

Quick-Scan

Huisvesting Verenigingen Wessem

Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong

Project : Quick-Scan Huisvesting verenigingen Wessem in Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong
Onderdeel : Informatienotitie definitief
Datum : 30 maart 2017

Inhoudsopgave

I.	Inleiding	pag. 1
II.	Samenvatting	pag. 2
III.	Definities	pag. 4
	1. Gebruikers	pag. 4
	2. Ruimtelijk	pag. 4
	3. Bezetting	pag. 4
	4. Bestemmingsplan	pag. 5
	5. Verkeer	pag. 5
	6. Civiel	pag. 6
	7. Planning	pag. 8
	8. Risico's	pag. 9
	9. Financieel	pag. 9
	a. Kosten	pag. 9
	b. Dekking	pag. 11
IV.	Uitgangspunten	pag. 12
	1. Inleiding	pag. 12
	2. Ruimtelijk Programma	pag. 12
	1. Programma Harmoniezaal	
	2. Programma Wisheim	
	3. Programma De Tump	
	4. Programma De Sprong	
	3. Bezetting	pag. 17
	1. Harmoniezaal	
	2. Wisheim	
	3. De Tump	
	4. De Sprong	
	4. Financieel	pag. 24
V.	Scenario's	pag. 25
	1. Locaties	pag. 25
	2. Overzicht scenario's	pag. 28
	3. Samenvatting scenario	pag. 30
	4. Scenario 1	pag. 31
	5. Scenario 2	pag. 41
	6. Scenario 3	pag. 51
	7. Scenario 4	pag. 57
	8. Scenario 5	pag. 67
	9. Scenario 6	pag. 76
	10. Scenario 7	pag. 82
	11. Scenario 8	pag. 92
	12. Scenario 9	pag. 101

Bijlagen

Bijlage 0: Overzicht beoordeling scenario's
Bijlage 1: Specificatie Scenario 1
Bijlage 2: Specificatie Scenario 2
Bijlage 3: Specificatie Scenario 3
Bijlage 4: Specificatie Scenario 4
Bijlage 5: Specificatie Scenario 5
Bijlage 6: Specificatie Scenario 6
Bijlage 7: Specificatie Scenario 7
Bijlage 8: Specificatie Scenario 8
Bijlage 9: Specificatie Scenario 9

I. Inleiding

In de raadsvergadering van 8 oktober 2015 is het visiedocument “Maatschappelijk Vastgoed in relatie tot de krimp” vastgesteld. In dit document zijn voor de kern Wessem uitgangspunten vastgesteld met betrekking tot de locaties Harmoniezaal en TTV Westa. Na de vaststelling is gestart met de uitwerking.

Bij de uitwerking van deze twee onderdelen bleken meerdere problemen aan de hand te zijn. Voor de Harmoniezaal bleek bij de uitwerking dat de kosten van de aanpassingen het budget overschreden. Bij de locatie Wisheim kon geen overeenstemming worden bereikt met de commerciële partij. De oplossingen van deze problemen zijn in beeld gebracht, inclusief de financiële gevolgen hiervan. In de begroting voor 2017 is door het college aangegeven, dat de financiële gevolgen voor de Harmoniezaal het vastgestelde financiële kader van het visiedocument overschrijden.

Tijdens de raadsvergadering van november 2016 is de opdracht aan het college verstrekt om alternatieve huisvestingsoplossingen te onderzoeken door een quick-scan op te stellen voor de verenigingen, die gehuisvest zijn op de locaties Harmoniezaal en Wisheim. Het college heeft het initiatief genomen, mede naar aanleiding van het standpunt van de Dorpsraad, om De Tump en De Spong toe te voegen aan de quick-scan. De resultaten dienen in april 2017 via een themabijeenkomst aan de gemeenteraad gepresenteerd te worden.

De gegevens die in de quick-scan zijn gebruikt zijn tot stand gekomen met behulp van de Dorpsraad van Wessem, de verenigingen, beheerders van de gebouwen, de exploitant van de Harmoniezaal, Proteion en Tenniscentrum Wessem.

Gedurende de uitwerking van de quick-scan zijn extra alternatieve locaties aangedragen. Deze zijn in deze quick-scan opgenomen.

De rapportage begint met de samenvatting van de onderzochte scenario's, in hoofdstuk II.

Om te komen tot een heldere informatievoorziening naar de raad is ervoor gekozen de definities, die gehanteerd zijn, weer te geven in hoofdstuk III. Het betreft hier de gebruikers, ruimtelijk programma, bezetting, bestemmingsplan, verkeer, civiel, planning, risico's en de financiële aspecten.

Daarna is een beschrijving gegeven van de uitgangspunten. Deze zijn weergegeven in hoofdstuk IV. Deze vormen de basis voor de verder uit te werken scenario's, die daarna behandeld worden in hoofdstuk V. Per scenario is een overzichtspagina samengesteld voorzien van een samenvatting van de opgave per locatie, een financieel overzicht en een beoordelingstabel. Per locatie is een gedetailleerde opgave vervaardigd in relatie tot de gestelde uitgangspunten (hoofdstuk IV) en de opgave op de locatie. De specificatie van het ruimtelijk programma, bezetting, planning en financiële aspecten zijn per scenario in een bijlage toegevoegd.

II. Samenvatting

Naar aanleiding van de motie van de raad van november 2016 is een quick-scan uitgevoerd voor de huisvesting van de verenigingen van de locaties de Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong.

De quick-scan heeft de bovengenoemde locaties opgenomen in de opstelling van mogelijke scenario's in relatie tot de huisvestigingsvraag. De aangereikte alternatieve locaties, zijnde oude meisjesschool, het Tenniscentrum Wessem en verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef, zijn mede onderzocht. De alternatieve locaties leiden tot mogelijke optimalisaties op detailniveau bij enkele scenario's, echter niet tot nieuwe scenario's.

Van de negen scenario's blijken twee scenario's technisch niet mogelijk, zijnde scenario 3 en scenario 6. Voor scenario 3 geldt dat de bouwtechnische aanpassingen in relatie tot het gebruik niet mogelijk zijn. Bij scenario 6 geldt dat het ruimtelijk programma niet gerealiseerd kan worden op het perceel.

Voor de scenario's 5 en 8 geldt dat de verhouding tussen realiseren wensen gebruikers in relatie tot hoogte investeringskosten (5,2mlj – 6,7 mlj) beduidend lager wordt beoordeeld dan scenario's welke meer wensen gebruikers realiseren met lagere investeringskosten. De scenario's 5 en 8 worden derhalve niet meegenomen in onderstaand overzicht.

Bij de scenario's 4, 7 en 9 is de investering nagenoeg gelijk aan elkaar. In de beoordeling heeft scenario 9 een betere score. De scenario's worden derhalve niet meegenomen in onderstaand overzicht.

De resterende scenario's 1, 2 en 9 worden in onderstaand overzicht weergegeven op basis van de investeringskosten.

- **Investering: € 1,0 mlj.** Minste gebruikers wensen gerealiseerd (Scenario 1)

Dit houdt in dat de volgende aanpassingen worden gerealiseerd:

- aanpassingen in de Harmoniezaal zoals geïnventariseerd in 2015;
- een verbouwing van Wisheim voor TTV Westa;
- geen aanpassingen bij De Tump;
- geen aanpassingen bij De Sprong.

Inhoudend dat het vastgestelde beleid, zijnde het visiedocument "Maatschappelijk Vastgoed in relatie tot de krimp" van 8 oktober 2015 wordt gerealiseerd.

De aanpassingen kunnen gerealiseerd zijn in 2018.

De totale investering bedraagt € 1,0 mlj. (prijspeil 1-1-2017), inhoudend dat de jaarlijkse kapitaalslasten toenemen met € 27.600, in totaal per jaar € 82.900.

- **Investerings: € 3,4 milj.** Beperkte gebruikerswensen gerealiseerd (Scenario 2)

Dit houdt in dat de volgende aanpassingen worden gerealiseerd:

- de Harmoniezaal aanpassingen zoals geïnventariseerd in 2015 en gebruikerswensen zover mogelijk in verband met aanpassingen in een bestaand gebouw, zoals geïnventariseerd in 4^e kwartaal 2016;
- Wisheim een nieuwbouw voor TTV Westa;
- additionele kleedruimten/toiletten en bergruimte bij De Tump;
- bergruimte en akoestische voorzieningen bij De Sprong.

De gebruikerswensen van de verenigingen/exploitant/beheerders die betrokken zijn bij de vier locaties worden gedeeltelijk gerealiseerd.

Niet gerealiseerd worden:

- de Harmoniezaal: klachten omwonenden (overlast geluid en parkeren), verbetering bezetting ruimten, parkeervoorziening, groter podium, flexibeler combinatie van ruimten (kleiner en groter), beperktere energieverbruik, voorkomen contactgeluid tussen de ruimten;
- Wisheim: combinatie van maatschappelijke functies in samenwerking met verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef;
- Een "kantinefaciliteit" bij De Tump;

De aanpassingen kunnen gerealiseerd zijn in 2019.

De totale investering bedraagt € 3,4 milj. (prijspeil 1-1-2017), inhoudend dat de jaarlijkse kapitaalslasten toenemen met € 128.400, in totaal per jaar € 183.800.

- **Investerings: € 4,7 milj.** Alle gebruikerswensen gerealiseerd (scenario 9):

Dit houdt in dat het volgende gerealiseerd wordt:

- Wisheim: nieuwbouw voor verenigingen van de Harmoniezaal;
- De Tump: nieuwbouw uitbreiding kleedruimten/toiletten en bergruimte + nieuwbouw TTV Westa;
- De Sprong: nieuwbouw bergruimte en akoestische voorzieningen.

De locatie de Harmoniezaal wordt niet meer gebruikt door de verenigingen. Het gebouw kan herbestemd en verkocht worden.

De optimalisatie met het verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef kan uitgewerkt worden in samenwerking met Proteion en Wonen Zuid.

De aanpassingen kunnen gerealiseerd zijn in 2021.

De totale investering bedraagt € 4,7 (prijspeil 1-1-2017), inhoudend dat de jaarlijkse kapitaalslasten toenemen met € 158.700, in totaal per jaar € 214.000.

III. Definities

Om de verschillende scenario's met elkaar te kunnen vergelijken zijn de aspecten: gebruikers, ruimtelijk programma, bezetting, bestemmingsplan, verkeer, civiel, planning, risico's en financieel, benoemd en uitgewerkt in de vorm van uitgangspunten, zie hoofdstuk IV. Alvorens deze te beschrijven is het van belang inzicht te krijgen in de definities die hiervoor gehanteerd zijn. In dit hoofdstuk worden de diverse aspecten nader gedefinieerd.

1. Gebruikers

De betrokken partijen (zijnde verenigingen, exploitant en beheerders) bij de locaties de Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong zijn in de gelegenheid gesteld om hun aandachtspunten en wensen kenbaar te maken ten aanzien van de huisvesting.

De inventarisatie is in eerste instantie gedaan door de Dorpsraad van Wessem. In december 2016 heeft de gemeente Maasgouw alle betrokken partijen aangeschreven om de reacties van de partijen schriftelijk te mogen ontvangen.

De schriftelijke reacties van partijen zijn de onderlegger voor de gebruikerswensen zoals deze verder in deze rapportage worden benoemd.

2. Ruimtelijk Programma

Het onderdeel Ruimtelijk Programma is de vertaling van de in gebruik zijnde functies in de afzonderlijke gebouwen met de bijbehorende oppervlakte. De oppervlakte wordt uitgedrukt in bruto vloeroppervlak, zijnde het netto vloeroppervlak van een ruimte + de additionele oppervlakte voor constructie, schachten, verkeersruimten en eventuele bijbehorende ruimten, etc.

Op basis van de tekeningen van de bestaande gebouwen en de gesprekken met de betrokken personen (de beheerders en exploitant) zijn de functies per gebouw benoemd. Vervolgens zijn deze functies aan de hand van de tekeningen gekwantificeerd in m² vloeroppervlak.

Bij deze functies behoren ook ruimten als bergruimte, ondersteunde ruimten (o.a. techniek, meterkasten), verkeersruimten en toiletten.

Bij de scenario's waar sprake is van nieuwbouw is uitgegaan van de specifieke functies en bijbehorende vloeroppervlakte, die vanuit de optiek van de huidige bezetting een optimale situatie zouden weergeven. De vertaling van netto naar bruto vloeroppervlak is op basis van kengetallen berekend.

3. Bezetting

Per geïnterviewde functies met bijbehorende ruimten zijn in de gesprekken door de betrokken personen (de beheerders en exploitant) aangegeven op welke momenten de verschillende ruimten in gebruik zijn. De bezetting is dus voornamelijk gebaseerd op de structurele bezetting.

Om te achterhalen op welke momenten de ruimten beschikbaar zijn is een bezetting aangegeven van 8.30 uur tot 23.00 uur en van maandag tot en met zondag.

Op deze wijze is inzichtelijk op welke dagen en in welk tijdsbestek de ruimten niet bezet zijn. Om zo vervolgens te kunnen onderzoeken of de ruimten/functies te combineren zijn ten aanzien van dag en tijdsbestek. Het incidentele gebruik van ruimten is hierbij buiten beschouwing gelaten.

4. Bestemmingsplan

Voor het aspect bestemmingsplan zijn een 2-tal onderdelen die van belang zijn voor de scenario's:

1. Structuurvisie

De structuurvisie voorziet in:

1. inzet op beperkte woningbouw;
2. behoud van maatschappelijke voorzieningen.

Bij de scenario's met vrijkomende locaties is de herbestemming een aandachtspunt. Volgens de structuurvisie is dit beperkt mogelijk. Actueel beleid is dat woningbouw beperkt of niet mogelijk zijn bij bestemmingsplan wijzigingen.

Het behoud van maatschappelijke voorzieningen is bedoeld ten aanzien van de functies en niet ten aanzien van de accommodaties. Bij scenario's waar de maatschappelijke accommodatie verplaatst wordt impliceert dat de functie mee verplaatst. Inhoudend dat op de oude locatie de bestemming maatschappelijke voorziening komt te vervallen. Het is niet in het belang van de verplaatste accommodatie om op de bestaande locatie alsnog een maatschappelijke accommodatie mogelijk te maken.

2. Bestemmingsplan

a. Harmoniezaal:

1. Enkelbestemming: "Horeca tot met horecacategorie 3" zijnde maximaal categorie 3 "een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar."
2. Dubbelbestemming: "Waarde – Beschermd dorpsgezicht".

b. Wisheim

1. Enkelbestemming: "Sport" zijnde het uitoefenen van sportactiviteiten en aan de sportactiviteiten ondergeschikt en gerelateerde horecavoorziening in de vorm van een kantine, met een maximale oppervlakte van 200m².
2. Dubbelbestemming: "Waarde – Beschermd dorpsgezicht".
3. Dubbelbestemming: "Waarde – Archeologie".

c. De Tump

1. Enkelbestemming: "Sport" zijnde het uitoefenen van sportactiviteiten en aan de sportactiviteiten ondergeschikt en gerelateerde horecavoorziening in de vorm van een kantine, met een maximale oppervlakte van 200m².
2. Dubbelbestemming: "Waterstaat – Waterbergend rivierbed".

d. De Sprong

1. Enkelbestemming: "Sport" zijnde het uitoefenen van sportactiviteiten en aan de sportactiviteiten ondergeschikt en gerelateerde horecavoorziening in de vorm van een kantine, met een maximale oppervlakte van 200m².
2. Dubbelbestemming: "Waterstaat – Waterbergend rivierbed".

5. Verkeer

Voor het aspect verkeer zijn een 5-tal onderdelen die van belang zijn voor de scenario's:

1. Bereikbaarheid

De accommodaties liggen rond de historische kern van Wessem aan "erftoegangswegen" waarop de maximum gereden snelheid 30 km/uur is. De bereikbaarheid van al deze wegen is goed en niet wezenlijk verschillend van elkaar.

2. Verkeersgeneratie

Het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Wegenbouw (= CROW) heeft onderzoek gedaan naar verschillende soorten voorzieningen en hun verkeeraantrekkende werking. Deze onderzoeken zijn vertaald naar kencijfers voor verkeersgeneratie van de verschillende functies en voorzieningen. Deze kencijfers zijn gebaseerd op de grootte van de voorziening (vaak bruto vloeroppervlak) soort voorziening en ligging.

In hoofdlijnen kan gesteld worden dat de verkeeraantrekkende werking bij al deze scenario's zodanig is dat dit geen doorstromingsproblemen geeft bij de verschillende wegen waaraan de voorzieningen zijn gelegen. Met andere woorden de wegen waaraan de verschillende voorzieningen liggen kunnen de toestroom aan verkeer als gevolg van de uitbreiding of nieuwbouw van de voorziening goed aan.

Wel zijn er verschillen in leefbaarheid (wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit) die in een later stadium nader bekeken moeten worden.

3. Verkeersveiligheid

In hoofdlijnen kan gesteld worden dat met name de snelheid op de Thornerweg en in iets mindere mate op de Kloosterlaan voor onveilige situaties kan zorgen als hier een toename plaats vindt van verkeer. Als gevolg van verkeer kan hierbij gedacht worden aan snelheidsremmende voorzieningen. Oversteek voorzieningen zijn over het algemeen in erftoegangswegen niet gewenst.

4. Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn alle locaties gelegen in een niet stedelijk gebied waarbij de locatie Harmoniezaal en Wisheim in het centrum van Wessem liggen en De Tump en De Sprong in het verloopgebied. Voor de verschillende gebieden kunnen andere parkeernormen gelden. De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw". De acceptabele loopafstand van de voorziening tot de parkeerplaatsen is bij alle voorzieningen gesteld op maximaal 100 meter.

De parkeernormen zijn van toepassing indien een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is vanuit de functiewijziging en/of een vergroting van het bruto vloeroppervlak van een functie. Bij het handhaven van bestaande situaties kunnen deze normen niet toegepast worden.

5. Laden en lossen

Ten aanzien van het laden en lossen kunnen in het bestemmingsplan en de bouwverordening regels opgenomen worden om ervoor te zorgen dat de overlast voor de omgeving zo gering mogelijk is. Bij de genoemde locaties zijn er echter geen problemen te verwachten. Alleen bij de Wallenstraat is dit een aandachtspunt omdat aan de zijde van de Harmoniezaal parkeervakken zijn en aan de overzijde een parkeerverbod. Laden en lossen dient dus te geschieden op tijden dat er (bijna) niet geparkeerd wordt.

6. **Civiel**

Voor het aspect civiel zijn een 6-tal onderdelen die van belang zijn voor de scenario's:

1. Hemelwater

Bij grote verbouwingen/ werkzaamheden (zoals sloop of herinrichting buitenterrein) heeft de gemeente een afkoppelbeleidsplan opgesteld en vastgesteld door middel van een raadsbesluit. Dit betekent dat er gekeken moet worden naar de mogelijkheden om hemelwater af te koppelen van het riool. Hierbij gelden de volgende regels volgens het beleidsplan:

- Nieuwbouw/ nieuw aanleg mag niet worden aangesloten op het riool. Het water dient op eigen terrein vastgehouden en geïnfiltreerd te worden. Wanneer infiltratie op eigen terrein niet mogelijk is moet de bergingsvoorziening worden voorzien van een vertraagde afvoer. Bij voorkeur op oppervlaktewater, anders maaiveld (openbare ruimte) en in het laatste geval op het riool.
- Bestaande bouw. Hier geldt dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft. De voorbeeldfunctie houdt in dat bij grote verbouwingen aan de buitenkant (sloop, bijbouw, terreininrichting) de

mogelijkheden bekeken worden om zoveel mogelijk van het verhard oppervlak van het gebouw af te koppelen.

In het deelrapport afkoppelkansen van het afkoppelbeleidsplan staan De Tump (945 m2) en De Sprong (218 m2) als kans benoemd.

2. Openbare ruimte

Er zijn voorlopig geen grote onderhoudswerken voorzien in Wessem. Bij aanpassingen van het gebruik van panden dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geschiktheid van de openbare ruimte voor de nieuwe activiteiten. Schade aan verhardingen en groenperken etc. door bijvoorbeeld grotere parkeerdruk dient voorkomen te worden.

3. Openbare verlichting

Indien aanpassingen aan de openbare verlichting noodzakelijk zijn, ten gevolge van aanpassingen aan de openbare ruimte (inclusief parkeerplaatsen bij de gemeentelijke gebouwen) dient een verlichtingsplan opgesteld worden.

4. Waterschap Limburg

Waterschap Limburg is bezig met dijkversterkingen en renaturalisering van beken en watergangen. Dit kan mogelijk nog gevolgen hebben voor de omgeving van de Panheelderbeek en Thornerbeek. De exacte impact hiervan is nog niet bekend. Wanneer wordt gekozen voor een wijziging op de locaties De Tump en De Sprong dient een voorziening te worden gelegd samen met het waterschap. Voor de locatie Wisheim is afstemming alleen nodig wanneer er aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn tussen de Panheelderbeek en de Kloosterlaan.

5. Wateroverlastzone

Uit de wateroverlast normeringskaart blijkt dat zowel De Tump als de Sprong buiten de veiligheidszone liggen. Terwijl het omringende gebied hier wel in opgenomen is en beschermd is tegen wateroverlast.

6. Winterberging van de Maas

Een deel van Wessem bevindt zich binnen de winterberging van de Maas. Dit is van toepassing voor de locaties van De Tump en De Sprong. Binnen de winterberging gelden aanvullende voorwaarden voor ontwikkelingen. Deze zijn terug te vinden in de beleidsrichtlijn grote rivieren en zijn onderdeel van de watervergunning.

Wanneer wordt gekozen voor een wijziging op de locaties De Tump en De Sprong dient overleg plaats te vinden met Rijkswaterstaat.

Specifiek voor de vier locaties van de quick-scan gelden de volgende aandachtspunten naar aanleiding van bovenstaande onderdelen:

- a. Harmoniezaal: Perceel is nagenoeg geheel bebouwd/verhard. Straat en trottoirs zijn smal. De trottoirbanden hebben minimaal zicht, waardoor er minimale berging op straat mogelijk is. Voorkeur voor dit perceel vanuit civiel opzicht is vermindering van het verhard oppervlak op het perceel. Voor waterberging is het perceel minder geschikt, omdat het op het op het hoogste punt van de straat ligt.
- b. Wisheim: Perceel oppervlak is grotendeels bebouwd/verhard. Ook hier gaat de voorkeur uit naar een vermindering van het verhard oppervlak op het perceel. Aan de zijde van de Monsieurlaan is de weg erg smal en is er weinig ruimte voor waterberging op straat. Aan de kant van de Kloosterlaan is meer ruimte beschikbaar. In deze straat verzamelt zich een relatief grote waterstroom aan de zijde van de bebouwing.

- c. De Tump: Deze locatie ligt buiten de beschermingszone hoogwater. In overleg met Waterschap dient de zonering aangepast te worden. Het perceel rondom het gebouw ligt lager dan de weg, waardoor veel water vanuit het openbaar gebied richting het perceel (met name de parkeerplaatsen en de sportvelden) loopt. Tenslotte dient overleg met Rijkswaterstaat plaats te vinden bij een aanpassing van de huidige situatie in verband met de het winterbergingsgebied.
- d. De Sprong: Zie locatie De Tump.

7. Planning

Om een scenario te realiseren dienen een aantal fasen doorlopen te worden alvorens een scenario gerealiseerd is en de verenigingen de huisvesting in gebruik kunnen nemen. De termijn waarbinnen dit gerealiseerd kan worden verschilt per scenario. Tevens worden de indexeringskosten mede bepaald op basis van de termijnen. Om de scenario's op dit onderdeel te kunnen vergelijken is een onderverdeling gemaakt in de fasen, zijnde:

- a. Voorbereidingsfase (= Voorbereiding): vanaf programma van eisen tot aanvraag omgevingsvergunning;
- b. Vergunningsfase (=Vergunning): vanaf ontvangen omgevingsvergunning tot onherroepelijk worden van de vergunning (bouwdeel, gebruiksdeel wordt separaat en later aangevraagd). Hiertoe behoort eveneens een mogelijke bestemmingsplan procedure, gehanteerde termijn 12 maanden. Tevens is een mogelijk traject met Rijkswaterstaat parallel aan dit traject gerekend;
- c. Realisatie fase (= Realisatie): ontvangen onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwdeel) tot en met oplevering. Hierin behoort ook de voorbereiding op de realisatie, indicatief 2 maanden. Indien bij een locatie eerst gesloopt moet worden, behoort dit tot de realisatietermijn.
- d. Exploitatiefase (= Exploitatie): na oplevering het gebouw in gebruik nemen.

Het startmoment van de planning is voor alle scenario's gesteld op 1-12-2017. Uitgaande dat op dit moment een keuze is gemaakt welk scenario gerealiseerd gaat worden en dat een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld voor het desbetreffende scenario.

In deze quick-scan gaat het om de verschillen tussen de scenario's. Inhoudend dat voor de planning diverse aspecten van belang zijn die voor alle scenario's van toepassing zijn, zoals onder andere:

- Periode van beschikbare locaties voor tijdelijk gebruik, gedurende de tijd dat een bestaande accommodatie verbouwd wordt ofwel gesloopt, indien de locatie nodig is voor de nieuwe accommodatie;
- Locaties die verkocht kunnen worden, kunnen 2 maanden na oplevering en ingebruikname van de nieuwbouw geleverd worden aan de koper. De voorbereidende werkzaamheden worden eerder opgestart.
- Geen bezwaartrajecten tijdens procedures;
- Besluitvormingstermijn Rijkswaterstaat in geval van activiteiten die effect hebben op het winterbergingsgebied is op voorhand niet te plannen;
- Geen rekening gehouden met afvallen van betrokken partijen tijdens het traject;
- Vakantieperiodes zoals zomerperiode (1 maand) en kerst-/nieuwjaarperiode (0,5 maand)
- Prijspeil gehanteerd tot start realisatie fase, door middel van indexering vanaf prijspeil 1-1-2017

8. Risico's

Bij de uitwerking en realisatie van de scenario's zijn risico's van toepassing. De risico's worden ingedeeld in de categorieën:

- a. Maatschappelijk/Politiek
- b. Planologisch/Juridisch
- c. Financieel

De risico's zijn inzichtelijk gemaakt om een afweging te kunnen maken tussen de verschillende scenario's.

Per scenario worden alleen de onderscheidende risico's vermeldt. De algemene risico's die voor alle scenario's van toepassing zijn, zijn hieronder weergegeven. Deze zullen per scenario's in verschillende mate aan de orde zijn. Tot deze risico's behoren o.a.:

- gebruikers: wijzigingen in de gebruikersgroep, zowel nieuwe gebruikers als het vervallen van eerdere gebruikers, evenals het wijzigen van afgevaardigde per gebruiker, alsmede het wijzigen van inzichten van gebruikers;
- exploitant: wijziging aan de zijde van de exploitant(en) die betrokken zijn bij het proces, zoals wegvallen van partijen, toevoegen of in de plaats stelling van, met als gevolg andere inzichten;
- overheid: wijziging van beleid gedurende het proces, bijvoorbeeld ten gevolge van rijksbeleid;
- kwalitatief: wijzigingen in het programma van eisen ten gevolge van alle betrokken partijen, evenals overheidsbeleid;
- financieel: overschrijding van krediet ten aanzien van wijzigingen in het programma van eisen, procestraject, aanbesteding, tegenvallend exploitatieresultaat, onvoorziene onderdelen;
- tijd: overschrijding van de tijdsafspraken dusdanig dat deze effecten hebben op het financiële aspect dan wel contractuele zaken (bijv. huurovereenkomsten);
- bezwaartraject tegen de omgevingsvergunning (sloop-bouw-gebruik), niet zijnde bestemmingsplan wijziging;
- invloed nieuwe omgevingswet 2018-2019.

9. Financieel

Voor het financiële onderdeel is een onderverdeling gemaakt naar kosten en dekking. De scenario's omvatten zowel bestaande als nieuwe gebouwen en daarmee ook verschillende financiële aspecten. Om de vergelijking mogelijk te maken zijn alle onderstaande kostenonderdelen opgenomen bij ieder scenario. Op deze wijze is inzichtelijk welk effect het scenario in z'n totaliteit heeft.

a. Kosten

De kosten zijn onderverdeeld in 3 aspecten: Investerings-, Exploitatie- en Kapitaalslasten. De vergelijking op kostenniveau vindt plaats op basis van de totale kosten.

Daarnaast worden de kosten zowel incidenteel als structureel zijnde kapitaalslasten weergegeven. Incidentele kosten zijn bedragen die eenmalig geïnvesteerd dienen te worden (bijv. vervangen dakbedekking of nieuwbouw). Het structurele deel is vervolgens de omrekening van het eenmalige bedrag naar het jaarlijkse bedrag, zijnde de kapitaalslasten, welk opgenomen wordt in de gemeentelijke begroting. Dit bedrag is dan de feitelijke dekking voor de gemaakte kosten.

De omrekening naar kapitaalslasten van incidentele investering geschiedt op basis van de volgende formule:

Kapitaalslasten = Incidentele investering x %

Het percentage is gebaseerd op het aantrekken van een externe financiering (geen eigen middelen van de gemeente). Voor een dergelijke financiering geldt een rentepercentage en een aflossingsverplichting ten aanzien van de financier.

Voor verbouw investeringen wordt een percentage gehanteerd van 6,0%, zijnde 4,0% afschrijving + 2,0% rente. Bij nieuwbouw investeringen wordt een percentage gehanteerd van 4,5%, zijnde 2,5% afschrijving + 2,0% rente).

1. Investing

De kosten die nodig zijn voor de verbouwing en/of nieuwbouw van het ruimtelijk programma zijn hier opgenomen. Dit betreft zowel de bouwkosten, als ook de bijkomende kosten, inrichtingskosten, grondkosten, prijsstijgingen tijdens de voorbereiding, etc..

Niet tot de investering behoort de tijdelijke huisvesting van verenigingen. Omdat dit afhankelijk van de beschikbaarheid van de ruimte en de benodigde periode van beschikbaarheid is dit op hoofdlijnen niet adequaat te benoemen en te kwantificeren.

De kosten voor de nieuwbouw zijn gebaseerd op kengetallen (op basis van vloeroppervlak) die voor deze ruimten/functies gehanteerd kunnen worden in een haalbaarheidsfase, prijspeil 1-1-2017. De bouwkosten zijn per functie opgenomen vanwege de differentiatie hierin. De bouwkosten zijn geïndexeerd naar het moment van start realisatie.

Het duurzaamheidsbeleid van de rijksoverheid ten aanzien van energie neutrale overheidsgebouwen geldt voor nieuwbouw vanaf 2019 en voor bestaande gebouwen vanaf 2050. De investering voor dergelijke maatregelen is in deze quick-scan niet meegenomen. Enerzijds omdat de vergelijking tussen nieuwbouw en bestaande bouw niet gelijk is, anderzijds omdat de baten van dit onderdeel op verschillende wijze zijn ondergebracht bij de gebruikers.

De omzetbelasting, 21%, is bij de investeringskosten opgenomen. Afhankelijk van de wijze van exploitatie zijn er mogelijkheden om de omzetbelasting terug te vorderen.

2. Exploitatie

Voor het in stand houden en in gebruik zijn van de gebouwen worden diverse kosten gemaakt zoals energie, verzekering, belastingen, onderhoud (MIP/JIP), etc. Dit zijn structurele kosten, die jaarlijks gemaakt worden. Deze verschillen bij de diverse scenario's, zowel ten aanzien van de omvang als voor wiens rekening deze zijn.

In de vergelijking tussen de scenario's is het uitgangspunt gesteld dat de exploitatiekosten gelijk zijn voor alle scenario's. Dit omdat niet alle kosten inzichtelijk zijn. De kosten zijn verdeeld over de verenigingen, beheerders, exploitant en gemeente.

Bij de exploitatiekosten zal een optimalisatie mogelijk zijn bij de realisatie van een nieuwbouw. De optimalisatie is echter niet significant dat dit een separaat beoordelingscriterium wordt.

De kosten die inzichtelijk zijn, zijn opgenomen in de bijlagen van de scenario's.

3. Kapitaalslasten

De kapitaalslasten is het bedrag dat een relatie heeft met de bestaande panden. Voor ieder pand is een kapitaalslast berekend op basis van eerder gedane investeringen. De lasten zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van de gemeente.

Indien een pand in exploitatie blijft dienen deze kosten gehandhaafd te blijven. Zodra een pand verkocht wordt komen deze kosten te vervallen. Uitgangspunt daarbij is dat het betreffende pand tegen boekwaarde en de eventuele kosten (bestemmingsplan wijziging en eventuele sloopkosten) verkocht wordt, zodat geen verlies ontstaat voor de gemeente. Indien wel een verlies aan de orde is kan dit bij de incidentele kosten (zie 1.) opgenomen worden of vertaald worden in een kapitaalslasten bedrag dat vervolgens in de exploitatie wordt meegenomen.

De kapitaalslasten zijn bij de vergelijking van de scenario's meegenomen.

b. Dekking

Het onderdeel dekking is de bekostiging van de te maken kosten minus opbrengsten zoals bij a. genoemd. De dekking is structureel en wordt jaarlijks opgenomen in de begroting.

De dekking kan tevens gevonden worden in kosten die al in de begroting van de gemeente zijn voorzien en die na realisatie van een scenario komen te vervallen ofwel lager worden (bijv. betere isolatie door een investering, zorgt voor lagere energiekosten dan in de huidige situatie). Het verschil (huidige energiekosten – nieuwe energiekosten) kan dan ingezet worden als dekking. Hierdoor blijven de jaarlijkse kosten voor de gemeente gelijk aan de huidige situatie. Deze detaillering niet opgenomen, omdat de quick-scan op basis van hoofdlijnen is opgesteld.

Mogelijke subsidies zijn niet meegerekend in de dekking. Deze baten zijn veelal gerelateerd aan periodes van indienen aanvraag en afhankelijk van totaal inschrijven. Hierdoor kan geen zekerheid geboden worden over deze baten.

Een mogelijke subsidie van de Provincie Limburg ten behoeve van de huisvesting van TTV Westa, onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de normen van de Nederlandse Tafeltennisbond, is niet meegenomen in de berekeningen. De omvang van de subsidie is € 200.000,00.

Bij de exploitatie is sprake van opbrengsten, zijnde een dekking. De opbrengsten betreffen het gebruik of verhuur van ruimten of een vergoeding die een exploitant aan de gemeente betaalt om een pand te kunnen exploiteren. Bij de onderdelen waar dit van toepassing is zijn deze opgenomen op basis van de huidige vergoedingen. In de vergelijkingen zijn deze vergoedingen gelijk gesteld. Inhoudend dat de huidige opbrengsten gelijk zijn gesteld aan toekomstige opbrengsten. Deze vormen derhalve geen onderscheidend onderdeel tussen de scenario's. Derhalve zijn deze opbrengsten niet meegerekend in de financiële overzichten.

IV. Uitgangspunten

1. Inleiding

Voor het ontwikkelen van de scenario's zijn een aantal uitgangspunten benoemd.

1. Te betrekken verenigingen die gehuisvest zijn op de locaties:
 1. Harmoniezaal gelegen aan de Wallenstraat 7 te Wessem;
 2. Wisheim (voormalig zwembad) gelegen aan de Kloosterlaan 6 te Wessem;
 3. De Tump (sportzaal) gelegen aan de Thornerweg 3 te Wessem;
 4. De Sprong (jeugdhuis) gelegen aan de Thornerweg 4 te Wessem.
2. Te onderzoeken locaties in Wessem, alsook combinatie van locaties:
 1. Harmoniezaal;
 2. Wisheim (voormalig zwembad);
 3. De Tump (sportzaal);
 4. De Sprong (jeugdhuis);
3. Te onderzoeken alternatieve locaties:
 1. De oude meisjesschool gelegen aan de Thornerweg 2 te Wessem;
 2. Het Tenniscentrum Wessem gelegen aan De Lange Beemden 32 te Wessem.
 3. Het verzorging-/verpleeghuis St. Jozef gelegen aan de Kloosterlaan 7 te Wessem.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt bepaald door de ruimten die zijn voorzien voor de verenigingen op de vier locaties zoals benoemd bij IV Uitgangspunten.

De ruimten, van iedere locatie, worden verdeeld in drie categorieën:

1. Ruimten ten behoeve van het gebruik van de verenigingen;
2. Algemene ruimten (verkeersruimten, toiletten, kleedruimten, technische ruimte) ter ondersteuning van de ruimten voor het gebruik door de verenigingen;
3. Ruimten specifiek voor een gebruiker.

Om de optimale bezetting te bepalen zijn de ruimten voor het gebruik van de verenigingen geïnventariseerd naar de huidige bezetting. Aan de hand van deze gegevens kan bij de scenario's naar een optimale bezetting gestreefd worden. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige bezetting gehanteerd wordt. Verschuivingen in het kader van wijzigen van verenigingen, andere dagen, andere tijdstippen, kleiner worden van verenigen wordt hier rekenkundig niet in meegenomen. Bij de nieuwbouw scenario's wordt rekening gehouden met de omvang van ruimten, flexibiliteit van ruimten en de combinatiemogelijkheden van ruimten. Op deze wijze kunnen de verschuivingen in de bezetting ingepast worden.

1. Locatie Harmoniezaal te Wessem

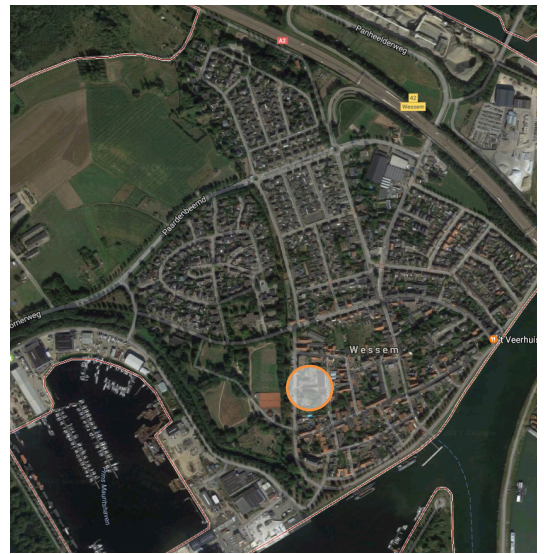


Het gebouw bekend als “Harmoniezaal” te Wessem, is gelegen aan de Wallenstraat 7. Kadastraal bekend als gemeente Wessem, sectie B, nummer 924, perceel oppervlakte van 919m². Eigenaar is de gemeente Maasgouw en de exploitatie wordt door een commerciële ondernemer verzorgd.

Het pand is in 1890 gerealiseerd en enkele malen verbouwd. De bestemmingsplan functie is “Horeca”.

Type	Functie	m ²
Verenigingen:		
	Café ruimte	80
	Biljartruimte	75
	Vergaderruimte	50
	Grote zaal	240
	Podium	80
	Kleine zaal	150
Algemeen:		
	Toiletten	45
	Verkeersruimte	50
Specifiek:		
	Harmonie	35 (bergruimte)
	Toneelvereniging	80 (bergruimte)
	Exploitant	145 (bergruimte, keuken, kantoor, bar)
Totaal		1.030
Bruto vloeroppervlak totaal		1.236

2. Locatie Wisheim (voormalig zwembad) te Wessem



Het gebouw bekend als “Wisheim” te Wessem, is gelegen aan de Kloosterlaan 6. Kadastraal bekend als gemeente Wessem, sectie B, nummer 1163, perceel oppervlakte van 1.898m². Eigenaar is de gemeente Maasgouw en de exploitatie wordt door de gemeente Maasgouw verzorgd.

Het pand is in 1970 gerealiseerd en enkele malen verbouwd. De bestemmingsplan functie is “Sport functies”.

Type	Functie	m ²
Verenigingen:	Activiteitenruimte	335 (voormalig dichtgelegd kleine zwembad)
	Kantoor	10
Algemeen:	Toiletten	10
	Kleedruimten	70
	Verkeersruimte	85
Specifiek:	Westa	405 (gymzaal, bergruimte, kantine)
Totaal		915
Bruto vloeroppervlak totaal		1.098 *)

*) De oppervlakte van het aanwezige grote zwembad, ca. 740m², is hier niet in meegerekend.

3. Locatie De Tump (sportzaal) te Wessem

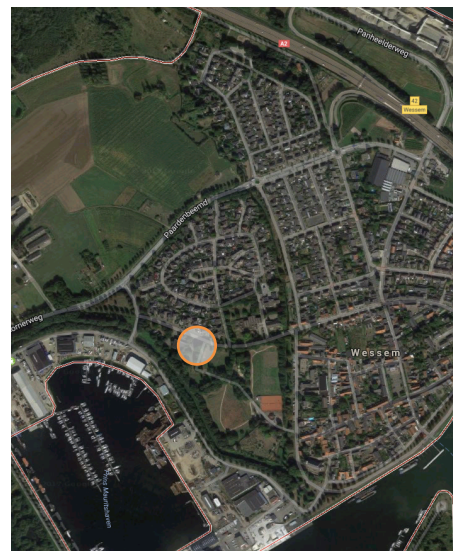


Het gebouw bekend als “De Tump” te Wessem, is gelegen aan de Thornerweg 3. Kadastraal bekend als gemeente Wessem, sectie D nummer 1145, perceel oppervlakte niet relevant in verband met ligging inclusief openbare ruimte. Eigenaar is de gemeente Maasgouw en de exploitatie wordt door Stichting Menswel Beheer Maasgouw verzorgt.

Het pand is in 1982 gerealiseerd als sportzaal. De sportzaal is deelbaar in twee gelijkwaardige delen. De bestemmingsplan functie is “Sport functies”.

Type	Functie	m ²
Verenigingen:	Zaaldeel A	310
	Zaaldeel B	310
Algemeen:	Toiletten	20
	Kleedruimten	110
	Verkeersruimte	30
	Bergruimte	40
Specifiek:	Niet van toepassing	
Totaal		820
Bruto vloeroppervlak totaal		943

4. Locatie De Sprong (jeugdhuis) te Wessem



Het gebouw bekend als “De Sprong” te Wessem, is gelegen aan de Thornerweg 4. Kadastraal bekend als gemeente Wessem, sectie D nummer 1145, perceel oppervlakte niet relevant in verband met ligging inclusief openbare ruimte.

Het is eigendom van de gemeente Maasgouw. Volgens stichting Wesjo (tevens beheerder en exploitant) is het pand gerealiseerd met eigen middelen van de stichting. Tevens geven zij aan dat de grond door de voormalige gemeente Wessem is overgedragen aan de stichting. Schriftelijke bevestiging hiervan kan niet aangetoond worden door de stichting, ook is geen kadastrale aantekening gemaakt.

Het pand is in 1986 gerealiseerd. De bestemmingsplan functie is “Sport”.

Type	Functie	m ²
Verenigingen:	Activiteitenruimte	100
Algemeen:	Toiletten	10
	Verkeersruimte	25
	Keuken/Bar	15
Specifiek:	Wesjo	60 (bergruimte)
Totaal		210
Bruto vloeroppervlak totaal		252

3. Bezetting

Om bij de beschrijving van de scenario's te kunnen zien welke accommodaties of onderdelen daarvan samengevoegd kunnen worden is het naast de afzonderlijke programma's essentieel inzicht te hebben in de bezetting/het gebruik van de afzonderlijke ruimten. In de onderstaande tabellen wordt de structurele bezetting/het gebruik voor de ruimtes weergegeven van 8.30 uur tot 23.00 uur en van maandag tot en met zondag. Indien de ruimte niet in gebruik is in de ochtend zijn deze tijden in onderstaande overzichten niet opgenomen.

Incidenteel gebruik van ruimten zijn niet betrokken in de bezettingsoverzichten.

De gegevens zijn aangereikt door de verenigingen, die gebruik maken van de ruimten, als ook door de betrokken beheerder of exploitant. De verenigingen, beheerders en exploitant hebben de gegevens kunnen aanleveren door middel van:

- inventarisatie door de Dorpsraad;
- informatie en vragenlijst door de gemeente Maasgouw;
- individueel gesprek met de gemeente Maasgouw.

1. Locatie "Harmoniezaal"

De bezetting van de ruimten is gebaseerd op de opgaven van de verenigingen, die gebruik maken van de ruimten, en van de exploitant.

In de overzichten hieronder is de totale bezetting weergegeven.

Het betreft de ruimte:

- Café ruimte
- Biljartruimte
- Vergaderruimte
- Grote zaal
- Podium
- Kleine zaal

Ad. a. Café ruimte:

Deze ruimte wordt ingezet, indien activiteiten in de andere ruimten plaatsvinden. Deze ruimte wordt niet structureel door een vereniging gebruikt.

Ad. b. Biljartruimte

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

Ad. c. Vergaderruimte

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

Ad. d. Grote zaal

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
8.30							
9.00							
9.30							
10.00							
10.30							
11.00							
11.30							
12.00							
12.30							
13.00							
13.30							
14.00							
14.30							
15.00							
15.30							
16.00							
16.30							
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

Ad. e. Podium

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

Ad. f. Kleine zaal

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
15.00							
15.30							
16.00							
16.30							
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

2. Locatie “Wisheim”

De bezetting van de ruimten is gebaseerd op de opgaven van de vereniging, die gebruik maakt van de ruimten, en van de beheerder.

Het betreft de ruimte:

- a. Activiteitenruimte
- b. Kantoor
- c. Zwembad (voormalig)
- d. Gymzaal

Ad. a. Activiteitenruimte:

Deze ruimte wordt niet gebruikt, omdat deze onderdeel uitmaakt van het voormalige zwembad, dat niet meer in gebruik is. De ruimte heeft betrekking op het kleinere bad, kleedruimten en kantoor. Niet zijnde het grote zwembad. De ruimte wordt tijdelijk gebruikt voor opslag van verenigingen.

Ad. b. Kantoor:

Deze ruimte wordt niet gebruikt. De ruimte wordt tijdelijk gebruikt voor opslag van verenigingen.

Ad. c. Zwembad (voormalig):

Het betreft het grote zwembad aan de achterzijde van het perceel. Het zwembad is niet meer in gebruik.

Ad. d. Gymzaal:

Het betreft de gymzaal op de verdieping met bijbehorende ruimten zoals berging en kantine op de verdieping. Tevens behoren de kleedruimten en toiletten op de begane grond ook tot de ruimten die gebruikt worden voor de gymzaal. Deze ruimten zijn specifiek voor TTV Westa en zijn volledig in gebruik door Westa, gedurende de gehele week en gedurende de gehele dag. De benutting van de gehele ruimte is hierbij variabel.

3. Locatie “De Tump”

De bezetting van de ruimten is gebaseerd op de opgaven van de verenigingen, die gebruik maken van de ruimten, en van de beheerder.

In de overzichten hieronder is de totale bezetting weergegeven.

Het betreft de ruimte:

- a. Zaaldeel A
- b. Zaaldeel B

Ad. a. Zaaldeel A

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
8.30							
9.00							
9.30							
10.00							
10.30							
11.00							
11.30							
12.00							
12.30							
13.00							
13.30							
14.00							
14.30							
15.00							
15.30							
16.00							
16.30							
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

Ad. b. Zaaldeel B

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
8.30							
9.00							
9.30							
10.00							
10.30							
11.00							
11.30							
12.00							
12.30							
13.00							
13.30							
14.00							
14.30							
15.00							
15.30							
16.00							
16.30							
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

4. Locatie “De Sprong”

De bezetting van de ruimte is gebaseerd op de opgaven van de verenigingen, die gebruik maken van de ruimten, en van de beheerder.

In het overzicht hieronder is de totale bezetting weergegeven.

Het betreft de ruimte:

a. Activiteitenruimte

Ad. a. Activiteitenruimte

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
12.00							
12.30							
13.00							
13.30							
14.00							
14.30							
15.00							
15.30							
16.00							
16.30							
17.00							
17.30							
18.00							
18.30							
19.00							
19.30							
20.00							
20.30							
21.00							
21.30							
22.00							
22.30							
23.00							

4. Financieel

Als financiële uitgangspunten worden de investeringen in ogenschouw genomen. Bij de investeringen zijn de kosten van de verbouw en/of nieuwbouw inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan worden de structurele lasten, zijnde de kapitaallasten bepaald. Bij de kapitaallasten wordt aangegeven of deze bedragen al in de huidige begroting gedekt zijn of alsnog additioneel gedekt moeten worden. Deze gegevens worden bij de scenario's inzichtelijk gemaakt.

4.1 Kostenoverzicht uitgangspunten

Het overzicht van de financiële uitgangspunten van de huidige situatie ten aanzien van het visiedocument d.d. 8 oktober 2015 is hieronder opgenomen in de tabel.

Voor de detailinformatie wordt verwezen naar hoofdstuk V en de bijlagen van de scenario's.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaal-lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	275.000	22.000	22.000	0
2. Wisheim	+ PM	+ PM	0	0
3. De Tump	0	0	0	0
4. De Sprong	0	0	0	0

Voor de bestaande accommodaties is reeds een dekking aanwezig in verband met de bestaande boekwaarden. De dekking is:

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaal-lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	19.137	19.137	0
2. Wisheim	0	3.299	3.299	0
3. De Tump	0	10.902	10.902	0
4. De Sprong	0	0	0	0

De totale dekking voor de locaties in de huidige begroting is derhalve als volgt:

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaal-lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	41.137	41.137	0
2. Wisheim	0	3.299	3.299	0
		+ PM		
3. De Tump	0	10.902	10.902	0
4. De Sprong	0	0	0	0

De dekkingsbedragen zijn gehanteerd bij de scenario's.

IV. Scenario's

1. Locaties

De locaties, die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de scenario's bestaan uit de huidige locaties zoals benoemd bij hoofdstuk III Uitgangspunten. De locaties zijn:

1. Harmoniezaal;
2. Wisheim (voormalig zwembad);
3. De Tump (sportzaal);
4. De Sprong (jeugdhuis).

Naast de huidige locaties zijn tevens een aantal alternatieve locaties benoemd die betrokken zijn bij deze quick-scan:

1. De oude meisjesschool gelegen aan de Thornerweg 2 te Wessem;
2. Het Tenniscentrum Wessem gelegen aan De Lange Beemden 32 te Wessem;
3. Verzorgingshuis St. Jozef gelegen aan de Kloosterlaan 7 te Wessem.

Ten aanzien van de alternatieve locaties gelden de volgende aspecten:

Ad. 1. De oude meisjesschool



Het perceel van de oude meisjesschool is eigendom van een stichting. De stichting heeft het perceel verkocht aan een ontwikkelaar. De plannen van de ontwikkelaar betreffen de realisatie van woningbouw. Hier maakt het gedeelte van de oude meisjesschool deel van uit. Het gebouw, dat wordt gesloopt, is benodigd voor de compensatie van de groene structuur langs de beek.

De plannen zijn in een zodanig stadium dat binnen afzienbare tijd de procedure voor de wabovergunning gestart zal worden.

Gezien het bovenstaande is deze locatie niet verder betrokken bij de quick-scan.

Ad. 2. Het Tenniscentrum Wessem



Het perceel van het Tenniscentrum Wessem is eigendom van een onderneming, die het Tenniscentrum verhuurt. De huidige eigenaar heeft het pand verhuurd aan een exploitant. De openingsperiode van het centrum is van oktober tot en met maart, de winterperiode voor het Tennis seizoen.

De eigenaar heeft een principe akkoord met een koper voor het centrum. De koper wil het centrum zelf gaan exploiteren als Tenniscentrum. De uitwerking van de verkoop vindt momenteel plaats.

Gezien het bovenstaande is deze locatie niet verder betrokken bij de quick-scan.

Ad. 3. Verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef



Het verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef is eigendom van zorginstelling Proteion. Het perceel ligt aangrenzend aan het perceel van de locatie Wisheim. Het perceel is bebouwd in een drietal lagen met op de begane grond de algemene voorzieningen van de verpleegafdeling. Op de verdiepingen zijn de woonruimten voor het verzorgingshuis gelegen met enkele ondersteunende ruimten.

Naar aanleiding van het scheiden van wonen en zorg, naar wonen met zorg is Proteion het verzorgingshuis aan het transformeren. Gevolg hiervan is dat de aanwezige zorginfrastructuur (o.a. restaurant, keuken, activiteitenruimten, kantoorruimte) beperkter nodig is.

Het streven van Proteion is om de ruimten in te zetten voor maatschappelijke functies om het ontmoeten voor de bewoners van Proteion te stimuleren.

De ruimtelijke setting van de toekomstig beschikbare ruimte heeft een beperkte hoogte. De benodigde installaties en akoestische voorzieningen voor de ruimten zullen ertoe leiden dat de ruimte nog lager wordt. Hierdoor is de bruikbaarheid van de ruimte in relatie tot de functies beperkt.

De akoestische voorzieningen voor de functies worden mede afgestemd op de bovenliggende functie, in deze wonen. De maatregelen hebben betrekking op het luchtgeluid. Het contactgeluid kan in de bestaande bebouwing tot overlast zorgen. Hiervoor zijn nauwelijks maatregelen te nemen.

De draagstructuur van de bovenliggende woningen is doorgezet naar de ruimte van de begane grond. Dit is zichtbaar middels de diverse aanwezige kolommen in de ruimte. Deze kolommen maken dat de ruimte visueel opgedeeld wordt. Bij een nieuwe functie zal afgestemd dienen te worden op de fysieke ruimte. Dit zullen vanuit het ruimtelijk programma van de quick-scan voornamelijk ondersteunden ruimten kunnen zijn, afhankelijk van de logistieke verbindingen.

Bij een ontwikkeling op de locatie Wisheim, met maatschappelijke functies, is de combinatie met de ruimte van Proteion een optie om te komen tot optimalisatie van de ontwikkeling van de locatie Wisheim. In hoofdlijnen, waarin de quick-scan voorziet, leidt het benutten van de ruimte niet tot een onderscheidend scenario.

Gezien het bovenstaande is deze locatie niet verder betrokken bij de quick-scan. Afhankelijk van de keuze voor een scenario kan deze locatie tot een optimalisatie op uitwerkingsniveau leiden.

2. Overzicht scenario's

Op basis van het ruimtelijk programma en de betrokken locaties zijn de volgende scenario's voorzien.

- 1. Scenario 1:**
 - a. Harmoniezaal: Uitvoering visiedocument (Technische aanpassingen)
 - b. Wisheim: Uitvoering visiedocument (PM post)
 - c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP
 - d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP
- 2. Scenario 2:**
 - a. Harmoniezaal: Uitvoering visiedocument (Technische aanpassingen) + wensen gebruikers en exploitant.
 - b. Wisheim: Uitvoering visiedocument (PM post) + wensen gebruiker
 - c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
 - d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
- 3. Scenario 3:**
 - a. Harmoniezaal: Uitvoering visiedocument (Technische aanpassingen) + wensen gebruikers en exploitant + Verhuizing Harmonie EMM naar Wisheim
 - b. Wisheim: Uitvoering visiedocument (PM post) + Verbouwing verdieping voor TTV Westa + Begane grond geschikt maken voor Harmonie EMM
 - c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
 - d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
- 4. Scenario 4:**
 - a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
 - b. Wisheim: Verkoop/Sloop
 - c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal en Wisheim)
 - d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
- 5. Scenario 5:**
 - a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
 - b. Wisheim: Verkoop/Sloop
 - c. De Tump: Sloop bestaande sportzaal met voorzieningen + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong)
 - d. De Sprong: Sloop
- 6. Scenario 6:**
 - a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
 - b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong)
 - c. De Tump: Sloop
 - d. De Sprong: Sloop

7. Scenario 7:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw + Nieuwbouw TTV Westa
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal)
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant

8. Scenario 8:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw + Nieuwbouw TTV Westa
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal en De Sprong)
- d. De Sprong: Sloop

9. Scenario 9:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal)
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant + Nieuwbouw TTV Westa
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant

3. Samenvatting scenario

De scenario's zijn uitgewerkt op basis van de genoemde uitgangspunten in hoofdstuk IV. Vervolgens zijn per scenario, per locatie de onderdelen van de definities (hoofdstuk III) uitgewerkt.

Tenslotte is bij de samenvatting per scenario een beoordelingsoverzicht opgenomen gebaseerd op de negen onderdelen van de definities. De beoordeling is gedaan ten opzicht van de alle scenario's. Op basis van drie kleuren wordt een beoordeling gegeven. De wijze van beoordeling is hieronder per onderdeel per kleur gedefinieerd.

1. Gebruikers	 Geen wensen van gebruikers gerealiseerd.  Niet alle wensen van gebruikers gerealiseerd.  Alle wensen van gebruikers gerealiseerd
2. Ruimtelijk programma	 Meeste m2 vloeroppervlak  Tussenliggende m2 vloeroppervlak  Minste m2 vloeroppervlak
3. Bezetting	 Slechtste bezetting  Gemiddelde bezetting  Beste bezetting
4. Bestemmingsplan	 Aanpassen bouwvlak en functie  Aanpassen bouwvlak of functie  Geen aanpassingen
5. Verkeer	 Parkeerplaatsen voldoen niet aan de parkeernorm  Parkeerplaatsen zijn aanwezig en voldoen in de praktijk  Parkeerplaatsen voldoen aan de parkeernorm
6. Civiel	 Gebouw is niet afgekoppeld t.a.v. hemelwater  Gebouw is gedeeltelijk afgekoppeld t.a.v. hemelwater  Gebouw is geheel afgekoppeld t.a.v. hemelwater
7. Planning	 Langste doorlooptijd  Gemiddelde doorlooptijd  Kortste doorlooptijd
8. Risico's	 Aanpassing bestemmingsplan en ligging in winterbergingsgebied  Aanpassing bestemmingsplan  Geen aanpassing bestemmingsplan en geen ligging in winterbergingsgebied
9. Financieel	 Hoogste investeringskosten  Tussenliggende investeringskosten  Laagste investeringskosten

Voor de onderdelen ruimtelijk programma (2.) en financieel (9.) is een totaal per scenario bepaald. Het totaal per scenario van deze onderdelen geeft een beter inzicht in de onderlinge vergelijking tussen scenario's dan enkel op locatie niveau. Deze totalen zijn eveneens per scenario met elkaar vergeleken in dezelfde systematiek.

In bijlage 0 is een overzicht van de scenario's weergegeven.

4. Scenario 1 Huidige situatie.

A. Samenvatting van het scenario

Alle gebouwen blijven gehandhaafd. De Harmoniezaal wordt verbouwd overeenkomstig de onderdelen zoals voorzien in het visiedocument 8 oktober 2015. Bij Wisheim wordt de verdieping verbouwd voor TTV Westa en wordt het zwembad aan de achterzijde gesloopt. De begane grond wordt aangepast naar aanleiding van de sloop van het zwembad en niet verder bestemd. De Tump en De Sprong worden op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Uitvoering visiedocument (Technische aanpassingen)
- b. Wisheim: Uitvoering visiedocument (PM post)
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP

Totale bebouwing van de locaties gezamenlijk: 3.529m² bruto vloeroppervlak

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	578.683	42.387	41.137	1.250
2. Wisheim	454.960	29.612	3.299	26.313
3. De Tump	0	10.902	10.902	0
4. De Sprong	0	0	0	0
Totaal	1.033.643	82.901	55.338	27.563

C. Beoordeling

Scenario 1	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	1.236	1.098	943	252	3.529
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	0,6	0,5	0	0	1,0
- Kapitaalslasten (x 1.000)	42	30	11	0	83

Detaillering van het scenario 1:

De Harmoniezaal wordt verbouwd overeenkomstig de onderdelen zoals voorzien in het visiedocument 8 oktober 2015. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Harmoniezaal: Scenario 1



1. Gebruikers

Onderdelen die aanpast worden zijn o.a. geluidsvoorzieningen vergaderruimte, toiletgroepen moderniseren, toiletgroep souterrain aanpassen, doorvalbeveiliging aanbrengen, verwarming aanpassen en luchtbehandeling aanpassen. In de wensen van de gebruikers en exploitant wordt hierdoor niet voorzien. Ook klachten van omwonenden worden niet opgelost.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Bebouwing: 1.236m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting van de huidige situatie wijzigt niet, deze is niet optimaal.

4. Bestemmingsplan

Geen bestemmingsplan wijzigingen nodig voor het huidige gebruik

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie. Parkeren momenteel aan Wallenstraat, Van Horneplein (130m), Nieuwstraat en Achter de Graaf. Omwonenden hebben aangegeven hier overlast van te ondervinden.

6. Civiel

Geen civiele en groen aanpassingen nodig.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden 4^e kwartaal 2018.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek
 - Wensen gebruikers, dorpsraad en exploitant niet gerealiseerd.
2. Planologisch/Juridisch
 - Klachten omwonenden ten aanzien van geluidsoverlast en parkeeroverlast niet opgelost.
3. Financieel
 - Verhuurbaarheid voor de exploitant in relatie tot de huurovereenkomst met de gemeente Maasgouw.
 - Vervanging installaties en inrichtingsonderdelen binnen 10 jaar.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	578.683	42.387	41.137	1.250
Totaal	578.683	42.387	41.137	1.250

Wisheim: Scenario 1

De verbouwing voldoet niet aan de wens van TTV Westa, o.a. ten aanzien van benodigde ruimten, afwerkingen, bergruimte, installaties en ruimte verhoudingen.

2. Ruimtelijk programma

Bebouwing is 1.098m2 bruto vloeroppervlak.

De bezetting wijzigt niet. De ruimten van TTV Westa zijn volledig in gebruik. De begane grond is niet permanent in gebruik, mede door de huidige staat (zijnde voormalig zwembad).

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik.

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie zijnde 48 parkeerplaatsen.

Geen civiele aanpassingen benodigd.

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 1^e kwartaal 2019.

1. Maatschappelijk/Politiek

- ## 2. Planologisch/Juridisch

- ### 3. Financieel

- Exploitatiekosten van de leegstaande begane grond.
- De aanvraag van de provinciale subsidie dient formeel ingediend te worden

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verengingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wessum".
- Aanpassingen aan de begane grond, behoudens het aanpassen naar aanleiding van de sloopwerkzaamheden, zijn niet voorzien. De aanpassingen worden gerelateerd aan de toekomstige gebruiker met de bijbehorende baten. Beiden zijn nu niet bekend.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	454.960	29.612	3.299	26.313
Totaal	454.960	29.612	3.299	26.313

Detaillering van het scenario 1:

De Tump blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de specificatie zie bijlage 1.

1. Gebruikers

De wens voor de uitbreiding van de kleedruimten, toiletten en bergruimte wordt niet gerealiseerd. Evenals de “kantine” faciliteit welke ontbreekt.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Bebouwing is: 943m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is de huidige bezetting.

4. Bestemmingsplan

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie 35 parkeerplaatsen.

6. Civiel

Geen civiele aanpassingen benodigd.

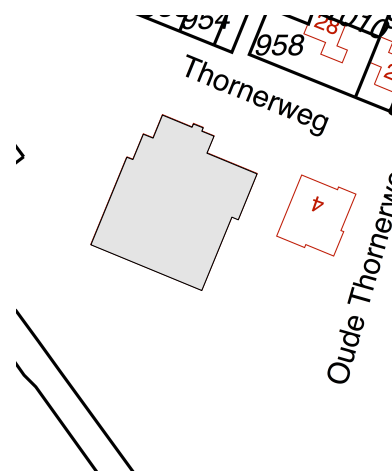
7. Planning

Voor dit scenario is de planning van het MIP/JIP leidend voor deze locatie.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek
 - Wensen gebruikers worden niet gerealiseerd.
2. Planologisch/Juridisch
 - Geen onderscheidend risico.
3. Financieel
 - Geen onderscheidend risico.

De Tump: Scenario 1



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	0	10.902	10.902	0
Totaal	0	10.902	10.902	0

Detaillering van het scenario 1:

De Sprong blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de specificatie zie bijlage 1

1. Gebruikers

De bergruimte en akoestische voorzieningen die door de beheerder en gebruikers zijn aangegeven worden niet gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Bebouwing is 252m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is de huidige situatie.

4. Bestemmingsplan

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie aan de Thornerweg.

6. Civiel

Geen civiele aanpassingen benodigd

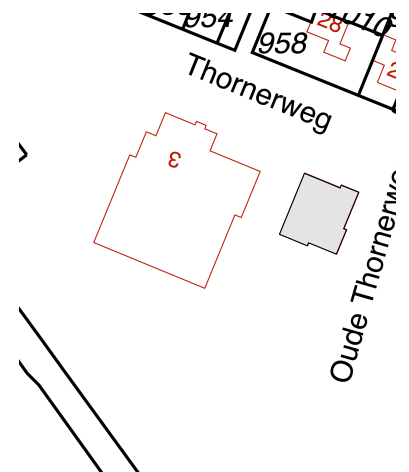
7. Planning

Voor dit scenario is de planning van het MIP/JIP leidend voor deze locatie.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek
 - Wensen gebruikers en beheerder worden niet gerealiseerd.
2. Planologisch/Juridisch
 - Geen onderscheidend risico.
3. Financieel
 - Geen onderscheidend risico.

De Sprong: Scenario 1



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0

5. Scenario 2.

A. Samenvatting van het scenario

De Harmoniezaal wordt verbouwd overeenkomstig de onderdelen zoals voorzien in het visiedocument 8 oktober 2015 en de wensen van de gebruikers van de Harmoniezaal worden zover als mogelijk in een bestaand pand gerealiseerd. Bij Wisheim wordt het bestaande pand gesloopt en vervolgens wordt nieuwbouw gerealiseerd volgens de wensen van TTV Westa en de eisen van de Nederlandse Tafeltennisbond. De Tump wordt op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden en krijgt een uitbreiding van kleedruimten, toiletten en bergruimte. De Sprong wordt op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden en krijgt een bergruimte en akoestische voorzieningen. Voor de specificatie zie bijlage 2.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Uitvoering visiedocument (Technische aanpassingen) + wensen gebruikers en exploitant.
- b. Wisheim: Uitvoering visiedocument (PM post) + wensen gebruiker
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant

De totale bebouwing van de locaties gezamenlijk is 3.552m² bruto vloeroppervlak

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 1.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	1.128.688	75.387	41.137	34.250
2. Wisheim	1.672.670	77.010	3.299	73.711
3. De Tump	511.903	25.417	10.902	14.515
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	3.445.845	183.777	55.338	128.439

C. Beoordeling

Scenario 2	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	1.296	842	1.185	288	3.610
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	1,1	1,7	0,5	0,1	3,4
- Kapitaalslasten (x 1.000)	75	77	25	6	184

Harmoniezaal: Scenario 2

De klachten omwonenden (overlast geluid en parkeren), verbetering bezetting ruimten, parkeervoorziening, groter podium, flexibeler combinatie van ruimten (kleiner en groter), beperktere energieverbruik, voorkomen contactgeluid tussen de ruimten worden alle niet gerealiseerd.

Het ruimtelijk programma wordt gewijzigd door het opdelen van de grote zaal in twee delen. Het aanpassen van de verdieping door de kleine zaal en de separate ruimte apart toegankelijk te maken. Op de begane grond wordt een separate bergruimte gerealiseerd.

3. Bezetting

De benutting is beter in te richten omdat kleinere ruimten beschikbaar zijn, beter afgestemd op de omvang van de groepen. De bezetting daalt in relatie tot beschikbare ruimten en in gebruik zijnde uren.

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik.
Voor de uitbreiding van de bergruimte is wellicht mogelijk onder het overgangsrecht.

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie. Parkeren momenteel aan Wallenstraat, Van Horneplein (130m), Nieuwstraat en Achter de Graaf. Omwonenden hebben aangegeven hier overlast van te ondervinden.

Door de uitbreiding van de bergruimte op de begane grond dient conform vastgesteld beleid van de gemeente Maasgouw de hemelwaterafvoer afgekoppeld te worden van het gemeenteriool.

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2019.

1. Maatschappelijk/Politiek

- Afwijken van het accommodatiebeleid van de gemeente Maasgouw.
- Niet alle wensen van de gebruikers zijn gerealiseerd.

- Klachten omwonenden ten aanzien van geluidsoverlast en parkeeroverlast niet opgelost.

- Verhoging van de exploitatiekosten (o.a. energie en schoonmaak).

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 2.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	1.128.688	75.387	41.137	34.250
Totaal	1.128.688	75.387	41.137	34.250

Wisheim: Scenario 2

De wensen van TTV Westa en de Nederlandse Tafeltennisbond worden volledig gerealiseerd.

Het ruimtelijk programma is geheel volgens het programma van TTV Westa, inclusief de eisen van de bond.

3. Bezetting

De bezetting is optimaal, omdat enkel de ruimten van TTV Westa beschikbaar zijn.

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik.
Aandacht bij nieuwbouw in verband met beschermd dorpsgezicht en advies van de commissie.

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie, zijnde 48 parkeerplaatsen.

Door de nieuwbouw dient het gehele gebouw en verharding op het perceel afgekoppeld te worden van het gemeentelijk riool ten aanzien van het hemelwater. Dit conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 1^e kwartaal 2019.

1. Maatschappelijk/Politiek

- ## 2. Planologisch/Juridisch

- De nieuwbouw vindt plaats binnen beschermd stads-/dorpsgezicht. Op basis hiervan zal de welstandscommissie bepaalde kaders stellen aan de verschijningsvorm en materialisatie.

3. Financieel

- De aanvraag van de provinciale subsidie dient formeel ingediend te worden.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 2.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verenigingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wessem".

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	1.672.760	77.010	3.299	73.771
Totaal	1.672.760	77.010	3.299	73.771

Detaillering van het scenario 2:

De Tump blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers worden extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 2.

1. Gebruikers

De wensen ten aanzien van additionele kleedruimten, toiletten, bergruimte en "kantine" faciliteit worden gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt uitgebreid met de extra kleedruimten, douches, toiletten, bergruimte en "kantine" faciliteit.

De bebouwing is 1.185m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting wijzigt niet door de aanpassingen. Mogelijk aantrekkelijke werking is niet betrokken bij de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier dient rekening te worden gehouden met het overgangsrecht.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming met en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie zijnde 35 parkeerplaatsen.

6. Civiel

Door de uitbreiding dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Geen onderscheidend risico.

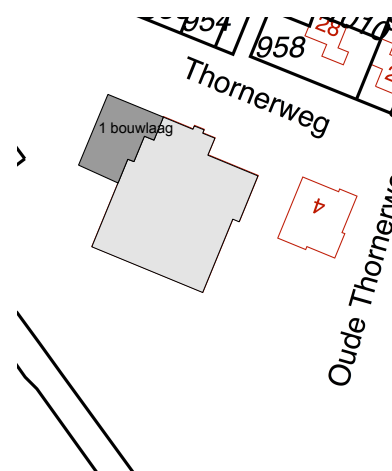
2. Planologisch/Juridisch

- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Extra exploitatiekosten ten aanzien van o.a. energie, schoonmaak en "kantine".

De Tump: Scenario 2



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 2.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	511.903	25.417	10.902	14.515
Totaal	511.903	25.417	10.902	14.515

Detaillering van het scenario 2:

De Sprong blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers wordt een vervangende bergruimte en een extra bergruimte gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 2.

1. Gebruikers

De wensen van gebruiker worden volledig gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt aangepast door middel van een vervangende berging, een extra berging en geluidvoorzieningen in de activiteitenruimte.

Bebouwing is 288m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting wijzigt niet door de aanpassingen. Mogelijke aantrekkelijke werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier rekening te houden met het overgangsrecht.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie zijnde aan de Thornerweg.

6. Civiel

Door de uitbreiding dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Geen onderscheidend risico

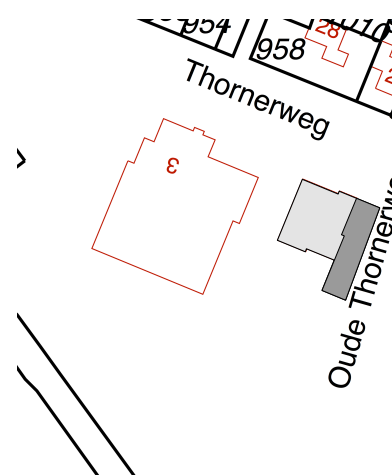
2. Planologisch/Juridisch

- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Extra exploitatiekosten ten aanzien van o.a. energie en schoonmaak

De Sprong: Scenario 2



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 2.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	132.495	5.962	0	5.962

6. Scenario 3.

A. Samenvatting van het scenario

De Harmoniezaal wordt verbouwd overeenkomstig de onderdelen zoals voorzien in het visiedocument 8 oktober 2015 en de wensen van de gebruikers en exploitant. De Harmonie EMM verhuist van de Harmoniezaal naar Wisheim. Van Wisheim wordt de verdieping verbouwd voor TTV Westa en wordt het zwembad aan de achterzijde gesloopt. De begane grond wordt aanpast naar de wensen van de Harmonie EMM. De Tump en De Sprong worden op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden. Voor de specificatie zie bijlage 3.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Uitvoering visiedocument (Technische aanpassingen) + wensen gebruikers en exploitant + gebruiker Harmonie EMM verhuist naar Wisheim
- b. Wisheim: Uitvoering visiedocument (PM post) + begane grond voor Harmonie EMM
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant

De totale bebouwing van de locaties gezamenlijk is 3.749m² bruto vloeroppervlak.

De ruimtelijke inpassing van de Harmonie EMM op de locatie Wisheim blijkt technisch te beperkt om het gebruik van de Harmonie EMM mogelijk te maken voor enerzijds het gelijktijdig gebruik met TTV Westa op de verdieping en anderzijds voor alle activiteiten van de Harmonie in verband met de beperkte hoogte, zie voor nadere informatie de detaillering van de locatie Wisheim bij dit scenario. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat dit **GEEN** mogelijk scenario is.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

1. Gebruikers
2. Ruimtelijk programma
3. Bezetting
4. Bestemmingsplan
5. Verkeer
6. Civiel
7. Planning
8. Risico's
9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 3.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaalslasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal				
2. Wisheim				
3. De Tump				
4. De Sprong				
Totaal				

C. Beoordeling

Scenario 3	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma					
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel - Incidenteel (x mlj.) - Kapitaalslasten (x 1.000)					

Harmoniezaal: Scenario 3

De klachten omwonenden (overlast geluid en parkeren), verbetering bezetting ruimten, parkeervoorziening, groter podium, flexibelere combinatie van ruimten (kleiner en groter), beperktere energieverbruik, voorkomen contactgeluid tussen de ruimten worden alle niet gerealiseerd.

De Harmonie EMM zal de ruimte blijven gebruiken voor uitvoeringen en de keimavonden.

Het ruimtelijk programma wordt gewijzigd door het aanpassen van de verdieping door de kleine zaal en de separate ruimte apart toegankelijk te maken.

3. Bezetting

De bezetting wordt lager , door het vervallen van de gebruiker Harmonie voor de repetities. De uitvoeringen vanuit EMM en de kienavonden blijven op deze locatie.

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik.

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie. Parkeren momenteel aan Wallenstraat, Van Horneplein (130m), Nieuwstraat en Achter de Graaf. Omwonenden hebben aangegeven hier overlast van te ondervinden.

Omwonenden hebben aangegeven hier overlast van te ondervinden.

Geen civiele aanpassingen benodigd.

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 4^e kwartaal 2018.

1. Maatschappelijk/Politiek

- Afwijken van het accommodatiebeleid van de gemeente Maasgouw.
- Tevredenheid gebruikers in relatie tot suboptimale invulling van de wensen.

- Klachten omwonenden ten aanzien van geluidsoverlast en parkeeroverlast niet opgelost.

- Effect op de exploitatie door vervallen gebruiker Harmonie EMM en kienavonden (inkomsten).
- Geen andere verenigingen maken gebruik van de vrij gekomen ruimten/tijden.
- Door negatieve exploitatie mogelijk wegvallen van de commerciële exploitant.
- Schadeclaim exploitant door minder gebruik van ruimten door verenigingen.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 3.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	1.080.228	72.480	41.137	31.343
Totaal	1.080.228	72.480	41.137	31.343

Detaillering van het scenario 3:

Wisheim wordt op de verdieping verbouwd ten behoeve van TTV Westa, conform de voorwaarden van de Nederlandse Tafeltennisbond. Het zwembad aan de achterzijde wordt gesloopt. De begane grond blijft behouden en wordt aangepast op basis conform het programma van Harmonie EMM. Voor de specificatie zie bijlage 3.

Wisheim: Scenario 3



1. Gebruikers

Voor TTV Westa wordt niet voldaan aan de wensen. Evenals niet aan de eisen van de Nederlandse Tafeltennisbond. De Harmonie EMM krijgt een eigen ruimte op de begane grond, onder de ruimte van TTV Westa.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt aangepast inclusief een uitbreiding om te kunnen voldoen aan de eisen van de Nederlandse Tafeltennisbond.

De begane grond wordt aangepast op de wensen van de Harmonie EMM zover dit technisch mogelijk is. Belemmeringen zijn:

- De hoogte van de ruimte is beperkt, na akoestische maatregelen en installaties wordt deze nog lager.
- Voor uitvoeringen is de ruimte niet geschikt
- De mogelijkheid van gebruik van een podium is niet mogelijk in verband met de beperkte hoogte.
- Voor grotere groepen (uitvoeringen en keinsavonden) is de ruimte niet geschikt.
- Het contactgeluid kan niet afdoende aangepast worden dat TTV Westa en Harmonie gelijktijdig de ruimte gebruiken. Gevolg is dat grotere evenementen zoals concert en kinen niet mogelijk zijn.

Uit bovenstaande aspecten blijkt dat het bestaande pand onvoldoende aangepast kan worden om aan van hoogte en akoestiek te kunnen voldoen. Daarnaast zal de Harmonie EMM op twee locaties hun activiteiten uitvoeren.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat dit **GEEN** mogelijk scenario is en wordt derhalve niet verder onderzocht, dit geldt ook voor De Tump en De Sprong.

Bebouwing is 1.098m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Niet verder onderzocht.

4. Bestemmingsplan

Niet verder onderzocht.

5. Verkeer

Niet verder onderzocht.

6. Civiel

Niet verder onderzocht.

7. Planning

Niet verder onderzocht.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek
- Niet verder onderzocht.

2. Planologisch/Juridisch
- Niet verder onderzocht.

3. Financieel
- Niet verder onderzocht.

9. Financieel

Niet verder onderzocht.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0

7. Scenario 4.

A. Samenvatting van het scenario

Bij De Tump wordt naast de bestaande sportzaal een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal en Wisheim. Hierdoor komen de locaties Harmoniezaal en Wisheim vrij van gebruikers. De beide locaties kunnen dan verkocht worden. De Tump en De Sprong worden op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Locaties:

- B. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- C. Wisheim: Verkoop/Sloop
- D. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal en Wisheim)
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant

De totale bebouwing van de locaties gezamenlijk is 3.241m² bruto vloeroppervlak.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

1. Gebruikers
2. Ruimtelijk programma
3. Bezetting
4. Bestemmingsplan
5. Verkeer
6. Civiel
7. Planning
8. Risico's
9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals-lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
2. Wisheim	0	0	3.299	-3.299
3. De Tump	4.490.601	204.459	10.902	193.557
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	4.623.096	210.421	55.338	155.083

C. Beoordeling

Scenario 4	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	0	2.953	288	3.241
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	0	0	4,5	0,1	4,6
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	0	204	6	210

Detaillering van het scenario 4:

De Harmoniezaal komt vrij van gebruikers en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Harmoniezaal: Scenario 4

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruikers. De bebouwing voor de verenigingen is 0m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "maatschappelijk" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Afhankelijk van de nieuwe functie heeft dit een gunstige invloed op de leefbaarheid van de Wallenstraat.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt in verband met de reductie van de opvang van het hemelwater.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).
- Schadeclaim exploitant bij vervallen accommodatie.
- Planschade ten gevolge van sloop en/of herbestemming

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
Totaal	0	0	41.137	-41.137

Detaillering van het scenario 4:

De locatie Wisheim komt vrij van gebruiker en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Wisheim: Scenario 4

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruiker.

De bebouwing is 0 m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "sport" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Mogelijk een kans om de doorstroming, leefbaarheid en parkeren in de achterliggende Monsieurstraat te verbeteren.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing en herinrichten met groen en/of waterbergend karakter heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt gezien in verband met onderdeel hemelwater

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

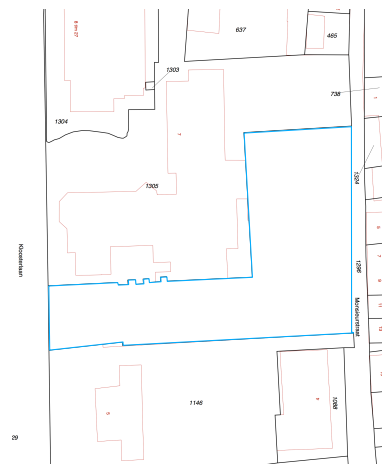
8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verenigingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wessem".

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	0	0	3.299	-3.299
Totaal	0	0	3.299	-3.299

Detaillering van het scenario 4:

De Tump blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers worden extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte gerealiseerd.

Daarnaast wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal en TTV Westa. Voor de specificatie zie bijlage 4.

1. Gebruikers

De wensen van de gebruikers de Harmoniezaal, Wisheim en De Tump worden allemaal gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van De Tump wordt uitgebreid met de extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte.

De nieuwe accommodatie is afgestemd op de huidige bezetting en heeft 3 kleinere zaalruimten, 1 biljartruimte, horecavoorziening en het programma van TTV Westa.

De bebouwing is 2.953m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is het meest optimale, in verband met de afstemming van de ruimten (minder ruimte en minder oppervlakte) op het huidig gebruik. Mogelijk aantrekkende werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier dienen de bouwgrenzen van het bestemmingsplan op aangepast te worden.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming met en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

De bestemmingsplanfunctie dient aangevuld te worden met de functie "Maatschappelijk".

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast.

De parkeerplaatsen dienen uitgebreid te worden in verband met de nieuwe accommodatie, binnen 100m. De plaatsen zullen dan in het winterwaterbergingsgebied gerealiseerd dienen te worden.

6. Civiel

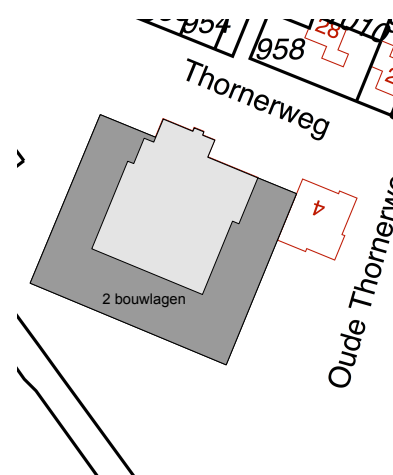
Door de uitbreiding en nieuwbouw dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2021.

De Tump: Scenario 4



8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Reactie omgeving in relatie tot verkeersbelasting

2. Planologisch/Juridisch

- Wijziging bestemmingsplan in verband met bouwgrenzen/bebouwd oppervlak/functie.
- Parkeren in relatie tot bestemmingsplanwijziging
- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Wijze van exploitatie van de accommodatie.
- Planschade in verband met aanpassingen bestemmingsplan.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	4.490.601	204.459	10.902	193.557
Totaal	4.490.601	204.459	10.902	193.557

Detaillering van het scenario 4:

De Sprong blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers wordt een bergruimte en akoestische voorzieningen gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 4.

1. Gebruikers

De wensen van de beheerder en de gebruikers worden volledig gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt aangepast door middel van een vervangende berging, een extra berging en geluidvoorzieningen in de activiteitenruimte.

De bebouwing is 288m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Mogelijke aantrekkende werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier rekening te houden met het overgangsrecht. De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming met en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie zijnde gelegen aan de Thornerweg.

6. Civiel

Door de uitbreiding dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid. De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Geen onderscheidend risico.

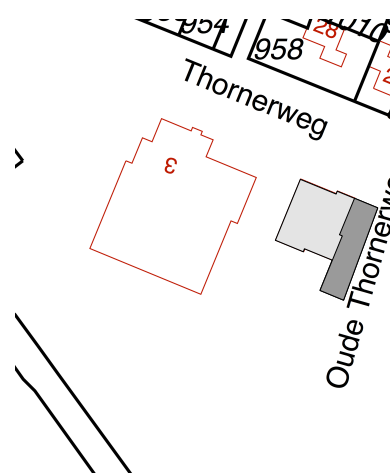
2. Planologisch/Juridisch

- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Extra exploitatiekosten ten aanzien van o.a. energie en schoonmaak.

De Sprong: Scenario 4



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 4.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	132.495	5.962	0	5.962

8. Scenario 5.

A. Samenvatting van het scenario

Het bestaande complex De Tump wordt gesloopt. Vervolgens wordt op deze locatie een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong. Hierdoor komen de locaties Harmoniezaal en Wisheim vrij van gebruikers. De beide locaties kunnen dan verkocht worden. De Sprong wordt gesloopt evenals De Tump. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Verkoop/Sloop
- c. De Tump: Sloop bestaande sportzaal met voorzieningen +
Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong)
- d. De Sprong: Sloop

De totale bebouwing van de locaties gezamenlijk is 3.241m² bruto vloeroppervlak.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
2. Wisheim	0	0	3.299	-3.299
3. De Tump	6.662.519	302.195	10.902	291.293
4. De Sprong	73.871	3.324	0	3.324
Totaal	6.736.390	305.519	55.338	250.181

C. Beoordeling

Scenario 5	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	0	3.241	0	3.241
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	0	0	6,7	0,1	6,7
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	0	302	3	306

Detaillering van het scenario 5:

De Harmoniezaal komt vrij van gebruikers en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Harmoniezaal: Scenario 5

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruikers. De bebouwing voor de verenigingen is 0m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "maatschappelijk" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Afhankelijk van de nieuwe functie heeft dit een gunstige invloed op de leefbaarheid van de Wallenstraat.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt in verband met de reductie van de opvang van het hemelwater.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).
- Schadeclaim exploitant bij vervallen accommodatie.
- Planschade ten gevolge van sloop en/of herbestemming

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
Totaal	0	0	41.137	-41.137

Detaillering van het scenario 5:

De locatie Wisheim komt vrij van gebruiker en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Wisheim: Scenario 5

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruiker.

De bebouwing is 0 m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "sport" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Mogelijk een kans om de doorstroming, leefbaarheid en parkeren in de achterliggende Monsieurstraat te verbeteren.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing en herinrichten met groen en/of waterbergend karakter heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt gezien in verband met onderdeel hemelwater

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

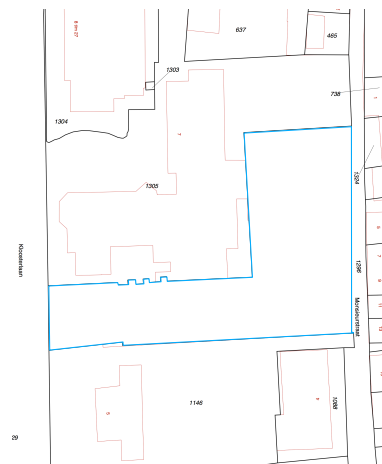
8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verenigingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wessem".

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	0	0	3.299	-3.299
Totaal	0	0	3.299	-3.299

Detaillering van het scenario 5:

De huidige De Tump wordt gesloopt. Op deze locatie word een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal, TTV Westa, De Tump en De Sprong. Voor de specificatie zie bijlage 5.

1. Gebruikers

Nagenoeg alle wensen worden gerealiseerd behoudens: het zelfstandig blijven van De Sprong.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van de voormalige De Tump wordt uitgebreid met de extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte.

De nieuwe accommodatie is afgestemd op de huidige bezetting en heeft 3 kleinere ruimten, 1 biljartruimte, horecavoorziening, het programma van TTV Westa, 1 sportzaal, 1 activiteitenruimte De Sprong.

De bebouwing is 3.241m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is het meest optimale, in verband met de afstemming van de ruimten (minder ruimte en minder oppervlakte) op het huidig gebruik. Mogelijk aantrekkende werking is niet onderzocht in de quick-scan

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier dient rekening te worden gehouden aanpassing bestemmingsplan voor het bouwoppervlak.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming met en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

De bestemmingsplanfunctie dient aangevuld te worden met de functie "Maatschappelijk".

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast.

De parkeerplaatsen dienen uitgebreid te worden in verband met de nieuwe accommodatie, binnen 100m. De plaatsen zullen dan in het waterbergingsgebied gerealiseerd dienen te worden.

6. Civiel

Door de uitbreiding en nieuwbouw dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

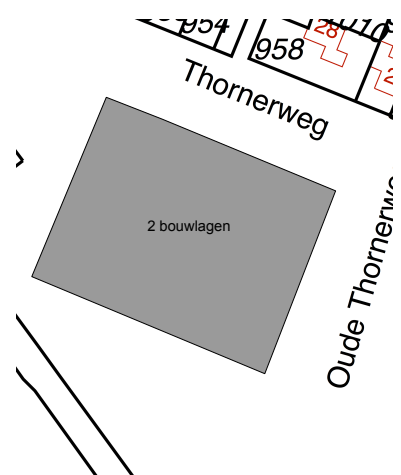
Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Reactie omgeving in relatie tot verkeersbelasting.

De Tump: Scenario 5



2. Planologisch/Juridisch

- Wijziging bestemmingsplan in verband met bouwgrenzen/bebouwd oppervlak/functie.
- Parkeren in relatie tot bestemmingsplanwijziging
- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Wijze van exploitatie van de accommodatie.
- Planschade in verband met bestemmingsplan aanpassingen.

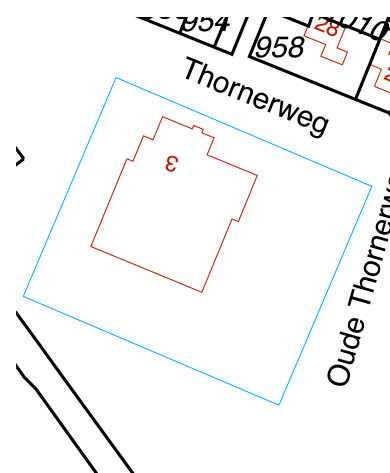
9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	6.662.519	302.195	10.902	291.293
Totaal	6.662.519	302.195	10.902	291.293

De Sprong wordt geheel gesloopt.

De Sprong: Scenario 5



1. Gebruikers

Locatie wordt niet gebruikt door verenigingen. Dit is niet de wens van de beheerder van het pand.

2. Ruimtelijk programma

De functies worden opgenomen in de nieuwe accommodatie bij De Tump.

De bebouwing is 0m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Geen bezetting aanwezig.

4. Bestimmungsplan

Geen aanpassingen noodzakelijk.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie gelegen aan de Thornerweg.

6. Civiel

Geen aanpassingen noodzakelijk.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dient het gebouw 4^e kwartaal 2019 gesloopt te worden ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Gebruikers- en beheerders wensen worden niet gerealiseerd. Deze willen zelfstandig blijven en zijn van mening dat het gebouw eigendom van de stichting is.

2. Planologisch/Juridisch

- Juridisch traject van de stichting tegen de gemeente Maasgouw in relatie tot de eigendomsverhoudingen.

3. Financieel

- Geen onderscheidende risico's.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 5.

Kosten	Nieuw Incidenteel	Kapitaals- lasten	Dekking Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	73.871	3.324	0	3.324
Totaal	73.871	3.324	0	3.324

9. Scenario 6.

A. Samenvatting van het scenario

Bij Wisheim wordt het bestaande pand gesloopt. Op deze locatie wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong. Hierdoor komt de locatie Harmoniezaal vrij van gebruikers. Deze locatie zal dan verkocht worden. De Tump wordt gesloopt evenals De Sprong. Voor de specificatie zie bijlage 6.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw +
Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal, Wisheim, De Tump en De Sprong)
- c. De Tump: Sloop
- d. De Sprong: Sloop

De totale bebouwing van de vier locaties is 3.241m² bruto vloeroppervlak. Deze oppervlakte past niet op de locatie Wisheim. In verband met de afmetingen en logistieke verbindingen van de diverse functies. Ook een combinatie met het naastgelegen verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef leidt niet tot een ruimtelijk passende invulling. Derhalve is dit **GEEN** mogelijk scenario.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 6.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	0	0
2. Wisheim	0	0	0	0
3. De Tump	0	0	0	0
4. De Sprong	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0

C. Beoordeling

Scenario 6	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma					
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel - Incidenteel (x mlj.) - Kapitaalslasten (x 1.000)					

Detaillering van het scenario 6:

De Harmoniezaal komt vrij van gebruikers en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 6.

Harmoniezaal: Scenario 6

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruikers. De bebouwing voor de verenigingen is 0m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "maatschappelijk" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Afhankelijk van de nieuwe functie heeft dit een gunstige invloed op de leefbaarheid van de Wallenstraat.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt in verband met de reductie van de opvang van het hemelwater.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).
- Schadeclaim exploitant bij vervallen accommodatie.
- Planschade ten gevolge van sloop en/of herbestemming

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 6.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
Totaal	0	0	41.137	-41.137

Detaillering van het scenario 6:

De locatie Wisheim wordt gesloopt. Vervolgens wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal, TTV Westa, De Tump en De Sprong. Voor de specificatie zie bijlage 6.

Wisheim: Scenario 6

1. Gebruikers

Nagenoeg alle wensen worden gerealiseerd behoudens: het zelfstandig blijven van De Sprong.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma is afgestemd op de huidige bezetting en heeft 3 kleinere ruimten, 1 vergaderruimte, 1 biljartruimte, horecavoorziening, het programma van TTV Westa, 1 sportzaal, 1 activiteitenruimte De Sprong.

De totale bebouwing is 3.241m² bruto vloeroppervlak.

De bezetting wordt efficiënter en flexibeler voor grotere en kleinere groepen.

Het programma kan **NIET** gerealiseerd worden op eigen terrein in verband met de afmetingen en logistieke verbindingen van de diverse functies. Ook niet door de combinatie met het naastgelegen verzorgings-/verpleeghuis St. Jozef.

Hierdoor zijn de locaties De Tump en De Sprong voor dit scenario niet verder onderzocht.

3. Bezetting

Niet verder onderzocht.

4. Bestemmingsplan

Niet verder onderzocht.

5. Verkeer

Niet verder onderzocht.

6. Civiel

Niet verder onderzocht.

7. Planning

Niet verder onderzocht.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

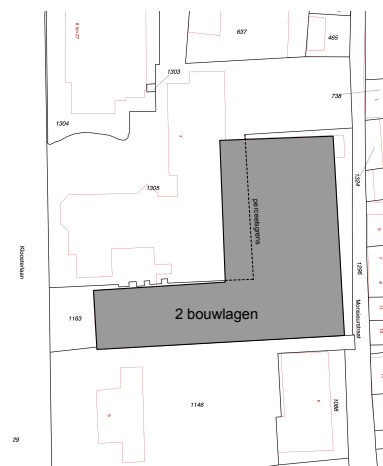
Niet verder onderzocht.

2. Planologisch/Juridisch

Niet verder onderzocht.

3. Financieel

Niet verder onderzocht.



9. Financieel

Niet verder onderzocht.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0

10. Scenario 7.

A. Samenvatting van het scenario

Bij De Tump wordt naast de bestaande sportzaal een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal. Hierdoor komt de locatie Harmoniezaal vrij van gebruikers. Deze locatie kan dan verkocht worden. De locatie De Sprong en De Tump worden op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden en worden de wensen van de gebruikers gerealiseerd. Op de locatie Wisheim komt een nieuwe accommodatie voor TTV Westa. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw + Nieuwbouw TTV Westa
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en beheerder + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal)
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en beheerder

De totale bebouwing van de vier locaties gezamenlijk is 3.266m² bruto vloeroppervlak.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
2. Wisheim	1.672.760	77.010	3.299	72.711
3. De Tump	2.751.202	126.186	10.902	115.284
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	4.556.456	209.158	55.338	153.820

C. Beoordeling

Scenario 7	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	842	2.137	288	3.266
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	0	1,7	2,8	0,1	4,6
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	77	126	6	209

Detaillering van het scenario 7:

De Harmoniezaal komt vrij van gebruikers en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Harmoniezaal: Scenario 7

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruikers. De bebouwing voor de verenigingen is 0m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "maatschappelijk" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Afhankelijk van de nieuwe functie heeft dit een gunstige invloed op de leefbaarheid van de Wallenstraat.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt in verband met de reductie van de opvang van het hemelwater.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).
- Schadeclaim exploitant bij vervallen accommodatie.
- Planschade ten gevolge van sloop en/of herbestemming

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
Totaal	0	0	41.137	-41.137

Detaillering van het scenario 7:

De gehele locatie Wisheim wordt gesloopt. Het programma van TTV Westa wordt in een nieuwbouw gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Wisheim: Scenario 7

1. Gebruikers

Op deze locatie wordt de huisvesting op basis van wensen TTV Westa gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma is geheel volgens het programma van TTV Westa, inclusief de eisen van de bond.

Bebouwing is 842 m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is optimaal, omdat de ruimte enkel door TTV Westa in gebruik is.

4. Bestemmingsplan

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik. Aandacht bij nieuwbouw in verband met beschermd dorpsgezicht en advies van de commissie.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie, zijnde 48 parkeerplaatsen.

6. Civiel

Door de nieuwbouw dient het gehele gebouw en verharding op het perceel afgekoppeld te worden van het gemeentelijk riool ten aanzien van het hemelwater. Dit conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 1^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

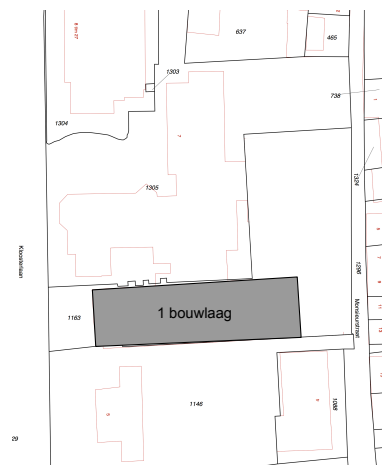
- Afwijken van het accommodatiebeleid van de gemeente Maasgouw.

2. Planologisch/Juridisch

- De nieuwbouw vindt plaats binnen beschermd stads-/dorpsgezicht. Op basis hiervan zal de welstandscommissie bepaalde kaders stellen aan de verschijningsvorm en materialisatie.

3. Financieel

- De aanvraag van de provinciale subsidie dient formeel ingediend te worden.



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verenigingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wesseem".

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	1.672.760	77.010	3.299	115.284
Totaal	1.672.760	77.010	3.299	115.284

Detaillering van het scenario 7:

De Tump blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers worden extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte gerealiseerd.

Daarnaast wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal. Voor de specificatie zie bijlage 8.

1. Gebruikers

De wensen van de gebruikers van de Harmoniezaal en De Tump worden gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van De Tump wordt uitgebreid met de extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte.

De nieuwe accommodatie is afgestemd op de huidige bezetting en heeft 3 kleinere ruimten, 1 biljartruimte en horecavoorziening.

De bebouwing is 2.137m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is het meest optimale, in verband met de afstemming van de ruimten (minder ruimte en minder oppervlakte) op het huidig gebruik. Mogelijk aantrekkende werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier dienen de bouwgrenzen van het bestemmingsplan op aangepast te worden inzake het bouwvlak.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

De bestemmingsplanfunctie dient aangevuld te worden met de functie "Maatschappelijk".

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast.

De parkeerplaatsen dienen uitgebreid te worden in verband met de nieuwe accommodatie, binnen 100m. De plaatsen zullen dan in het waterbergingsgebied gerealiseerd dienen te worden.

6. Civiel

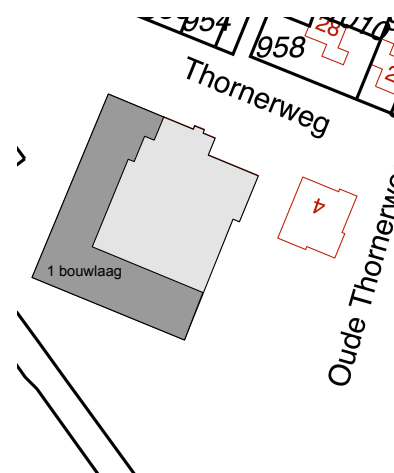
Door de uitbreiding en nieuwbouw dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2021.

De Tump: Scenario 7



8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Reactie omgeving in relatie tot verkeersbelasting.

2. Planologisch/Juridisch

- Wijziging bestemmingsplan in verband met bouwgrenzen/bebouwd oppervlak/functie.
- Parkeren in relatie tot bestemmingsplanwijziging
- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Wijze van exploitatie van de accommodatie.
- Planschade ten gevolge van de bestemmingsplan wijzigingen.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	2.751.202	126.186	10.902	115.284
Totaal	2.751.202	126.186	10.902	115.284

Detaillering van het scenario 7:

De Sprong blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers wordt een bergruimte en akoestische voorzieningen gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 7.

1. Gebruikers

De wensen van gebruiker worden gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt aangepast door middel van een vervangende berging, een extra berging en geluidvoorzieningen in de activiteitenruimte.

Bebouwing is 288m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting wijzigt niet ten opzicht van de huidige situatie.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier rekening te houden met het overgangsrecht.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie zijnde aan de Thornerweg.

6. Civiel

Door de uitbreiding dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Geen onderscheidend risico

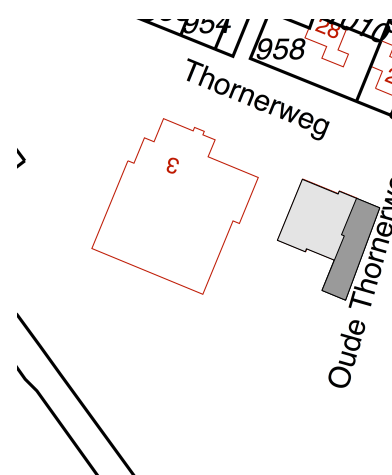
2. Planologisch/Juridisch

- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Extra exploitatiekosten ten aanzien van o.a. energie en schoonmaak

De Sprong: Scenario 7



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 7.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	132.495	5.962	0	5.962

11. Scenario 8.

A. Samenvatting van het scenario

Bij De Tump wordt naast de bestaande sportzaal een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal en De Sprong. Hierdoor komt de locatie Harmoniezaal vrij van gebruikers. Deze locatie kan dan verkocht worden. De locatie De Sprong komt eveneens vrij van gebruikers en zal gesloopt worden. De Tump wordt op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden en de wensen van de gebruikers worden gerealiseerd. Op de locatie Wisheim komt een nieuwe accommodatie voor TTV Westa. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand gebouw + Nieuwbouw TTV Westa
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en exploitant + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal en De Sprong)
- d. De Sprong: Sloop

De totale bebouwing voor de vier locaties gezamenlijk is 3.267m² bruto vloeroppervlak.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario geïnventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals-lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
2. Wisheim	1.672.760	77.010	3.299	73.711
3. De Tump	3.419.167	156.244	10.902	145.342
4. De Sprong	73.871	3.324	0	3.324
Totaal	5.165.797	236.579	55.338	181.241

C. Beoordeling

Scenario 8.	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	842	2.425	0	3.267
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	0	1,7	3,4	0,1	5,2
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	77	156	3	237

Detaillering van het scenario 8:

De Harmoniezaal komt vrij van gebruikers en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Harmoniezaal: Scenario 8

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruikers. De bebouwing voor de verenigingen is 0m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "maatschappelijk" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Afhankelijk van de nieuwe functie heeft dit een gunstige invloed op de leefbaarheid van de Wallenstraat.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt in verband met de reductie van de opvang van het hemelwater.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).
- Schadeclaim exploitant bij vervallen accommodatie.
- Planschade ten gevolge van sloop en/of herbestemming

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
Totaal	0	0	41.137	-41.137

Detaillering van het scenario 8:

De gehele locatie Wisheim wordt gesloopt. Het programma van TTV Westa wordt in een nieuwbouw gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Wisheim: Scenario 8

1. Gebruikers

Op deze locatie wordt de huisvesting op basis van wensen TTV Westa gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma is geheel volgens het programma van TTV Westa, inclusief de eisen van de bond.

Bebouwing is 842 m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is optimaal, omdat de ruimten door TTV Westa worden gebruikt.

4. Bestemmingsplan

Geen bestemmingsplanwijzigingen nodig voor het huidige gebruik. Aandacht bij nieuwbouw in verband met beschermd dorpsgezicht en advies van de commissie.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie, zijnde 48 parkeerplaatsen.

6. Civiel

Door de nieuwbouw dient het gehele gebouw en verharding op het perceel afgekoppeld te worden van het gemeentelijk riool ten aanzien van het hemelwater. Dit conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 1^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

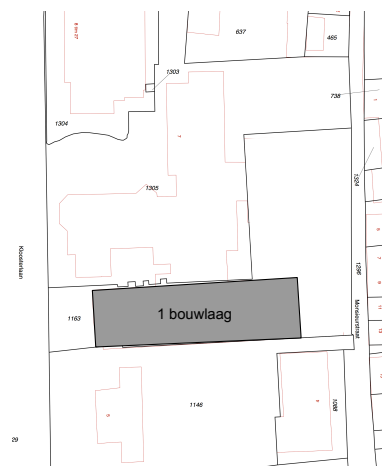
- Afwijken van het accommodatiebeleid van de gemeente Maasgouw.

2. Planologisch/Juridisch

- De nieuwbouw vindt plaats binnen beschermd stads-/dorpsgezicht. Op basis hiervan zal de welstandscommissie bepaalde kaders stellen aan de verschijningsvorm en materialisatie.

3. Financieel

- De aanvraag van de provinciale subsidie dient formeel ingediend te worden.



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verenigingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wessem".

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	1.672.760	77.010	3.299	73.711
Totaal	1.672.760	77.010	3.299	73.711

Detaillering van het scenario 8:

De Tump blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers worden extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte gerealiseerd.

Daarnaast wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal en De Sprong. Voor de specificatie zie bijlage 8.

1. Gebruikers

De wensen van de gebruikers van de Harmoniezaal worden gerealiseerd.

De ruimtelijke wensen van De Sprong worden gerealiseerd. Echter in een complex, waardoor eigendom en zelfstandigheid komt te vervallen dit is niet de wens van de beheerder.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van De Tump wordt uitgebreid met de extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte.

De nieuwe accommodatie is afgestemd op de huidige bezetting en heeft 3 kleinere ruimten, 1 biljartruimte, horecavoorziening en 1 activiteitenruimte De Sprong.

De bebouwing is 2.425m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is het meest optimale, in verband met de afstemming van de ruimten (minder ruimte en minder oppervlakte) op het huidig gebruik. Mogelijk aantrekkende werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier dient rekening te worden gehouden met het aanpassen van het bestemmingsplan inzake het bouwvlak.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming met en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

De bestemmingsplanfunctie dient aangevuld te worden met de functie "Maatschappelijk".

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast.

De parkeerplaatsen dienen uitgebreid te worden in verband met de nieuwe accommodatie, binnen 100m. De plaatsen zullen dan in het waterbergingsgebied gerealiseerd dienen te worden.

6. Civiel

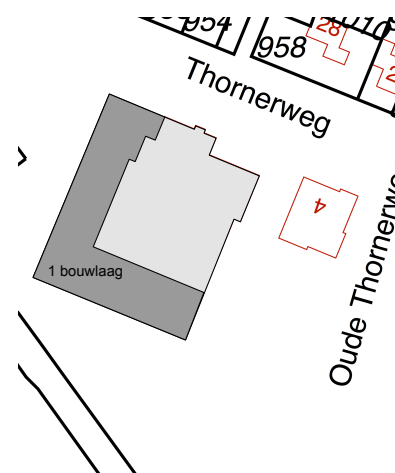
Door de uitbreiding en nieuwbouw dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2021.

De Tump: Scenario 8



8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Reactie omgeving in relatie tot verkeersbelasting.

2. Planologisch/Juridisch

- Wijziging bestemmingsplan in verband met bouwgrenzen/bebouwd oppervlak/functie.
- Parkeren in relatie tot bestemmingsplanwijziging
- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Wijze van exploitatie van de accommodatie.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplan wijzigingen.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 8.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	3.419.167	156.244	10.902	145.342
Totaal	3.419.167	156.244	10.902	145.342

Detailering van het scenario 8:
De Sprong wordt geheel gesloopt.

De Sprong: Scenario 8

1. Gebruikers

Locatie wordt niet gebruikt door verenigingen. Dit is niet de wens van de beheerder.

2. Ruimtelijk programma

De functies worden opgenomen in de nieuwe accommodatie bij De Tump.

De bebouwing is 0m2 bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Geen bezetting aanwezig.

4. Bestemmingsplan

Geen aanpassingen noodzakelijk.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie gelegen aan de Thornerweg.

6. Civiel

Geen aanpassingen noodzakelijk.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dient het gebouw 4^e kwartaal 2019 gesloopt te worden ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Gebruikers- en beheerders wensen worden niet gerealiseerd. Deze willen zelfstandig blijven en zijn van mening dat het gebouw eigendom van de stichting is.

2. Planologisch/Juridisch

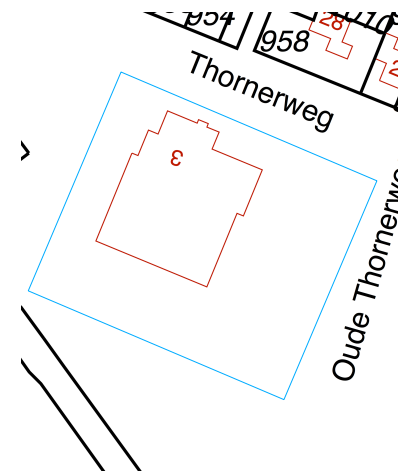
- Juridisch traject van de stichting tegen de gemeente Maasgouw in relatie tot de eigendomsverhoudingen.

3. Financieel

- Geen onderscheidende risico's.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 8.



Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	73.871	3.324	0	3.324
Totaal	73.871	3.324	0	3.324

12. Scenario 9.

A. Samenvatting van het scenario

Bij De Tump wordt naast de bestaande sportzaal een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor TTV Westa. Hierdoor komt de locatie Wisheim vrij. Bij Wisheim wordt het bestaande pand gesloopt en wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de gebruikers van de Harmoniezaal. De locatie Harmoniezaal komt daarmee vrij van gebruikers en kan verkocht worden. De locatie De Sprong en De Tump worden op basis van het MIP/JIP regulier onderhouden en worden de wensen van de gebruikers gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Locaties:

- a. Harmoniezaal: Verkoop/Sloop
- b. Wisheim: Sloop bestaand pand + Nieuwbouw (voor gebruikers Harmoniezaal)
- c. De Tump: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en beheerder + Nieuwbouw TTV Westa
- d. De Sprong: Uitvoering MIP/JIP + wensen gebruikers en beheerder

De totale bebouwing van de vier locaties gezamenlijk is 3.295m2 bruto vloeroppervlak.

De onderdelen die per scenario benoemd worden, zijn per locatie in het scenario inventariseerd. Voor de inhoud van deze onderdelen wordt verwezen naar de volgende pagina's waar deze per locatie benoemd zijn. Het betreft de onderdelen:

- 1. Gebruikers
- 2. Ruimtelijk programma
- 3. Bezetting
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Verkeer
- 6. Civiel
- 7. Planning
- 8. Risico's
- 9. Financieel

B. Financieel

De cijfers zijn een optelsom van de vier locaties. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals-lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
2. Wisheim	2.169.431	98.955	3.299	95.656
3. De Tump	2.371.070	109.080	10.902	98.178
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	4.663.996	213.997	55.338	158.659

C. Beoordeling

Scenario 9	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	991	2.016	288	3.295
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x mlj.)	0	2,2	2,4	0,1	4,7
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	99	109	6	214

Detaillering van het scenario 9:

De Harmoniezaal komt vrij van gebruikers en kan daarmee verkocht worden. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Harmoniezaal: Scenario 9

1. Gebruikers

De verenigingen maken geen gebruik van deze locatie.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wijzigt door het vervallen van de gebruikers. De bebouwing voor de verenigingen is 0m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

Hier is geen bezetting meer aanwezig.

4. Bestemmingsplan

De functie "maatschappelijk" dient te vervallen, ter voorkoming van extra accommodatie voor deze functies in de kern Wessem. Tevens zal een afweging gemaakt dienen te worden voor een nieuwe functie, bijv. wonen (niet per definitie een oplossing in het kader van de aanpak planvoorraad), groen, parkeerplaatsen, ontmoetingsruimte.

Aandachtspunt bij herbestemming is situering binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie en benodigde vergunningen.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, behoudens indien de bestemmingsplanwijziging dit voorschrijft.

Afhankelijk van de nieuwe functie heeft dit een gunstige invloed op de leefbaarheid van de Wallenstraat.

6. Civiel

Afhankelijk van de herbestemming of nieuwbouw dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel. Het slopen van de bestaande bebouwing heeft de voorkeur vanuit civiel standpunt in verband met de reductie van de opvang van het hemelwater.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, dienen de voorbereidende werkzaamheden opgestart te worden in 4^e kwartaal 2019 met een feitelijke verkoop vanaf 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Huidige functie vervallen laten in verband met meerdere accommodaties in Wessem voor deze functie.
- Leegstaand pand in relatie tot effect omgeving.
- Herbestemmingsfunctie wonen, groen, parkeren, ontmoetingsruimte.
- Slopen gebouw in relatie beschermd stads-/dorpsgezicht.

2. Planologisch/Juridisch

- Bestemmingsplanwijziging functie in relatie tot bezwaar omgeving.
- Parkeren ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplanwijziging.



3. Financieel

- Kostendeekkende opbrengstwaarde (= boekwaarde + sloopkosten + bestemmingsplankosten + planschade).
- Schadeclaim exploitant bij vervallen accommodatie.
- Planschade ten gevolge van sloop en/of herbestemming

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
1. Harmoniezaal	0	0	41.137	-41.137
Totaal	0	0	41.137	-41.137

Wisheim: Scenario 9

De wensen van de gebruikers van de Harmoniezaal worden hier gerealiseerd.

De nieuwe accommodatie is afgestemd op de huidige bezetting van de Harmoniezaal en bestaat vervolgens uit 3 kleinere ruimten, 1 biljartruimte en horecavoorziening.

3. Bezetting

De bezetting is het meest optimale, in verband met de afstemming van de ruimten (minder ruimte en minder oppervlakte) op het huidige gebruik. Mogelijk aantrekkende werking is niet onderzocht in de quick-scan.

Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk voor de functie.

Aandachtspunt bij nieuwbouw binnen beschermd dorpsgezicht, derhalve vereist advies van de commissie.

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast.

De huidige parkeerplaatsen voorzien in 35 plaatsen. Deze voldoen aan de normen en hoeven niet uitgebreid te worden.

Door de nieuwbouw dient het gehele gebouw en verharding op het perceel afgekoppeld te worden aan het gemeentelijk riool ten aanzien van het hemelwater. Dit conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2021.

1. Maatschappelijk/Politiek

- Afwijken van het accommodatiebeleid van de gemeente Maasgouw.

- De nieuwbouw vindt plaats binnen beschermd stads-/dorpsgezicht. Op basis hiervan zal de welstandscommissie bepaalde kaders stellen aan de verschijningsvorm en materialisatie.

- Wijze van exploitatie van de accommodatie.
- Planschade ten gevolge van bestemmingsplan functie wijziging.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Bij deze opgave is rekening gehouden met:

- De kosten voor het slopen van het zwembad aan de achterzijde maken geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave van de verenigingen. Deze kosten komen ten laste van het budget "voorbereidingskrediet gebiedsontwikkelingen Linne, Heel en Wesse".

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
2. Wisheim	2.160.431	98.955	3.299	95.656
Totaal	2.160.431	98.955	3.299	95.656

Detaillering van het scenario 9:

De Tump blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers worden extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte gerealiseerd.

Naast de bestaande sportzaal wordt een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor TTV Westa. Voor de specificatie zie bijlage 9.

1. Gebruikers

De wensen van TTV Westa en de gebruikers van De Tump worden hier gerealiseerd, incl. de "kantine" faciliteit.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van De Tump wordt uitgebreid met de extra kleedruimten, douches, toiletten en bergruimte. De nieuwe accommodatie is afgestemd op de eisen van de Nederlandse Tafeltennisbond.

De bebouwing 2.016m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting is het meest optimale, door het gebruik van TTV Westa van de nieuwbouw ruimten. Mogelijk aantrekkelijke werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier dienen de bouwgrenzen van het bestemmingsplan op aangepast te worden ten aanzien van het bouwvlak.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming met en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast.

De parkeerplaatsen dienen uitgebreid te worden in verband met de nieuwe accommodatie, binnen 100m. De plaatsen zullen dan in het waterbergingsgebied gerealiseerd dienen te worden.

6. Civiel

Door de uitbreiding en nieuwbouw dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

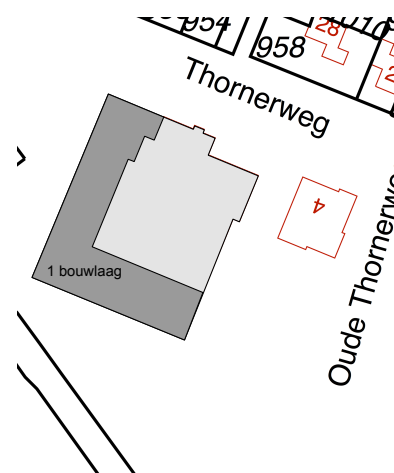
Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2021.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Reactie omgeving in relatie tot verkeersbelasting.

De Tump: Scenario 9



2. Planologisch/Juridisch

- Wijziging bestemmingsplan in verband met bouwgrenzen/bebouwd oppervlak/functie.
- Parkeren in relatie tot bestemmingsplanwijziging
- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning.

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- De aanvraag van de provinciale subsidie dient formeel ingediend te worden.
- Planschade ten gevolge van de bestemmingsplan aanpassing.

9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
3. De Tump	2.371.070	109.080	10.902	98.178
Totaal	2.371.070	109.080	10.902	98.178

Detaillering van het scenario 9:

De Sprong blijft conform de huidige situatie. Het pand is opgenomen in het MIP/JIP en wordt overeenkomstig onderhouden. Voor de gebruikers wordt bergruimte en de akoestische voorzieningen gerealiseerd. Voor de specificatie zie bijlage 9.

1. Gebruikers

De wensen van gebruiker worden gerealiseerd.

2. Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma wordt aangepast door middel van een vervangende berging, een extra berging en geluidvoorzieningen in de activiteitenruimte.

Bebouwing is 288m² bruto vloeroppervlak.

3. Bezetting

De bezetting wijzigt niet ten opzichte van het huidige gebruik.
Mogelijk aantrekkelijke werking is niet onderzocht in de quick-scan.

4. Bestemmingsplan

De gebouwde contouren veranderen, hier rekening te houden met het overgangsrecht.

De bebouwing vindt plaats in het waterbergingsgebied. Hiervoor dienen compenserende maatregelen getroffen te worden, in afstemming en besluitvorming door Rijkswaterstaat.

5. Verkeer

De huidige verkeerssituatie wordt niet aangepast, dit betreft ook de huidige parkeersituatie zijnde aan de Thornerweg.

6. Civiel

Door de uitbreiding dient de hemelwaterafvoer van het gebouw afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel, conform gemeentelijk vastgesteld beleid.

De compenserende maatregelen, ten gevolge van: waterbergend winterbed van de Maas en aanpassing beschermingsgraad hoogwater dienen gerealiseerd te worden.

7. Planning

Op basis van het uitgangspunt, start per 1-12-17, kan de oplevering van de werkzaamheden plaatsvinden 2^e kwartaal 2019.

8. Risico's

1. Maatschappelijk/Politiek

- Geen onderscheidend risico

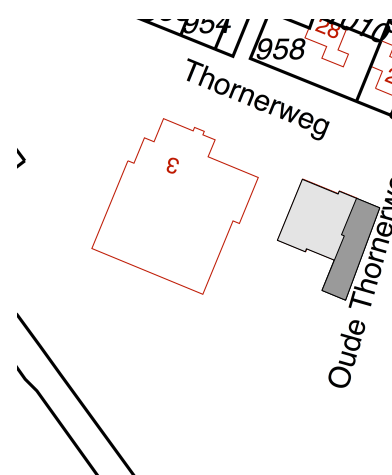
2. Planologisch/Juridisch

- Bebouwing in waterbergingsgebied met als gevolg realisatie van compensatie, besluitvorming door Rijkswaterstaat, gevolgen voor de stichtingskosten en planning

3. Financieel

- Extra kosten ten gevolge van bouwen in waterbergingsgebied.
- Extra exploitatiekosten ten aanzien van o.a. energie en schoonmaak

De Sprong: Scenario 9



9. Financieel

De cijfers zijn een samenvatting van de berekening voor deze specifieke locatie voor dit scenario. Voor de specificatie zie bijlage 9.

Kosten	Nieuw		Dekking	
	Incidenteel	Kapitaals- lasten	Huidige begroting	Additioneel (extra)
4. De Sprong	132.495	5.962	0	5.962
Totaal	132.495	5.962	0	5.962

Bijlagen

Bijlage 0: Overzicht beoordeling scenario's

Bijlage 1: Specificatie Scenario 1

Bijlage 2: Specificatie Scenario 2

Bijlage 3: Specificatie Scenario 3

Bijlage 4: Specificatie Scenario 4

Bijlage 5: Specificatie Scenario 5

Bijlage 6: Specificatie Scenario 6

Bijlage 7: Specificatie Scenario 7

Bijlage 8: Specificatie Scenario 8

Bijlage 9: Specificatie Scenario 9

Bijlage 0: Overzicht beoordeling scenario's

Project: Wessem Quick-scan
Onderdeel: **Bijlage 0: Overzicht beoordeling scenario's**
Datum: 15-03-17
Gewijz.: 30-03-17

Scenario 1	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	1.236	1.098	943	252	3.529
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	0,6	0,5	0	0	1,0
- Kapitaalslasten (x 1.000)	42	30	11	0	53

Scenario 3	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma					
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)					
- Kapitaalslasten (x 1.000)					

Scenario 5	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	0	3.241	0	3.241
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	0	0	6,7	0,1	6,7
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	0	302	3	306

Scenario 7	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	842	2.137	288	3.266
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	0	1,7	2,8	0,1	4,6
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	77	126	6	209

Scenario 9	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	991	2.016	288	3.295
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	0	2,2	2,4	0,1	4,7
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	99	109	6	214

Scenario 2	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	1.296	842	1.185	288	3.610
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	1,1	1,7	0,5	0,1	3,4
- Kapitaalslasten (x 1.000)	75	77	25	6	184

Scenario 4	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	0	2.953	288	3.241
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	0	0	4,5	0,1	4,6
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	0	204	6	210

Scenario 6	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma					
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)					
- Kapitaalslasten (x 1.000)					

Scenario 8.	Locatie Harmoniezaal	Locatie Wisheim	Locatie De Tump	Locatie De Sprong	Totaal (daar waar van toepassing)
1. Gebruikers					
2. Ruimtelijk programma	0	842	2.425	0	3.267
3. Bezetting					
4. Bestemmingsplan					
5. Verkeer					
6. Civiel					
7. Planning					
8. Risico's					
9. Financieel					
- Incidenteel (x milj.)	0	1,7	3,4	0,1	5,2
- Kapitaalslasten (x 1.000)	0	77	156	3	237