

Quick Scan Alternatieve scenario's de Korf

16 november 2018

1. Aanleiding

De Korf is aan groot onderhoud toe. Naast de oorspronkelijke gedachte (bij de vaststelling nieuw beleid 2017) om een scheiding te maken tussen De Korf commercie en de Korf Sport, inclusief een revitalisatie van de gevel aan de zijde van de Kooikersgracht en De Smidse (vanuit de kwaliteitsvisie Hart van Leusden), waren er nog uitstaande wensen (o.a. vanuit De Tuin) en verplichtingen vanuit regelgeving (o.a. installaties Sportzaal) om mee te nemen in het groot onderhoud. Ook was dit het ideale moment om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Bij de analyse van het pand werden vervolgens nog enkele aanvullende zaken gesignaleerd, waarvan problemen mbt de eerder uitgevoerde reparatie van de begane grond vloer het meeste impact heeft. Door de stapeling van ambities en noodzakelijke upgradering vallen de renovatiekosten hoger uit dan aanvankelijk voorzien. Omdat de gemeente Leusden niet heeft gereserveerd voor renovatie of vervangings nieuwbouw van De Korf, drukken de extra onvoorziene investeringen zwaarder op de begroting dan verwacht.

Voorjaar 2018 zijn 5 scenario's onderzocht op financiële en technische uitvoerbaarheid en consequenties op basis van een ontwerp en uitgangspunten uit 2017. Nu de uitkomsten van deze scenariostudies bekend zijn, gaan stemmen op voor het heroverwegen van de uitgangspunten die als kader zijn gesteld bij de scenariostudie. De reden voor deze heroverweging is de hoop of verwachting dat door bepaalde kaders los te laten een betere businesscase zou kunnen ontstaan in de vorm van een kwalitatief hoogwaardiger eindresultaat voor hetzelfde - of liever nog minder - geld.

Dit vermoeden wordt mede gevoed door de ontwikkeling die mogelijk bleek op de locatie Huis van Leusden. Op voorhand kan als gesteld worden dat een vergelijking tussen de locatie Huis van Leusden en MFC de Korf mank gaat om 3 redenen:

- Het programma van het gemeentehuis is sterk ingekrompen: 37% van het oorspronkelijke vloeroppervlak is teruggebouwd, het nieuwe kantoor is dus 63% kleiner dan het oude.. Bij de Korf is dat niet geval.
- Door een andere financiële situatie drukten de lasten van nieuwbouw minder zwaar op de begroting;
- De reeds aanwezige kelder bood parkeergelegenheid voor een relatief laag bedrag.

Het college heeft de raad toegezegd alternatieve scenario's met een ander kader in een quick scan te beschouwen en globaal te scoren op financiële, ruimtelijke en kwalitatieve impact. Om de vertraging en kosten beperkt te houden blijft deze analyse of hoofdlijnen en kengetallen en dient ze slechts voor een beoordeling van de vraag of het de moeite waard is om naast de 5 al uitgewerkte scenario's nog andere scenario's uit te werken, hetgeen zeker nog extra tijd en geld zou kosten

2. Samenvatting , conclusies en advies

Naast de reeds door BBN diepgaand onderzochte 5 renovatie- en nieuwbouwscenario's, die zich beperkten tot de bestaande locatie van MFC De Korf zijn in de quick scan in een aantal stappen de volgende zaken onderzocht:

- Aanscherping van uitgangspunten, ter voorkoming van het ontstaan van tientallen scenario's die op basis van basale uitgangspunten op voorhand onhaalbaar zijn.
- Een korte analyse van de samenstellende delen van de MFC De Korf (de Tuin, de Korf commercieel, de sporthal), met een tussentijdse conclusie over de beste optie per deel.

- Een korte analyse van omliggende locaties om vast te stellen of het haalbaar is om het ontwikkelgebied uit te breiden met deze locatie.
- Analyse van alternatieve ontwikkelscenario's, waarbij 3 hoofdvarianten met een aantal sub varianten zijn onderzocht:
 1. Sporthal De Korf slopen en geen terugbouw in de Hamershof
 2. Sporthal de Korf slopen en terugbouw in de Hamershof
 3. Sporthal de Korf slopen en terugbouw van een kleinere sportzaal.
- Op basis van de analyses zijn op hoofdlijnen de volgende conclusies geformuleerd:
 - Een sportvoorziening blijft nodig, bij voorkeur een sporthal in de Hamershof. Dit ook in lijn met de eerder door de raad vastgestelde omgevingsvisie Hamershof.
 - Sloop/nieuwbouw is duur. Nieuwbouw van De Tuin en De Korf (commerciel), die qua programma en ruimtegebruik praktisch gelijk blijven, is veel duurder dan renoveren.
 - De verdien capaciteit van nieuwbouwwoningen is beperkt. De kosten van gebouwd parkeren drukken zwaar op de exploitatie. Dit wijzigt alleen als wordt gekozen voor betaald parkeren in het openbare gebied en/of het verlagen van parkeernormen.
 - Bij nieuwbouw of beëindiging van de huurovereenkomst voor het commerciële deel van de Korf is sprake van een substantiële financiële compensatie.
 - Er lijken weinig opties te zijn voor een betere business case. Het enige alternatief is een scenario (waarin wordt afgeweken van 2 uitgangspunten) met een sportvoorziening op de parkeergarage Smidse en woningbouw op de vrijkomende locatie. Dan wel het fors afbouwen van sportaccommodaties ten koste van de breedtesport.
 - De 2 voorliggende renovatiescenario's kunnen worden samengevoegd tot één optimaal scenario, waarin niet-rendabele investeringen achterwege blijven.
- Het advies aan de raad luidt dan als volgt:
 - Kies voor renovatie van De Korf, De Tuin en de sporthal.
 - Werk een optimaal renovatiemodel uit.
 - Onderzoek het alternatief met een sportzaal of -hal op de parkeergarage Smidse en, indien dit haalbaar blijkt, werk deze als volwaardig alternatief uit.

3. Vertrekpunt: 5 scenario's en concept raadsvoorstel

Op 6 september 2018 kreeg de raad ter informatie een concept raadsvoorstel (L183791), met daarin de 5 scenario's en het voorstel om krediet te verlenen om scenario 3 nader uit te werken.

Een samenvatting van de 5 scenario's:

1: Het **Nul scenario**: alleen direct noodzakelijk onderhoud uitvoeren teneinde zo min mogelijk geld uit te geven en de Korf nog een aantal jaren door te kunnen laten draaien. Die tijd benutten voor een nader uit te werken plan voor de lange termijn. Investering € 322.000, netto effect op de begroting is € 16.000 per jaar.

2: Het **Basis scenario**: een renovatiescenario, waarin alles weer technisch op orde wordt gebracht voor een periode van 20 jaar. Investering € 2.949.000 (inclusief kostprijsverhogende BTW), netto effect op de begroting is € 131.000 per jaar.

3: Het **Duurzaamheidsscenario**: een renovatiescenario, waarin aanvullend op het basis scenario wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen, waaronder het energiezuiniger maken van het complex de Korf. Investering € 4.702.000 (inclusief kostprijsverhogende BTW), netto effect op de begroting is € 185.000 per jaar.

4 Nieuwbouwsценario met toevoeging van woningen. Sloop en nieuwbouw bestaande complex met intensivering van het programma door toevoeging van 36 woningen en (ondergronds) parkeren t.b.v. woningen. Investering € 10.716.000 (inclusief kostprijsverhogende BTW, maar exclusief de nieuwbouw van woningen en parkeergarage), netto effect op de begroting is € 548.000 per jaar.

5: **Nieuwbouwsценario.** Sloop-nieuwbouw van het huidige programma investering € 10.968.000 (inclusief kostprijsverhogende BTW), netto effect op de begroting is € 505.000 per jaar.

4. Kader bij 5 scenario's en aangepast kader Quick Scan

Het kader bij de 5 al uitgewerkte scenario's is:

- De sporthal blijft behouden voor de Hamershof. De sportfunctie is in deze omvang nodig ten behoeve van de breedtesport en heeft veronderstelde synergie voordelen met de overige centrumvoorzieningen. In de onderzochte nieuwbouwsценario's is het bestaande sportprogramma als uitgangspunt gehanteerd.
- De Korf en De Tuin blijven behouden en worden gerenoveerd of worden met identiek programma herbouwd.
- Voldoen aan bestaande contractuele verplichtingen: huurcontract exploitant de Korf en contract zonedak sporthal.
- Toevoegen eventueel programma moet binnen de plot van het huidige gebouw worden opgelost. Om die reden moest in scenario 4 ondergronds parkeren worden toegevoegd, die plekken zijn nodig voor de toegevoegde woningen
- Bestaande beleidskaders respecteren (parkeernormen, omgevingsvisie enz.)
- Het scenario is uitgewerkt aan de hand van het eerder gepresenteerde ontwerp van Johan de Wagter.

Op basis van de (ingetrokken) motie Gebiedsvisie omgeving sporthal 'De Korf' behorende bij de raadsvergadering van 13 september 2018 en verkennende gesprekken met stakeholders zijn t.b.v. de quick scan de volgende aangepaste kaders vertrekpunt:

- Sporthalfunctie niet nodig voor centrum. Als het ruimtelijk en of financieel beter uitkomt om deze elders te realiseren, dan is dat een optie.
- Betrek parkeerdek tussen Huis van Leusden en de Korf in het geheel. De gedachte is dat deze voorziening een matige uitstraling heeft en het dus wenselijk is deze locatie een kwaliteitsimpuls te geven. Door de plot van de Korf met de plot van het parkeerdek aan de Smidse uit te breiden ontstaan wellicht betere en/of minder kostbare herontwikkelingssценario's.
- Voeg woningen toe aan het programma. Deze leveren in principe geld op, dragen bij aan draagvlak centrumvoorzieningen Hamershof en zijn beleidsmatig gewenst.
- Kijk naar alternatieve aanbestedingsvormen, betrek de creativiteit van de markt erbij.
- Onderzoek of leegstaande winkelpanden tegenover de Korf in de oplossing betrokken kunnen worden.

5. Aanscherpen uitgangspunten

Om te voorkomen dat tientallen potentiële scenario's die op basis van basale uitgangspunten op voorhand onhaalbaar zijn moeten worden onderzocht die daarna allemaal weer afvallen zijn aan de voorkant van het quick scan proces de volgende aangescherpte uitgangspunten opgesteld:

1. **Geen ondergrondse parkeergarages.** Uit het al voorliggende scenario 5 blijkt dat ondergronds bouwen op deze locatie i.v.m. grondslag en waterhuishouding een zeer

kostbare aangelegenheid is. Hoewel ondergronds parkeren vanuit ruimtelijke kwaliteit geredeneerd zeker wenselijk is staat bij voorbaat vast dat dit veel geld kost. Ook individueel te verkopen gebouwde ondergrondse parkeerplaatsen brengen nog niet de helft op van de bouwkosten. Alleen bij stedelijke dichtheden, stedelijke parkeerdruk en bijbehorende stedelijke beprijzing van parkeren wordt ondergronds parkeren een te overwegen optie. In de Leusdense situatie in de Hamershof, waarin niet betaald wordt voor parkeren in de openbare ruimte, levert ondergronds parkeren veel te weinig op en worden plannen met een ondergrondse parkeervoorziening financieel onhaalbaar.

2. **Wegen blijven op hun plek.** Je kunt de locatie de Korf en de brandweerkazerne gezamenlijk als potentiële herontwikkelingslocatie beschouwen. De Burgemeester Van der Postlaan ligt hier tussenin. Natuurlijk is die te verplaatsen of ondergronds te maken, tezamen met het verleggen van alle aanwezige kabels, leidingen en riolering, maar niet tegen aanvaardbare en weer terug te verdienen kosten. Er is evenmin een realistisch, betaalbaar, scenario denkbaar waarbij de Smidse niet gewoon een weg is en blijft.
3. **We blijven op eigen grond.** Een oplossing waarbij de haalbaarheid afhankelijk is van de medewerking van andere eigenaren wordt direct veel complexer en is een slecht vertrekpunt voor onderhandelingen. Overigens is eerder al wel gekeken naar de inzet van de winkelruimtes tegenover De Korf. Deze panden staan deels leeg. De gevraagde huur of koopprijzen zijn hoog voor niet-commerciële voorzieningen. De panden hebben dan ook een winkelbestemming, waar de huren meestal een stuk hoger liggen. Eerder dit jaar is een ruimtelijke doorschuifpuzzel onderzocht waarbij deze lege winkels zouden transformeren tot bibliotheek, de bibliotheek tot sportcentrum en dat sportcentrum een woningbouwlocatie zou worden. Daar zou –ondanks de waardesprong op de nieuwbouwlocatie- door de gemeente op moeten worden toegelegd. De inbrengwaarde van panden met winkelbestemming, zelf als ze al een tijdje leegstaan, is fors. Als vanuit het programma de Korf wordt gekeken naar deze panden, zouden alleen de horeca functies (restaurant en café) in de lege panden passen. Die zouden dan worden afgesneden van de sport, de korfzaal en de bowling, waarmee deze nu juist functioneel verbonden zijn.

In de verdere analyse van de quick scan kijken we dus alleen naar scenario's binnen deze 3 kaders. Een pas op de plaats in een breder en langer traject naar de toekomst van alle functie te kijken, het kader te herijken, eventueel een ontwikkelcompetitie te organiseren en dan nieuw go-no go moment te nemen kost minimaal een jaar.

6. Quick scan samenstellende delen

6.1 Quick scan De Tuin

De Tuin is in gebruik als 'vestzaktheater' en draait geheel op vrijwilligers. Deze kleine zaal vormt een mooie lokale aanvulling op de grotere theaters in Amersfoort. Het pand van De Tuin is van recentere datum dan de rest van de Korf (begin jaren '90), Er rust nog een beperkte boekwaarde op het pand. De burens Tuin en Korf zijn min of meer met de ruggen tegen elkaar gebouwd. Het renovatiescenario voorziet weliswaar in bouwkundige koppeling en flexibele zaalindeling Korfzaal - De Tuin (wat de exploitatiemogelijkheden van beide accommodaties zou vergroten), maar uit latere reacties van beide organisaties blijkt echter dat aan deze koppeling op dit moment en in deze vorm geen grote behoefte is. Afzien van de koppeling beïnvloedt het renovatiescenario financieel positief.

Uit het BBN rapport op pagina 14 blijkt dat renovatie veel voordeliger is dan sloop-nieuwbouw. De Tuin is een gesubsidieerde instelling (€ 21.000/jaar) en betaalt nu een huurprijs aan de gemeente die min of meer gelijk is aan deze subsidie. De Tuin is naar verwachting niet in staat een kostprijs

dekkende huur voor een grotere zaal te betalen. Evenmin zou een aanzienlijk hogere huur per m² op te brengen zijn. In elk sloop-nieuwbouw scenario met gelijkblijvende oppervlakte is echter wel sprake van een forse toename van de kostprijs dekkende huur per m². De Tuin wil niet terug in m². Sterker nog, men heeft zo nu en dan behoefte aan een grotere zaal dan er nu is. In de praktijk wordt echter amper van de direct aangrenzende - 2 keer zo grote - Korfzaal gebruik gemaakt, omdat men zich niet lang van te voren kan of wil vastleggen op huur van deze ruimte, waarvoor de exploitant de marktprijs in rekening brengt.

De tuin zou ruimtelijk niet goed inpasbaar zijn in de deels leegstaande winkels aan de overzijde. Lengte, breedte en vooral verdieping hoogte zijn te belemmerend. Dat nog los van de financiële consequenties en het verwervingsrisico waardoor deze winkels nu buiten beschouwing blijven.

Conclusie: De Tuin staat op een goede plek en heeft de goede afmetingen, al zijn wel wensen voor aanpassing foyer en kleine uitbreiding aantal zitplaatsen. Sloop-nieuwbouw kost in verhouding tot renoveren veel geld waar geen inkomsten tegenover staan. Vanuit beeldkwaliteit kan een beperkte cosmetische ingreep aan de buitenkant worden gedaan. De installaties kunnen worden vernieuwd en het pand geïsoleerd zodat dit veel energiezuiniger wordt. Interne verbouwing kan het pand functioneler maken. Dat zou extra kwaliteit opleveren voor de Tuin, maar de gemeente wel geld kosten.

6.2 Quick scan De Korf (commercie)

De gemeente verhuurt de korfzaal, de bowling, het restaurant en het café aan een exploitant. Deze 4 elementen functioneren in synergie. Het contract met de exploitant is begin 2018 verlengd met 9 jaar, met recht op 2 * 5 jaar verlenging dus totaal 19 jaar. Het contract biedt de exploitant huurbescherming. Uit gesprekken met de exploitant, de BBN studie en diverse andere bekende gegevens blijkt:

- De functies van de Korf (en ook de Tuin) passen in vastgesteld beleid op deze plek in het centrum. Zie vastgestelde visie Hamershof (L136453) en vastgestelde omgevingsvisie (L156165). De commerciële functies van de Korf dragen bij aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het centrum als geheel. Er zijn geen directe argumenten voor de vestiging van de Korf op een andere plek. In de visie wordt overigens ook wonen als wenselijke functie genoemd. Deze functie is nu niet in het Korfcomplex aanwezig.
- In een sloop-nieuwbouwscenario dienen ongeveer evenveel m² teruggebouwd te worden als er nu zijn; er is geen efficiencywinst in m² te behalen.
- De exploitant lijkt bereid te zijn om meer huur te betalen als zijn exploitatiekosten dalen, bijvoorbeeld door energiezuinige maatregelen te treffen.
- De exploitant is niet bereid meer te betalen voor nieuwbouw op zich, omdat daar geen inkomstenverhoging tegenover staat. Voor sloop-nieuwbouw is dan ook geen businesscase.
- Elke ingreep in het pand die verder gaat dan onderhoud /in stand houden vereist in principe de instemming van de exploitant.
- Belangrijk voor de totale kosten en dus haalbaarheid is de bedrijfscontinuïteit. In het geval van sloop-nieuwbouw is, veel meer dan bij renovatie, sprake van ernstige inbreuk op de bedrijfscontinuïteit en relatief hoge (nog niet begrote) kosten voor (tijdelijke) verplaatsing en compensatie van omzetverlies. Nieuwbouw op dezelfde plek scoort daardoor extra slecht.

Conclusie: De Korf staat op de goede plek en heeft de goede afmetingen. Sloop-nieuwbouw kost in verhouding tot renoveren veel geld waar geen extra inkomsten tegenover staan. Daarnaast zijn er in het geval van sloop – nieuwbouw substantiële kosten voor discontinuïteit van de bedrijfsvoering. Renovatie, waarbij aandacht wordt besteed aan energiezuinigheid en beeldkwaliteit van het pand,

lijkt voor de Korf de beste oplossing. Ook kan worden geïnvesteerd in de interne functionaliteit van het pand, als deze investeringen een aanvaardbare terugverdientijd kennen.

6.3 Quick scan scenario's sporthal

Ook de sporthal is tot nu toe altijd beschouwd als functie die veel synergie heeft met het centrum en die in aard en omvang op deze plek nodig is. Dat is verankerd in de in september 2017 vastgestelde beleidsvisie Hamershof en de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie wordt op pagina 62 gerept van "het in stand houden van een hoog voorzieningenniveau". Tevens wordt gesteld dat we "aan de slag gaan met de volgende opgaven in Leusden:

- Inspelen op afnemend aantal (vaste) (jeugd)leden bij verenigingen;
- Betaalbaar houden van (sport) voorzieningen;
- Bevorderen zelfstandigheid ouderen en andere hulpbehoevenden;
- Bevorderen gezonde levensstijl."

Sportverenigingen hebben zeker behoefte aan de Korf, maar de bezettingsgraad is de afgelopen periode, na de opening van de nieuwe sporthal, gedaald. In de huidige situatie wordt de Korf doordeweeks overdag gebruikt voor bewegingsonderwijs. Na de sloop van de gymzaal Berkelwijk zal het gebruik toenemen. 's Avonds doordeweeks wordt de Korf gebruikt voor trainingen van sportverenigingen, met name in de wintermaanden. In het weekend is het gebruik beperkter; verenigingen hebben voor wedstrijdsport meestal de voorkeur voor het nieuwe Burgemeester Buining Sportcentrum. Maar in de piek van 10 weken van het binnensportseizoen is de bezetting in de weekenden vooralsnog 65 %.

Nut/noodzaak sporthal de Korf

Als de Korf niet meer beschikbaar zou zijn dan zou dat de volgende consequenties hebben:

- Bewegingsonderwijs van de drie scholen in Berkelwijk kan niet plaatsvinden. MFC Atlas en Atria liggen nog net op aanvaardbare loopafstand (1 km), maar hebben onvoldoende capaciteit.
- De trainingen van zaalhockey, zaalkorfbal, zaalhandbal, volleybal en badminton en mogelijk die van zaalvoetbal kunnen niet op de door de clubs gewenste tijden en locatie gegeven worden. Uitwijken naar andere accommodaties (Antares, sportzaal Achterveld of Amersfoort) wordt als minder wenselijk ervaren, want deze zalen zijn kleiner en/of verder weg. Dit gaat voor de verenigingen ten koste van de kwaliteit van hun aanbod. Op dit moment wordt gediscussieerd met de verenigingen over "indikken". Gezien het continurooster van de basisscholen zouden trainingen al om 15.00 uur kunnen beginnen i.p.v. 17.00 uur dat nu gebruikelijk is. Ook zouden trainingen langer door kunnen lopen, bijvoorbeeld tot 23.00 uur, of in bepaalde gevallen in het weekend kunnen plaatsvinden. De vraag is waar de optimale balans tussen kosten en kwaliteit ligt. Deze afweging is in (2014) gemaakt ten tijde van de investeringsbeslissing voor de 2^e sporthal, maar sindsdien niet meer herijkt.
- Huidige beleid gaat uit van in standhouden sporthal de Korf en slopen van gymzaal Berkelwijk en Sportzaal de Meent.

Locatie sporthal: synergie met centrum

In de visie Hart van Leusden wordt rekening gehouden met het feit dat het centrumgebied op termijn minder bezoekers zal trekken voor winkelbezoek en het verlies aan bezoekers moet compenseren met een mix van andere functies en het vermeerderen van bezoeksaanleidingen. Een sporthal in het centrum past in die visie.

Volgens de exploitant van de Korf is de synergie (= wederzijdse positieve beïnvloeding) van sport met het commerciële gedeelte van de Korf beperkt. Indien er meer wedstrijdsport zou zijn, is er kans op meer synergie. De synergie van gebruik van de sporthal als trainingsaccommodatie of wedstrijdaccommodatie met de rest van het centrum (combineren met boodschappen doen, bezoek horeca elders) is niet bekend. Hier wordt verschillend over gedacht. Als de sporthal op alternatieve wijze kan worden gebruikt (denk aan beurzen, expo's e.d.), dan zou dat goed zijn voor de synergie met de Korf en de Hamershof en de bezettingsgraad en het exploitatieresultaat van de sporthal gunstig kunnen beïnvloeden. Daarvoor zal onderzoek moeten worden aan welke aanvullende voorwaarden de zaal en het complex moeten voldoen.

Locatie sporthal: bewegingsonderwijs

Het bewegingsonderwijs van de drie scholen in Berkelwijk vind nu nog grotendeels plaats in de (te slopen) gymzaal Berkelwijk en deels in de Korf. In de huidige plannen verschuift dit na realisatie van IKC Berkelwijk volledig naar de Korf. Ook een deel van de scholen in Groenhouten gymt in de Korf, zodat zij de Groene Zoom niet over hoeven te steken naar de nieuwe sporthal waar ze ook terecht zouden kunnen. Eén gymzaal (afmetingen sportvloer 15m bij 9m) is voor gebruik door de 3 scholen iets onder de norm, rekenkundig is ca 1,23 gymzaal nodig, dus een gymzaal is te weinig en een sportzaal (dubbele gymzaal) is ruim bemeten. Hoe dichter bij de scholen de voorziening is, hoe prettiger dat voor het onderwijs is. Maximale loopafstand is bepaald op 1 km. Indien een gymzaal zou worden toegevoegd aan het ruimtelijk programma Berkelwijk, zou dat vanuit de scholen beschouwd waarschijnlijk als extra kwaliteit worden beschouwd, ondanks dat dit ten koste van groen in IKC Berkelwijk zou gaan. Er is dan rekenkundig nog wel een tekort van 0,23 gymzaal (6 klokuren/week) Ruwe schatting van stichtingskosten van zo'n gymzaal: € 1.000.000,- excl. BTW.

Locatie sporthal: Breedte sport.

Vanuit het belang van de breedte sport geredeneerd maakt het niet uit waar de sporthal zich bevindt, zolang deze maar in de kern Leusden is en goed en veilig bereikbaar is

Programma van Eisen nieuwbouw sporthal t.o.v. de Korf

De huidige sporthal de Korf heeft 4 kleedkamers, een tribune, een verdieping hoogte van 7 meter een sportvloer van ca. 1.176 m² en een omnisportinrichting (geschikt voor alle reguliere zaalsporten). Indien nu een nieuwe sporthal zou worden gerealiseerd ter vervanging zou in het Programma van Eisen geen tribune staan, slechts 2 kleedkamers, een verdieping hoogte 7 m en een sportvloer met een oppervlak van ca. 1.056 m². Ook zou geen basketbal inrichting terug hoeven komen. In tegenstelling tot de overige functies (Tuin + commerciële delen Korf) is het bij de sport dus wel zo dat er bij sloop-nieuwbouw bezuinigd kan worden op m². Daarmee is overigens nog niet gesteld dat sloop-nieuwbouw financieel aantrekkelijker is dan renovatie. Het verschil wordt wel kleiner.

Terugvalopties naar sportzaal of gymzaal

Indien gekozen zou worden om de Korf te slopen en geen sporthal terug te bouwen dan ontstaat zeker de noodzaak om een gymzaal in of nabij Berkelwijk te realiseren, en dat is eigenlijk nog te weinig. Afhankelijk van de ernst van de tekorten aan trainingsaccommodaties breedtesport in de winter zou overwogen kunnen worden sportzaal de Meent (geen volwaardige sporthal) niet te slopen maar te renoveren of op een nader te bepalen locatie een gymzaal of sportzaal terug te bouwen. Een sportzaal is kleiner en dus goedkoper dan een sporthal, maar ook met minder capaciteit voor trainingen breedtesport en ongeschikt voor competitiewedstrijden van bijvoorbeeld korfbal, handbal en hockey. Een gymzaal is nog kleiner.

7. Quick scan uitbreiding ontwikkelgebied

7.1 Locatie brandweerkazerne

Onderzocht is of een sporthal goed inpasbaar zou zijn op de brandweerkazerne locatie. Op het eerste gezicht is dat niet zo, de rechthoekige vorm van de sporthal past niet goed in de driehoekige vorm van het perceel. Daarnaast is hier natuurlijk al de kazerne gevestigd, waar in dat geval sloop-nieuwbouw noodzakelijk zou zijn.

Recentelijk is bevestigd dat de brandweerkazerne moet blijven, liefst op deze locatie in verband met aanrijtijden. Hiervoor is in 2016 al onderzoek uitgevoerd. Het gebouw heeft een lage boekwaarde en heeft renovatie nodig om weer aan de hedendaagse eisen te voldoen. Ook hier liggen dus kosten in het verschiet, buiten de scope van deze quick scan.

Op de locatie van de kazerne zijn nu geen openbare parkeerplaatsen. Er zijn wel mogelijkheden om enkele extra parkeerplaatsen te realiseren (ten koste van groen). Bij een sloop-nieuwbouw scenario zouden verdere rationalisaties en dus nog meer parkeerplaatsen mogelijk zijn. Wel moet geborgd worden dat de vrijwilligers van de brandweer bij een alarmering altijd direct naast de kazerne kunnen parkeren.

Er is onvoldoende ruimte om naast de kazerne op ruimtelijk verantwoorde wijze woningen te ontwikkelen.

7.2 Quick scan parkeerdek Smidse

Het parkeerdek Smidse heeft ca 150 parkeerplaatsen. De locatie tussen Huis van Leusden en De Korf in, direct aangrenzend aan de Hamershof is zeer gunstig voor een parkeervoorziening. De indeling is efficiënt en rationeel. De ruimtelijke uitstraling is matig. Nieuwbouw van een voorziening van dezelfde capaciteit kost ca. € 2.000.000,-. De garage is een aantal jaar geleden nog gerenoveerd, maar is intensief gebruikt als bouwplaats voor de nieuwbouw van het Huis van Leusden. In de komende 12 jaar (de scope van het MJOP) zijn geen middelen gereserveerd voor groot- of vervangingsonderhoud. Onderzocht zou kunnen worden of de bestaande constructie stevig genoeg is om een extra parkeerlaag op te kunnen realiseren, of een sportvoorziening,.

Onder de hellingbaan van het parkeerdek is recentelijk nog de noodstroomvoorziening Huis van Leusden geplaatst. Aan weerszijden (oost en west) van het dek zijn recentelijk trafo-ruimtes elektra t.b.v. Stedin gerealiseerd. Verplaatsen van trafo-ruimtes is kostbaar (> € 100.000). Dat levert dus ontwerpbeperkingen of extra kosten op voor her-ontwikkelscenario's parkeerdek.

8. Quick scan alternatieve ruimtelijke ontwikkelscenario's

Op basis van de overwegingen in de vorige hoofdstukken kunnen de volgende alternatieve scenario's worden geformuleerd:

1. **Sporthal De Korf slopen en geen terugbouw in de Hamershof**

1a: *Sporthal de Korf en de Meent slopen en niet compenseren. Effecten in een notendop:*

- Tekorten in capaciteit diverse sportverenigingen.
- Een gymzaal toevoegen aan de nieuwbouw scholen Berkelwijk. Zonder de Korf zou voor de 3 scholen in deze wijk geen gymzaal op aanvaardbare loopafstand zijn. Een gymzaal is hier ruimtelijk inpasbaar in de nieuwbouw maar gaat wel ten koste van groen en past niet in het uitgebreid met de bewoners besproken en vormgegeven (ontwerp)-bestemmingsplan. De kosten bedragen ca. € 1 miljoen excl. BTW. De scholen hebben recht op meer klokuren dat

met 1 gymzaal geleverd kan worden. In de praktijk gebruiken scholen niet altijd alle klokuren gym die ze mogen gebruiken.

- Ruimte voor woningbouw met parkeren in de plint op oude plot sporthal de Korf.
- Financieel aantrekkelijk: beperkt kosten sport en maakt verdienen met woningbouw mogelijk maar gaat serieus ten koste van voorzieningenniveau sport.
- Verlies van een sportvoorziening in het centrum

1b: Sporthal de Korf slopen, de Meent behouden en gymzaal Berkelwijk compenseren. Effecten in notendop:

- Problemen voor sommige breedtesporten omdat de Meent te klein is voor zaal hockey, zaalvoetbal en andere sporten zoals volleybal, badminton, turnen.
- Grootschalige renovatie de Meent nodig, kosten onbekend. Het is een afbraakpand; voorbereiding van het slooptraject is inmiddels in gang gezet.
- Inkomstenderving doordat herontwikkeling de Meentlocatie met woningbouw niet doorgaat..
- Minder (ruimte voor) woningen in Groenhouten (locatie de Meent).
- Een gymzaal toevoegen aan de nieuwbouw scholen Berkelwijk, gelijk aan 1a hierboven.
- Ruimte voor woningbouw met parkeren in de plint op oude plot sporthal de Korf.
- Verlies van een sportvoorziening in het centrum

1c: Sporthal de Korf slopen en nieuwe sporthal realiseren op locatie de Holm

Na de realisatie van Berkelwijk valt deze locatie vrij. De locatie is op basis van de gemeentelijke strategie herontwikkelingslocaties aangewezen voor vrije-sector woningbouw en is in beeld als compensatielocatie voor een bouwclaim die het gevolg is van het niet realiseren van de kantorennieuwbouw “de Buitenplaats” als gevolg van de vastgoedcrisis en het provinciale inpassingsplan kantoren. Effecten in een notendop:

- Grondopbrengsten ca 1.2 miljoen mislopen door niet realiseren van 8 vrijstaande woningen
- Ruimtelijk-functioneel minder kwaliteit op deze locatie (sporthal = “dichte doos”).
- Risico op niet kunnen honoreren bouwclaim: ca € 700.000,-.
- Nieuwbouw sporthal kosten worden geraamd ca. 2,5 - 3 miljoen excl. BTW.
- Ruimte voor woningbouw met parkeren in de plint op oude plot sporthal de Korf.

1d: Sporthal de Korf slopen en nieuwe sporthal op andere locatie buiten de Hamershof.

Ook andere potentiële locaties zijn denkbaar en globaal in kaart gebracht. Deze kennen allen grote onzekerheden en vergelijkbare nadelen als de opties 1b en 1c.

2: Sporthal de Korf slopen en terugbouw in de Hamershof:

2a: Nieuwbouw sporthal op de locatie de Korf zelf:

Deze optie is al uitgewerkt in de BBN studie (scenario's 4 en 5) en in dit kader als “te duur” afgevallen.

2b: Nieuwbouw sporthal op de locatie brandweerkazerne:

Deze plot is net te klein voor een sporthal (zie schets in bijlage) en er passen nauwelijks parkeervoorzieningen naast. Daarbij zou ook nog de problematiek moeten worden opgelost om (op deze locatie of elders) een nieuwe brandweerkazerne te bouwen.

2c: Nieuwbouw sporthal op de plek van het parkeerdek Smidse naast Huis van Leusden

Dit is ruimtelijk een mogelijke en wellicht ook wenselijke optie. Het ruim 20 jaar oude parkeerdek kan dan worden vervangen door een nieuw gebouw. De te slopen parkeerplaatsen van het dek moeten worden gecompenseerd met een nieuwe bovengrondse parkeervoorziening.

De kosten voor de nieuwbouw van de sporthal zullen ook op deze locatie ca. 2,75 miljoen bedragen. Rekening houdend met extra kosten voor fasering (in verband met de lastige bouwlocatie) en sloop van de sporthal wordt verder gerekend met 3 miljoen excl. BTW. Er moeten ca. 150 parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Dit kan op dezelfde locatie (met de sporthal er bovenop), dan wel elders in of om de Hamershof (bijv. ten zuiden van de Korf op de parkeerplaats voor de Jumbo). Voor de rekensom maakt het niet uit welke locatie, daarom wordt nu verder gerekend met nieuwbouw van parkeren op dezelfde locatie.

Er ontstaat dan een bouwblok van 2 parkeerlagen (onderste half verdiept) en een sporthal met een buitenhoogte van $2 \times 3,5 + 8$ meter = 15 meter. Dit staat gelijk aan 5 woonlagen. Het bovengronds nieuw bouwen van een parkeerplaats kost 12 - 15.000: aanname 2 miljoen voor 150 plaatsen. Deze worden bij de kosten voor de nieuwbouw van de sporthal opgeteld: $3 + 2 = 5$ miljoen excl. BTW.

Hiertegenover staat dat op de vrijkomende locatie van de sporthal (ca. 2.000 m²) woningen kunnen worden gebouwd. Ook hier moet rekening worden gehouden met gebouwd parkeren (norm 1,7 per woning). Stel dat er 1 laag parkeren wordt gebouwd. Een parkeerplaats heeft (met infrastructuur) een oppervlakte van ca. 25 m². Er kunnen dan 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat komt bij deze parkeernorm neer op 48 woningen. Per woonlaag kunnen 16 woningen worden gerealiseerd. Dit resulteert in een woongebouw van 4 lagen (incl. parkeerdek). De grondopbrengst is ca. 50.000 – 20.000 (de kosten voor 1,7 parkeerplaats) = 30.000 per woning x 48 = ca. 1,5 miljoen.

Per saldo kost dit scenario voor de sporthal $5,0 - 1,5 = 3,5$ miljoen. In het duurzaamheidsscenario bedragen de kosten voor renovatie van de sporthal ca. 1,5 miljoen. De kosten voor deze optie liggen dus zo'n 2 miljoen boven duurzame renovatie, maar 2 miljoen onder de nieuwbouwopties 4 en 5.

Indien de parkeernorm van 1,7 per woning wordt verlaagd naar 1,2 en door medegebruik in het openbare gebied wordt gecompenseerd, wordt de rekensom gunstiger. Er kunnen dan op de locatie van de gesloopte sporthal ca. 64 woningen worden gebouwd (4 woonlagen van 16). De opbrengst is ca. 50.000 – 16.000 (de kosten voor 1,2 parkeerplaats) = 34.000 per woning x 64 = ca. 2,2 miljoen. Dit geoptimaliseerde scenario wordt door het toepassen van een lagere parkeernorm ca. 0,7 miljoen gunstiger en dus ca. 1,3 miljoen duurder dan het duurzaamheidsscenario.

2d Nieuwbouw sporthal op de plek van het parkeerdek Twijnderij/Blekerij

Er bestaat ook een mogelijkheid om de sporthal te bouwen op de locatie van de parkeergarage Twijnderij. Afgezien van de ruimtelijke aspecten is deze optie (financieel) vergelijkbaar met optie 2c.

3. Sporthal De Korf slopen en een kleinere hal terugbouwen in de Hamershof

Bij alternatieven 1a en 1b werd betoogd dat de capaciteit en omvang van de sporthal De Korf voorlopig noodzakelijk blijft voor het op niveau blijven bedienen van school- en breedtesport. Op zich is dat waar, maar het knelpunt zit vooral in een periode van ca. 16 weken in het winterseizoen als ook buitensporten (hockey, voetbal, korfbal en handbal) gebruik willen maken van ruimte in de hal. Vooral ook voor deze sporten is de afmeting van een sporthal nodig en is een sportzaal eigenlijk te klein. Buiten deze periode is de hal echter niet vol bezet. Indien voor het knelpunt van bezetting in de drie wintermaanden een andere oplossing wordt gevonden of een andere keuze wordt gemaakt, dan ontstaat een nieuwe mogelijkheid, namelijk die van het slopen van de bestaande sporthal en de nieuwbouw van een kleinere sportzaal (formaat van 2 volleybalvelden) en een binnen hoogte van 7 meter. Zo ontstaan twee nieuwe alternatieven:

3a Nieuwbouw kleinere sporthal (sportzaal) op de huidige locatie

De nieuwbouw van een kleinere hal ("Sportzaal") is goedkoper; raming tussen 1,75 en 2,25 miljoen. Hiermee zou scenario's 4 en 5 van de BBN studie ca. 1 miljoen goedkoper worden. Tevens ontstaat wat meer ruimte voor toevoeging van woningbouw; naar schatting 10 woningen extra. Dit levert ca. 10×50.000 (woningopbrengst) – 20.000 (gebouwd parkeren) = 300.000 euro extra op. Per saldo worden de resultaten van scenario's 4 en 5 ca. 1,3 miljoen gunstiger. De investeringskosten dalen van ca. 11 miljoen naar 9,5 miljoen (incl. BTW). In de doorrekening naar jaarlast komt de last ca. 65.000 euro lager uit en zakt van 500.000 per jaar naar 435.000 euro.

3b Nieuwbouw kleinere sporthal op locatie parkeergarage Smidse

Bij alternatief 2c is dit model globaal doorgerekend met een sporthal. Met een sportzaal op de parkeergarage Smidse dalen de investeringskosten met ca. 1 miljoen. De investeringskosten voor nieuwbouw op locatie parkeergarage Smidse zakken naar 4 miljoen, terwijl de opbrengst en de kosten op locatie Korf gelijk blijven. Het resultaat is een project dat ca. 1 miljoen duurder wordt geraamd dan het duurzaamheidsscenario. De geoptimaliseerde optie (met een lagere parkeernorm) is nog eens 0,7 miljoen gunstiger en komt dus dicht in de buurt van het duurste renovatiescenario. Omdat verder weinig bekend is van dit scenario (doorwerking in afschrijving, BTW effecten, beheer, onderhoud etc.) en we ons in deze quick scan beperken tot globale verkenning, is het denkbaar dat deze variant meegaat naar een volgende projectfase.

9. Conclusies Quick Scans MFA De Korf

Op basis van de uitgangspunten en quick scan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Een sportvoorziening blijft nodig. Met het oog op de continuïteit van de breedtesport is dat bij voorkeur een sporthal. Er is voor het onderwijs minimaal één gymzaal nodig t.b.v. Berkelwijk, en eigenlijk 2 (= een sportzaal). Hetzij als (onderdeel van) een voorziening in de Hamershof, dan wel door deze toe te voegen aan het nieuwbouwprogramma Berkelwijk.
2. Het ligt, mede gezien de in de gebiedsvisie vastgelegde wenselijkheid van een breed aanbod van voorzieningen in het Hart van Leusden, niet voor de hand om een nieuwe sportvoorziening buiten de Hamershof te bouwen.
3. Indien wordt geaccepteerd dat tekorten ontstaan in ruimtecapaciteit voor breedtesport, is het denkbaar dat de sporthal De Korf gesloopt wordt en slechts gedeeltelijk wordt gecompenseerd.
4. Sloop / nieuwbouw is duur. De nieuwbouwscenario's vallen allemaal ongeveer twee keer zo duur uit als de renovatiescenario's. Dat betekent dat de restwaarde van de te slopen voorzieningen nog dusdanig is, dat gesproken kan worden van substantiële kapitaalvernietiging bij sloop.
5. Het ligt daarom voor de hand dat De Korf (zaal, bowling, horeca) en De Tuin gehandhaafd blijven op de bestaande locatie en gerenoveerd worden.
6. De verdien capaciteit van nieuwbouw van woningen is beperkt, omdat de kosten van nieuwbouw van gebouwd parkeren zwaar drukt op de vastgoedexploitatie. Hieraan ten grondslag ligt het feit dat in de Hamershof niet wordt betaald voor parkeren in het openbare gebied. Daardoor is de opbrengst uit verkoop van parkeerplaatsen relatief laag. Bij het verlagen van de parkeernorm ontstaat wel een gunstiger financieel resultaat.
7. Met het oog op het huurcontract met de exploitant, dat voor 9 + 5 +5 jaar is afgesloten, is bij elke nieuwbouwoptie van het commerciële deel van de Korf sprake van financiële compensatie. Er is niet onderzocht hoeveel deze compensatie zal of moet bedragen. Het gaat echter over bedrijfsonderbreking, al of niet met een tijdelijke verhuizing. De kosten zijn

substantieel en zeker van een dusdanige orde, dat zij de uitkomst van de opties beïnvloeden.

8. Op basis van deze conclusies lijkt het niet mogelijk dat, door bepaalde kaders los te laten, een betere business case ontstaat: “een kwalitatief hoogwaardiger eindresultaat voor hetzelfde – of liever nog minder – geld”.
9. Scenario 3b biedt wel uitzicht op een financieel gelijkwaardig alternatief. In dit scenario wordt van 2 uitgangspunten afgeweken: een sportzaal in plaats van een sporthal en het verlagen van de parkeernorm van 1,7 naar 1,2.
10. Ten slotte kan in de verdere uitwerking van het renovatiescenario nader onderscheid gemaakt worden in noodzakelijk onderhoud, investeringen in verbeteringen met een aanvaardbare terugverdientijd en niet-rendabele investeringen tbv ruimtelijke kwaliteit Hart van Leusden en/of duurzaamheidsambities.

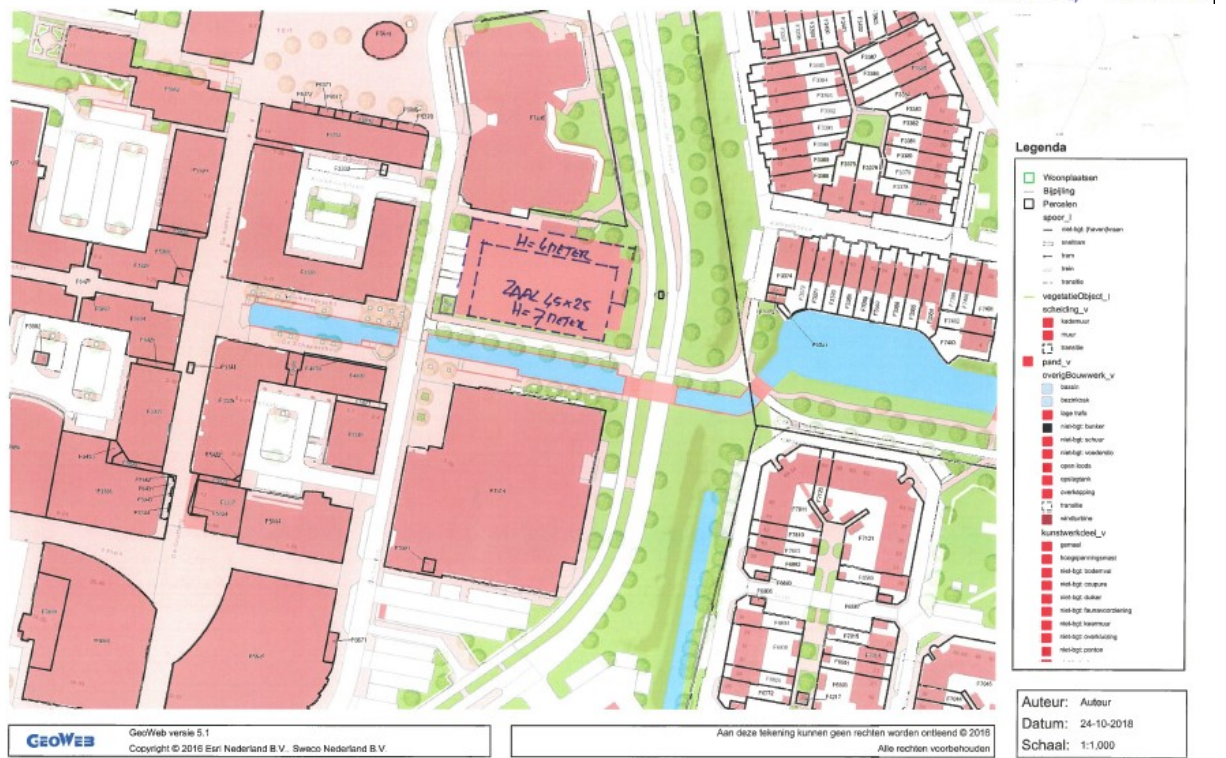
10. Quick scan: advies

Op basis van deze conclusies wordt geadviseerd om:

1. In principe te kiezen voor renovatie van De Korf, De Tuin en de sporthal, zoals omschreven in het concept raadsvoorstel L183791.
2. Aan het college opdracht te geven voor het uitwerken van één optimaal renovatiemodel dat het midden houdt tussen het basisscenario en het duurzaamheidsscenario.
3. Als onderdeel van deze opdracht mee te geven dat de haalbaarheid van het alternatief 3b (sporthal op parkeerdek smidse + woningbouw op locatie sporthal) moet worden onderzocht en, indien blijkt dat dit haalbaar is, als volwaardig alternatief uit te werken.



SPORTZAAL C1 T.I.V. BRANDWERK



SPORTZAAL C1 T.I.V. BRANDWERK





Locatie basisschool De Holm

