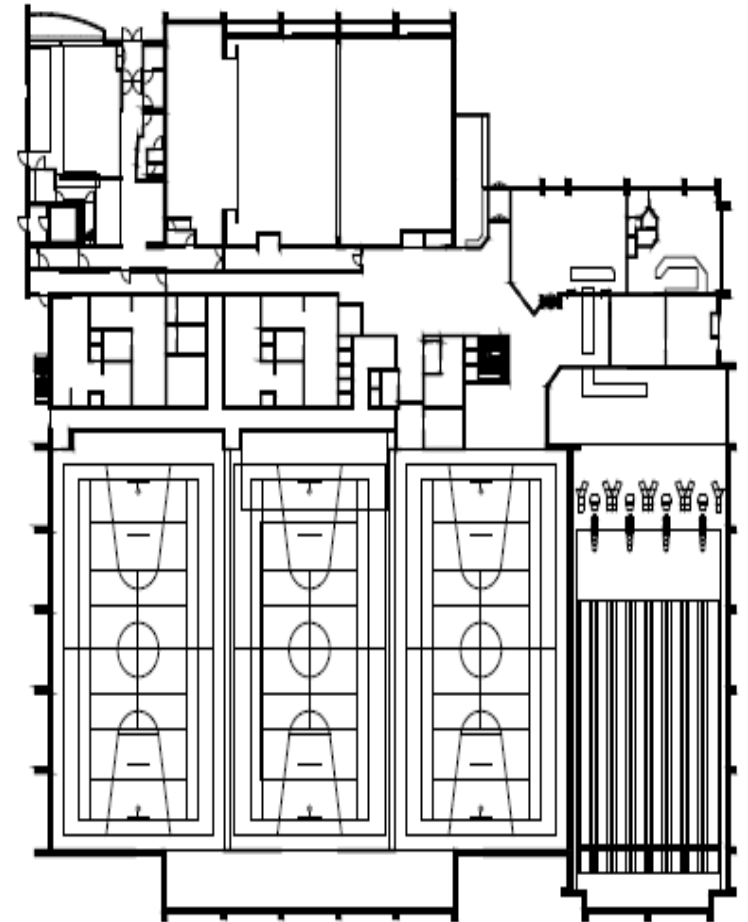


Alternatieven De Korf

Quick Scan november 2018



Aanleiding

- Voornemen (kostbare) renovatie MFA De Korf
- 5 scenario's onderzocht, 6-9-2018 aan raad gepresenteerd; conclusies:
 - Niets doen is geen optie
 - Nieuwbouw veel duurder dan renovatie
 - Woningbouw levert weinig €€ op
 - Duurzame renovatie = voorkeursscenario nader uit te werken
- (Ingetrokken) motie: door loslaten gehanteerde kaders betere businesscase?
 - Is de sporthal wel nodig en moet deze in het centrum blijven?
 - Een bredere scope: betrek ruimer gebied in ontwikkelingsperspectief
 - Voeg woningen toe
 - Gebruik de creativiteit van de markt (analogie Huis van Leusden)

Hoge kosten in 5 scenario's

- Gestapelde eisen: onderhoud, hogere normen ventilatie en energie, betere uitstraling & indeling
- Sloop - nieuwbouw kostbaar: tijdelijke huisvesting, fasering, boekwaardes nihil, lopende contracten
- Gebouwd parkeren is kostbaar > beperkte opbrengst woningen
- NB Grote verschillen met Huis van Leusden:
 - Huis van Leusden: van 6640 m² naar 2439 m²: 63% reductie in m² BVO
 - Huis van Leusden: € 920.000 per jaar was al gereserveerd
 - Parkeerkelder was er al



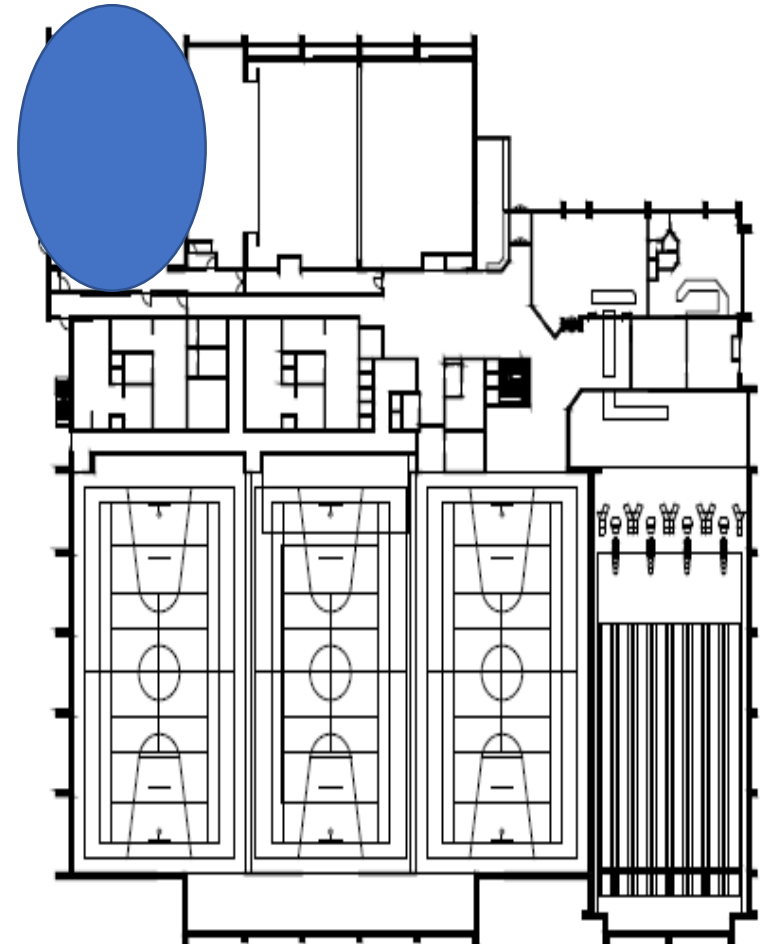
Geen energie in financieel onrealistische scenario's



1. Geen ondergrondse parkeergarages
 - Hoge kosten (> € 30.000 per plek); in dit gebied extra duur (grondslag)
 - Lage opbrengsten
2. Wegen blijven op hun plek
 - Verplaatsen infrastructuur zeer kostbaar
 - Lost geen problemen op
3. We blijven op eigen grond
 - Hoge aankoopprijs commerciële panden + weinig bruikbaar voor functies Korf
 - Voorkomen afhankelijkheid van medewerking derden

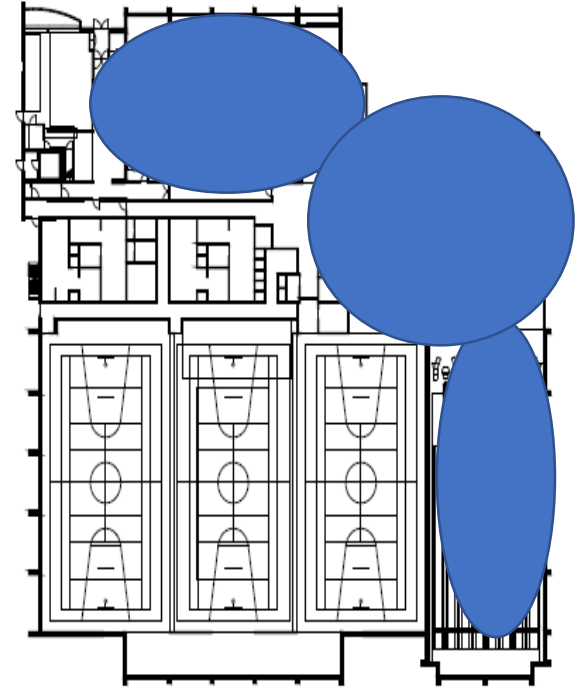
Beschouwing per functie: de Tuin

- Vestzaktheater; waardevolle culturele functie:
 - ca. 275 m²
 - 70 vrijwilligers; 120 voorstellingen per jaar;
 - Subsidie € 21.000 / jaar; € 21.000 per jaar huur.
- Renovatie meest rationele optie
 - Deze functie op deze plek past in beleid
 - Accommodatie voldoet functioneel (kan altijd beter).
 - Behoeft renovatie / onderhoud.
 - Sloop nieuwbouw duur zonder extra opbrengsten.



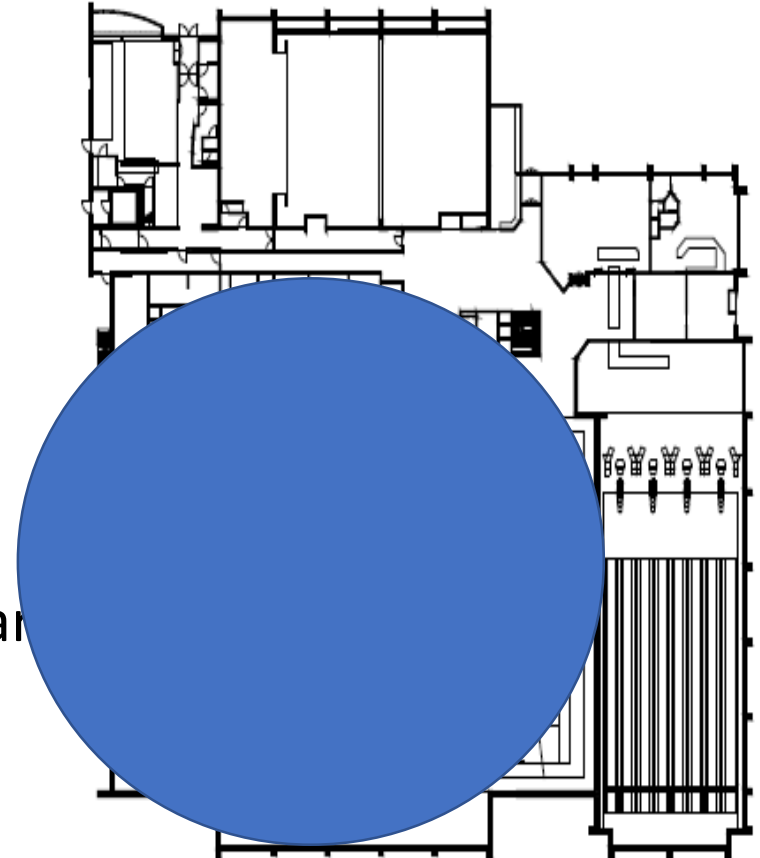
Beschouwing per functie: Activiteitscentrum

- Belangrijke functie in Hamershof:
 - Bowling, restaurant, kroeg, korfzaal totaal ca 1.350 m²
 - Samenhang & synergie, ook met sport > geen interesse verplaatsen horeca naar overkant
- Huurcontract recent verlengd
- Renovatie meest rationele keuze
 - Renovatie en vervangen installaties nodig
 - Verbeteren indeling en uitstraling in balans met verbetering exploitatie → huurverhoging
 - Bedrijfscontinuïteit belangrijk > hoge kosten bij sloop-nieuwbouw



Beschouwing per functie: sporthal

- Sportvoorziening blijft nodig, maar kan kleiner, c.q. beter benut worden:
 - Grote hal, 4 kleedkamers, ca 2.200 m²; kan naar 2 kleedkamers en 1.500 m²
 - Bewegingsonderwijs: 1,25 gymzaal (dus 2) nodig t.b.v. Berkelwijk
 - Hal nu benut voor onderwijs en trainen breedtesport doordeweeks,
 - Lage bezetting in weekend en (m.u.v. winter) 's avonds doordeweeks.
 - Breder programmeren (beurzen, evenementen) kans in exploitatie.
- Gebiedsvisie en omgevingsvisie:
 - Hoog voorzieningenniveau
 - Meer bezoeksaanleidingen.
 - Synergie?
- Diverse ruimtelijke scenario's nieuwbouw in Hamershof denkbaar
 - Renovatie is meest kosten efficiënt
 - Nieuwbouw sport i.c.m. parkeerdek mogelijk interessant



Kaders loslaten? Andere locaties?

- Herontwikkeling locatie kazerne Brandweer?
 - Te klein voor sport
 - Fysieke verbinding met overzijde?
 - Herontwikkeling brandweerkazerne



Kaders loslaten? Andere locaties?

- Locatie parkeergarage Smidse?
 - Sporthal past
 - Combinatie met parkeren
 - Aanvullend onderzoek



GEOWEB

GeoWeb versie 5.1
Copyright © 2016 Esri Nederland B.V. Sweco Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2018
Alle rechten voorbehouden

SPORTHAL C1 T.S.V. SPRINGENDEK

Ruimtelijke scenario's: afgevallen

1. Gymzaal Berkelwijk; slopen sporthal Korf; woningbouw + pp op vrijvallende locatie
 - Financieel gunstig
 - Ten koste van breedtesport
 - Tekort bewegingsonderwijs
 - Verlies centrumfunctie

2. Nieuwe sporthal elders in Leusden; slopen sporthal de Korf; woningbouw op vrijvallende locatie
 - Problemen bewegingsonderwijs Berkelwijk
 - Hoge grondkosten
 - Verlies centrumfunctie



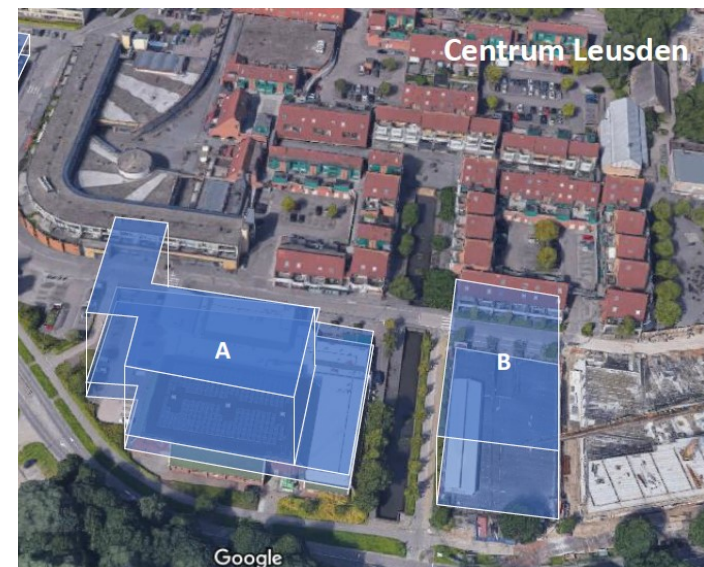
Overblijvende ruimtelijke scenario's

1. Optimalisatie renovatie scenario

- Op basis voorkeursscenario 3 concept raadsvoorstel
- Nader uitwerken investeringsbeslissingen per functie en per doel
 - Doen wat moet
 - Verbeteren exploitatie (rendabel)
 - Extra duurzaamheid / beeldkwaliteit nodig?
- Beheersbaar; beperkte complexiteit

2. Sporthal op parkeerdek Smidse; woningbouw + pp op vrijvallende locatie

- Geen grondkosten sporthal
- Woningbouw compenseert (deel van) meerkosten sloop-nieuwbouw
- Intensief grondgebruik centrum
- Ruimtelijke kwaliteit?



Conclusies

1. Sportvoorziening blijft nodig
 2. Nieuwe sportvoorziening buiten Hamershof niet logisch
 3. Sloop / nieuwbouw bij gelijk programma duur → Korf en Tuin renoveren
 4. Parkeernorm en gebouwd parkeren drukt grondopbrengst woningen
 5. Huurcontract met exploitant beperkt (nieuwbouw)opties
- Raadsvoorstel jan. 2019 voorbereidingskrediet:
 - Duurzaamheidsscenario optimaliseren & rationaliseren
 - Alternatief met sporthal op parkeerdek Smidse en woningbouw op locatie sporthal

