is ook input geleverd ten aanzien van voorliggend scenario D; het betreft de Sport vertegenwoordigd door G. Tenniglo, Onderwijs vertegenwoordigd door M. Hulsmeijers en Vastgoed vertegenwoordigd door R. Schurink. Deze kanttekeningen zijn hieronder weergegeven in tabelvorm. Hoewel deze input losstaat van de projectinhoudelijke GOTIK aspecten illustreert de tabel op hoofdlijnen welke bezwaren kunnen spelen

en welke aandachtpunten in een vervolgtraject nog nader onderzocht en afgestemd dienen te worden. Deze vanuit de toekomstige gebruikers aangeleverde aandachtspunten zijn dan ook ter informatie.

Vakdiscipline	Opmerkingen
Sport	- Door het wegvallen van gymlokaal de Esch ontstaat direct een capaciteitsprobleem.
Onderwijs	- Het bouwtraject begint van voor af aan, huidige aanbesteding stopt, daarmee duurt het nog jaren voordat de nieuwe school er staat. - Dit kost extra geld doordat het proces langer duurt, onderwijs heeft nu al onderhoud lange tijd uitgesteld of enkel het hoognodige uitgevoerd met oog op nieuwbouw. - Het onderwijs moet extra kosten maken voor tijdelijke huisvesting als de Jan Ligthart gesloopt wordt. - Geen IKC ontwikkeling op de nieuwe plek. - Geen nauwe verbinding met sport en andere stakeholders. - Mogelijk ander onderwijsconcept/onderwijsaanbod dan bij visie ‘t Wooldrik. - Schoolbestuur maakt andere keuze qua locatie, minder aan de rand van Borne en meer in de wijk en daarmee voedingsgebied van de school.
Vastgoed	- Grond Ridderspoortje voor deze optie aangehouden door vastgoed voor dit scenario. - Renovatie bij instandhouding constructie en vernieuwing andere elementen is vanuit Vastgoed akkoord, mits dit ervoor zorgt dat dit voor ca. 40 jaar meegaat en voldoet alle vigerende wet- en regelgeving. - Wat gebeurt er met de sportcapaciteit uit scenario C? Vervalt deze? En komt deze later niet als een boemerang terug?
Stakeholders	- Geen plek voor kinderopvang en daarmee geen mogelijkheid voor de beoogde samenwerking met Duimelot. - Duimelot is/ gaat bezig met voorbereidingen voor locatie ’t Wooldrik, dient aan VVE eis te voldoen. Daarnaast vraagt een extra locatie iets qua personeelsbeleid.
Maatschappij	- Geen IKC ontwikkeling voor ouders. - Ouders van zowel de school als kinderopvang weten van ontwikkelingen ‘t Wooldrik en maken nu al bewuste keuze qua aanmelding, mogelijk verschuiving van leerlingen bij de school en wegtrekken ouders bij kinderopvang. - Imagoschade voor de gemeente door koerswijziging

6.9 *Conclusies scenario D*

Voor scenario D gelden de volgende conclusies op basis van bovenstaande bevindingen:

1. Er is sprake van fors kwaliteitsverlies door het renoveren van een sterk verouderd pand. Dit effect wordt versterkt door het verlies in functionaliteit doordat veel nieuw beoogde functies geen plek meer vinden in het sportcomplex.
2. De verduurzaming kan niet plaatsvinden conform de gestelde ambities. Het pand zal wel wat duurzamer worden als gevolg van renovatie, maar haalt bij lange na niet de doelstellingen zoals geformuleerd.

3. De synergie tussen sport en onderwijs verdwijnt volledig. Het onderwijs verdwijnt van de locatie en moet op de Jan Ligthart opnieuw beginnen met planvorming. Dit betekent dubbele ontwikkelkosten voor het ontwikkelen van 2 nieuwe plannen.
4. Het is de vraag in hoeverre het programma voor het onderwijs past op de locatie van de Jan Ligthart. Dit geldt ook voor de realisatie van het kinderdagverblijf.
5. De investeringen die gedaan worden, zijn voor relatief korte termijn. Levensduurverlenging door middel van renovatie kan niet in 40 of 50 jaar worden afgeschreven, een levensduur van circa 20 jaar is hierin reëler. Daarmee verhogen de jaarlijkse kapitaalslasten in verhouding.
6. Doordat het project opnieuw opgestart en ontwikkeld moet worden, is sprake van een tijdverlies van circa 3 jaar. Hierdoor vervalt de deal met de Belastingdienst en moet mogelijk 21% BTW over het sportgedeelte alsnog betaald worden. Hierbij lopen we het risico dat dit ook van toepassing is op het eerste projectdeel dat reeds uitgevoerd is, omdat beide projectdelen samen het totaal omvatten.
7. Het draagvlak vanuit toekomstige gebruikers zal niet of nauwelijks aanwezig zijn. Bovendien moeten stakeholders en gebruikersgroepen afgezegd worden, wat leidt tot imagoschade en grote maatschappelijke effecten. Dit geldt zeker voor de het onderwijs en ouders van schoolgaande kinderen van beide schoollocaties, die nog enkele jaren moeten wachten op nieuwbouw.

7. Totaaloverzicht

7.1 *Schematische weergave scenario's 't Wooldrik*

Scenario	Beknopte uitgangspunten
Scenario A	Vigerend scenario
Scenario B1	- Compacter gebouw - Behoud van functies - Passend binnen masterplan - Geen anticipatie op groei - Wel sloop/nieuwbouw wedstrijdhal en gymlokalen
Scenario B2	- Idem als B1 - Behoudens wedstrijdhal: renovatie ipv nieuwbouw
Scenario C	- Renovatie 't Wooldrik - Geen nieuwe sporten/functies toevoegen - Handhaven IKC - Onderwijspand moet groter
Scenario D	- Renovatie 't Wooldrik - Onderwijs op locatie Jan Ligthart - Mogelijk geen KDV

7.2 *Matrix consequenties*

Alle scenario's zijn in de voorgaande hoofdstukken vanuit diverse invalshoeken belicht. Onderstaande tabel vat alle bevindingen samen en maakt deze per scenario inzichtelijk.

Beheers-aspect	Scenario B1	Scenario B2	Scenario C	Scenario D
Geld	- Dit scenario is iets goedkoper dan het budget uit scenario A - Herzien VO noodzakelijk - Door gedeeld gebruik mogelijk minder huurinkomsten	- Extra kosten door nieuw ontwerp - Renovatie van de hal is kostbaar en levert relatief minder kwaliteit	- Relatief hogere investering die je in kortere termijn afschrijft (levensverlening is geen 40 jaar) - Hogere energielasten i.v.m. verlaagde duurzaamheid - BTW deal vervalt	- Relatief hogere investering die je in kortere termijn afschrijft (levensverlening is geen 40 jaar) - Dubbele kosten door twee separate ontwikkeltrajecten - BTW deal vervalt - Handhaving van pand dat feitelijk technisch en economisch op is - Extra kosten tijdelijke huisvesting onderwijs

Organisatie & Informatie	- Draagvlak creëren bij gebruikers en stakeholders voor gedeeld gebruik	- Draagvlak creëren bij gebruikers en stakeholders voor gedeeld gebruik	- Gebruiksonvriendelijk - Draagvlak vanuit toekomstige gebruikers zal niet tot nauwelijks aanwezig zijn	- Gebruiksonvriendelijk - Draagvlak vanuit toekomstige gebruikers zal niet tot nauwelijks aanwezig zijn - Ouders scholen nog langer laten wachten op nieuwbouw
Tijd	- Tijdsverlies circa 6 maand - Oplevering in 2023 haalbaar mits ontwerp snel opgepakt kan worden	- Tijdverlies minimaal 6 maand - Oplevering in 2023 niet haalbaar	- Tijdsverlies van circa 3 jaar	- Tijdsverlies van circa 3 jaar
Kwaliteit	- Minder kwaliteit en functionaliteit - Duurzaamheids ambities haalbaar - Suboptimale plattegrond	- Plattegrond van het pand is niet gebruiksvriendelijk - Lang gangenstelsel zorgt voor onlogische routing - Sociale veiligheid in het geding -	- Fors kwaliteitsverlies - Geen verduurzaming conform gestelde ambities - Veel minder synergie tussen onderwijs en sport - Veel concessies in functionaliteit - Handhaving van pand dat feitelijk technisch en economisch op is	- Fors kwaliteitsverlies - Geen verduurzaming conform gestelde ambities - Geen synergie tussen onderwijs en sport - Veel concessies in functionaliteit -

Indien bovenstaande tabel wordt vertaald in een kleurenanalyse met conclusies per scenario en aspect leidt dat tot de volgende tabel:

	Geld	Organisatie	Tijd	Informatie	Kwaliteit
Scenario A	☺	☺	☺	☺	☺
Scenario B1	😐	😐	😐	😐	😐
Scenario B2	😐	😐	😐	😐	☹
Scenario C	☹	☹	☹	☹	☹
Scenario D	☹	☹	☹	☹	☹

7.3 *Matrix financiën*

			Budget * excl. btw	Scenario's B1	B2	C	D**
Investeringskosten							
PD1	Zwembad /sporthal		€ 2.495.000	€ 2.500.000	€ 2.500.000	€ 3.100.000	€ 3.100.000
	verschil t.o.v. budget			*€ 5.000*	*€ 5.000*	*€ 605.000*	*€ 605.000*
PD2a	Sportcomplex		€ 18.370.000	€ 17.900.000	€ 17.200.000	€ 10.400.000	€ 8.700.000
	verschil t.o.v. budget			*€ - 470.000*	*€ - 1.170.000*	*€ - 7.970.000*	*€ - 9.670.000*
PD2b	School / KDV		€ 5.299.174	€ 5.100.000	€ 5.100.000	€ 5.300.000	€ 5.800.000
	verschil t.o.v. budget			*€ - 199.174*	*€ - 199.174*	*€ 826*	*€ 500.826*
		School	€ 4.309.091	€ 4.200.000	€ 4.200.000	€ 4.300.000	€ 4.700.000
		KDV	€ 990.083	€ 900.000	€ 900.000	€ 1.000.000	€ 1.100.000
btw-component							
PD1	Zwembad /sporthal			€ 500.000	€ 500.000	€ 700.000	€ 700.000
PD2a	Sportcomplex			€ 3.700.000	€ 3.600.000	€ 2.200.000	€ 1.8000.000
PD2b	School / KDV			€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 1.200.000
		School		€ 900.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 1.000.000
		KDV		€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
Investeringskosten incl. btw							
PD1	Zwembad /sporthal		€ 2.495.000	€ 2.800.000	€ 2.800.000	€ 3.800.000	€ 3.800.000
	verschil t.o.v. budget			*€ 305.000*	*€ 305.000*	*€ 1.305.000*	*€ 1.305.000*
PD2a	Sportcomplex		€ 18.370.000	€ 21.600.000	€ 20.800.000	€ 12.600.000	€ 10.500.000
	verschil t.o.v. budget			*€ 3.230.000*	*€ 2.430.000*	*€ - 5.770.000*	*€ - 7.870.000*
PD2b	School / KDV		€ 6.412.000	€ 6.200.000	€ 6.200.000	€ 6.400.000	€ 7.000.000
	verschil t.o.v. budget			*€ - 212.000*	*€ - 212.000*	*€ - 12.000*	*€ 588.000*
		School	€ 5.214.000	€ 5.100.000	€ 5.100.000	€ 5.200.000	€ 5.700.000
		KDV	€ 1.198.000	€ 1.100.000	€ 1.100.000	€ 1.200.000	€ 1.300.000

* Budget opgenomen in de begroting Gemeente

** Scenario D is excl. nieuwbouw gymzaal; geschatte investeringskosten 1 stuks gymzaal met kleedruimten o.b.v. VNG-norm, circa € 1,2 mlj. Incl. btw. Investeringskosten afhankelijk van locatie, echter locatie gymzaal is niet bekend.

7.4 *Vertaling naar structurele lasten*

De doorrekening van bovenstaande investeringskosten naar kapitaallasten is door de afdeling Financiën van de gemeente Borne verzorgd. Ook de exploitatielasten per scenario zijn beoordeeld en, voor zover mogelijk/inzichtelijk, aangepast. Daarmee kan een vergelijk gemaakt worden tussen de effecten van de geschetste scenario's op de structurele lasten voor de gemeente Borne. Belangrijk hierbij is dat de lasten voor de scenario's A, B1 en B2 te berekenen zijn; voor de scenario's C en D zijn deze beredeneerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kapitaal- en exploitatielasten per scenario.

		A	B1	B2	C	D
Kapitaallasten vanaf 2024 (obv lineair - 1%)		**€ 609.124**	**€ 625.000**	**€ 599.000**	**€ 766.000**	**€ 640.000**
Huidige exploitatielast		**€ 135.913**	**€ 135.913**	**€ 135.913**	**€ 135.913**	**€ 135.913**
Mutaties exploitatielast	Vrijval onderhoud	€ -114.000	€ -114.000	€ -114.000	€ -114.000	€ -114.000
	Onderhoud (nieuw)	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 130.000	€ 114.000
	Onderhoud (nieuw) - VDZ	€ 16.989	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
	Vrijval energie	€ -56.000	€ -56.000	€ -56.000	€ -56.000	€ -56.000
	Energie (nieuw)	€ 44.650	€ 45.000	€ 50.000	€ 27.500	€ 24.500
	Huren - zaalhuur	€ -37.000	€ -33.300	€ -33.300	€ -10.000	€ -10.000
	Huren - beach	€ -30.000	€ -30.000	€ -30.000	€ 0	€ 0
	Huren - fysio	€ -20.000	€ -20.000	€ -18.000	€ 0	€ 0
	Personeelslasten	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 0	€ 0
	Vaste lasten (Naar rato M2)*	€ 30.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 15.500	€ 14.000
Δ Exploitatielast		€ -65.361	€ -65.300	€ -58.300	€ 10.000	€ -10.500
Nieuwe exploitatielast		**€ 70.552**	**€ 70.613**	**€ 77.613**	**€ 145.913**	**€ 125.413**

Ad A.

Onder het scenario A genoemde bedragen zijn gebaseerd op de begroting van de gemeente. Deze bedragen zijn vastgesteld in het Raadsbesluit uit 2018 en gebaseerd op het vigerend scenario A. Deze bedragen zijn uit deze documentatie één op één overgenomen.

Ad B1.

In scenario B1 zijn de structurele lasten nagenoeg gelijk aan die van scenario A. Het belangrijkste verschil zit in de hoogte van de zaalhuur en de vaste lasten. De zaalhuur zal naar verwachting iets lager uitvallen omdat in totaal 740 m2 gebruiksoppervlak (verhuurbare m2) komen te vervallen. Daarmee zal de bezetting van de ruimtes mogelijk hoger liggen, maar de huurinkomsten liggen lager. De vaste lasten zijn naar rato van het aantal m2 BVO omgerekend en vallen daarmee ook lager uit dan bij scenario A.
De onderhoudslasten zijn gelijk gebleven; deze kunnen pas uitgekristalliseerd worden als helder is op welke wijze het beheer en onderhoud zal plaatsvinden (Sportbedrijf, prestatiecontract aannemer of in eigen beheer). Omdat in scenario B1 kostenverhogende- en kostenverlagende elementen zitten ten opzichte van scenario A zijn de bedragen gehandhaafd.

Ad B2.
In scenario B2 liggen de kapitaallasten lager dan in A maar de exploitatielasten zijn hoger. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn enerzijds de hogere energielasten (door renovatie minder duurzaam dan bij nieuwbouw) en de lagere huurinkomsten als gevolg van minder m2 verhuurbaar oppervlak en gedeeld gebruik van de oefenzaal van de fysio.
De onderhoudslasten zijn ook hier gelijk gebleven omwille van dezelfde redenen: deze kunnen pas uitgekristalliseerd worden als helder is op welke wijze het beheer en onderhoud zal plaatsvinden (Sportbedrijf, prestatiecontract aannemer of in eigen beheer). Omdat in scenario B2 kostenverhogende- en kostenverlagende elementen zitten ten opzichte van scenario A zijn de bedragen gehandhaafd.

Ad C.
De structurele lasten in scenario C zien er totaal anders uit dan in scenario A. Ten eerste is de afschrijvingstermijn van de investeringen korter; indicatief 20 jaar. Dat betekent dat de lagere investeringen in een veel kortere periode afgeschreven moeten worden, omdat met renovatie immers niet dezelfde levensduurverlenging wordt behaald als met nieuwbouw. Deze kortere afschrijvingstermijn heeft daarmee ook consequenties voor het beheer en onderhoud. Hoewel de bedragen niet te calculeren zijn, zullen deze hoger uitvallen. In 20 jaar moeten de nodige vervangingsinvesteringen worden gedaan, waarvoor gedurende de looptijd budget moet worden opgebouwd. Dit werkt sterk kostenverhogend. Het pand is weliswaar kleiner, maar het zal relatief meer onderhoud vragen dat ook meer financiële buffers zal vragen.
Een andere grote wijziging is het wegvallen van de huurinkomsten voor beach en fysio en ook van de zaalhuur. De sportverenigingen zouden 10% meer huur gaan betalen bij realisatie van scenario A (€ 37.000,- euro extra); maar bij scenario C is het sterk de vraag in hoeverre deze huurverhoging legitiem is gezien het feit dat het pand wordt gerenoveerd en niet alle (extra) functies huisvest die scenario A zo aantrekkelijk maken. Daarom is hier de aanname gedaan dat deze extra huurinkomsten grotendeels komen te vervallen.
Gezien het feit dat het pand kleiner wordt, zijn de extra personeelslasten (0,5 FTE opgenomen t.b.v. beheer en onderhoud) niet langer nodig. Daarmee vervalt een structurele kostenpost van € 35.000,- per jaar.

Ad D.
Voor scenario D gelden op hoofdlijnen dezelfde consequenties als voor C. Ook hier zijn de kapitaallasten relatief hoger in verband met de kortere afschrijvingstermijnen. Daarnaast vallen ook hier de extra huurinkomsten weg, maar ook de extra kosten voor personele inzet. De kosten voor onderhoud zullen in dit scenario vergelijkbaar zijn met de huidige onderhoudslast. Daarbij is de kostenpost voor onderhoud aan verduurzamingsinstallaties (VDZ) gelijk gebleven, omdat ook hiervoor een buffer opgebouwd moet worden.

7.5 *Reflectie vanuit projectinhoudelijk perspectief*

Als opstellers van dit rapport willen wij aan het eind reflecteren op de scenario-analyse vanuit een projectinhoudelijk perspectief. Hoewel dit geen onderdeel is van de onderzoeksopgave is in de afgelopen periode vanuit de betrokkenen rondom het project meerdere malen om de persoonlijke visie gevraagd. Wij willen benadrukken dat dit zeker niet als doel heeft het besluitvormingsproces op enige wijze te beïnvloeden.

Voor wat betreft de inhoud: als we kijken naar de inhoud van de verschillende scenario's dan is het vigerend scenario A het beste scenario. Hierin worden alle ambities gehaald, is ruimte voor alle functies en worden zowel onderwijs als sport optimaal gefaciliteerd en gehuisvest. Indien toch overgegaan moet worden op een alternatief is een keuze voor scenario B1 de meest voor de hand liggende. Immers er wordt voldaan aan het functionele programma en er ontstaat een toekomstbestendig gebouw met veel synergie tussen verschillende gebruiksgroepen binnen het gereserveerde budget wat reeds is opgenomen in de begroting. Wel is hierbij een kritische kanttekening in hoeverre het weglaten van 1/3 van de onderwijshal daadwerkelijk een wijs besluit is, kijkend naar de multifunctionaliteit van de ruimte. Deze is minder als gevolg van inkrimping, terwijl de onderwijshal niet alleen voor onderwijsfuncties gebruikt kan worden.
De overige scenario's leveren veel in op kwaliteit, duurzaamheid en kennen allen het aanwezige risico dat vrijwel zeker de BTW-deal met de belastingdienst komt te vervallen. Bovendien geldt voor met name de scenario’s C en D en in mindere mate voor B2 dat er wordt geïnvesteerd in vastgoed dat feitelijk technisch en economisch is afgeschreven. Daarmee zijn de investeringen relatief en kwalitatief gezien hoger dan de opbrengsten die er tegenover staan. Daarbij komt kijken dat scenario’s C en D een fors tijdsverlies kennen, waarbij in D ook nog dubbele kosten worden gemaakt ten aanzien van plan- en projectontwikkeling.

Overall is echter wel duidelijk dat ’t Wooldrik in alle scenario’s beter wordt dan het huidige pand. De kwaliteit van het vastgoed is dusdanig slecht dat alle hierboven geschetste scenario’s een kwaliteitsimpuls geven aan het gebouw en daarmee aan de beleving voor de gebruikers.

Bijlagen

Bijlage 1. Projectdocument ’t Wooldrik Borne – Fase Projectdefinitie, d.d. 11-10-2018

Bijlage 2. Actueel Voorlopig Ontwerp projectdeel 2 (niet vastgesteld), d.d. 23-12-2020

Bijlage 3. Illustratief vlekkenplan scenario B1

Bijlage 4. Illustratief vlekkenplan scenario B2