

08-02-2024

Betreft: overzicht van voor- en nadelen

zeer gunstig <= neutraal <= zeer ongunstig

	Noodzakelijk scenario (nulscenario)		MFC compact (locatie Trime)			MFC compact XL (locatie Trime)		Nieuwbouw MFC compact incl. sporthal (locatie n.t.b.)	
	scenario 0a	scenario 0b	scenario 1a	scenario 1b	scenario 1c	scenario 2a	scenario 2b	scenario 3a	scenario 3b
VRAAG BINNEN KADERS RAAD?	nee (toegevoegd voor realistische vergelijking)	nee (toegevoegd voor realistische vergelijking)	ja	ja	ja	nee (toegevoegd n.a.v. participatie)	nee (toegevoegd n.a.v. participatie)	nee (toegevoegd n.a.v. participatie/vraag raad)	nee (toegevoegd n.a.v. participatie/vraag raad)
1) FUNCTIONALITEIT									
- inpassing sociaal-maatschappelijk	vernieuwde Treemter biedt genoeg ruimte (alleen voor Toanhus blijft er ruimte tekort)	verkoop Treemter en herbestemmen woningen/groen/parken nB: geen plek meer voor sociaal-maatschappelijke functies)	niet alles past gelijktijdig, maar veel ook wel, deel moet uitwijken, deels concurrentie, gelijktijdig gebruik lastiger (2 zaaldelen aan elkaar, meer ombouwwerk	door 1 aparte soc-cult zaal goed inpasbaar als soc-cult 'prioriteit' in die zaal heeft, dan ontstaat wel concurrentie met de sport	niet alles past gelijktijdig, maar veel ook wel, deel moet uitwijken, deels concurrentie, gelijktijdig gebruik lastiger (2 zaaldelen aan elkaar, meer ombouwwerk	goed inpasbaar, ruimte voor flexibiliteit en uitbreiding, praktisch, geen ombouw nodig	goed inpasbaar, ruimte voor flexibiliteit en uitbreiding, praktisch, geen ombouw nodig	niet alles past gelijktijdig, maar veel ook wel, deel moet uitwijken, deels concurrentie, gelijktijdig gebruik lastiger (2 zaaldelen aan elkaar, meer ombouwwerk	goed inpasbaar, ruimte voor flexibiliteit en uitbreiding, praktisch, geen ombouw nodig
- inpassing sport									
- inpassing 'overblijvende MFC-functies'									
	ruimtetekort blijft zelfde	ruimtetekort blijft zelfde	door koppeling 2 zaaldelen en hoogte passen meer sportactiviteiten, echter knelpunt in bezetting (concurrentie met soc-cult)	ruimtetekort blijft door 1 sportzaal, minder functioneel want niet gekoppelde zalen en 1 lagere zaal (past minder sport)	door koppeling 2 zaaldelen en hoogte passen meer sportactiviteiten, echter knelpunt in bezetting (concurrentie met soc-cult)	goed inpasbaar, ruimte voor flexibiliteit en uitbreiding, praktisch, geen ombouw nodig	goed inpasbaar, ruimte voor flexibiliteit en uitbreiding, praktisch, geen ombouw nodig	door koppeling 2 zaaldelen en hoogte passen meer sportactiviteiten, echter knelpunt in bezetting (concurrentie met soc-cult)	goed inpasbaar, ruimte voor flexibiliteit en uitbreiding, praktisch, geen ombouw nodig
	alleen in Haske opties	alleen in Haske opties	alleen in Haske opties voor Skik (geen inpassingsmarge over voor Burtzorg en extra wens Toanhus, is optioneel wel te realiseren, ca. +250m2 compact mogelijk erbij te bouwen)	alleen in Haske opties voor Skik (inpassingsmarge over, bv. plek voor Burtzorg en extra wens Toanhus, is optioneel (293 m2) ook niet te realiseren. Er kan evt. ook compact nog 150 m2 bij)	alleen in Haske opties voor Skik (inpassingsmarge over, iets minder dan 1b, bv. plek voor extra wens Toanhus, Burtzorg past nu niet, is (65m2) optioneel ook niet te realiseren. Er kan evt. ook compact nog 100 m2 bij)	alleen in Haske opties voor Skik (geen inpassingsmarge over voor Burtzorg en extra wens Toanhus, is optioneel wel te realiseren, bv. plek voor Burtzorg, ca. +160m2 compact mogelijk erbij te bouwen)	alleen in Haske opties voor Skik (geen inpassingsmarge over voor Burtzorg en extra wens Toanhus, is optioneel wel te realiseren, ca. +200m2 compact mogelijk erbij te bouwen)	alleen in Haske opties (Plus geen belang bij Haske, als rondom ruimte vrijkomt). Overblijvende functies er ook in? Dan >m2 en € nodig	alleen in Haske opties (Plus geen belang bij Haske, als rondom ruimte vrijkomt). Overblijvende functies er ook in? Dan >m2 en € nodig
2) LOCATIE									
- ligging (centrale positie Balk)									
	alles blijft op zelfde plek	alles blijft op zelfde plek	centraal, te koppelen aan Haskeplein, entree mogelijk meer naar Haskeplein	centraal, te koppelen aan Haskeplein, entree mogelijk meer naar Haskeplein	centraal, te koppelen aan Haskeplein, entree mogelijk iets minder naar Haskeplein gericht	centraal, entree niet aan Haskeplein gekoppeld	centraal, te koppelen aan Haskeplein, entree mogelijk meer naar Haskeplein	n.b. (afh. loc)	n.b. (afh. loc)
- beschikbaarheid locatie									
	grond gymzaal is eigendom gemeente	grond gymzaal is eigendom gemeente	grond grasveld is eigendom gemeente	grond grasveld en gymzaal is eigendom gemeente	grond gymzaal is eigendom gemeente	grond grasveld en gymzaal is eigendom gemeente	grond grasveld en gymzaal is eigendom gemeente	n.b. (afh. loc)	n.b. (afh. loc)
3) RO									
- parkeren en verkeersafwikkeling									
	blijft gelijk	afh. van herbestemming locatie Treemter (biedt ruimte voor benodigde m2 parkeren)	inpasbaar conform uitwerking scenario + parkeerbalans	inpasbaar conform uitwerking scenario + parkeerbalans	inpasbaar conform uitwerking scenario + parkeerbalans	inpasbaar conform uitwerking scenario + parkeerbalans	inpasbaar conform uitwerking scenario + parkeerbalans	afhankelijk van locatie	afhankelijk van locatie
- inpassing op locatie (goede RO)									
	blijft gelijk	afh. van herbestemming locatie Treemter (kansrijke mogelijkheden/variatie)	inpasbaar op locatie + P's en verkeer te organiseren	inpasbaar op locatie + P's en verkeer te organiseren	inpasbaar op locatie + P's en verkeer te organiseren	geen goede RO (gebouw te dicht op weg/woningen)	inpasbaar op locatie (neemt wel meer ruimte in beslag) + P's en verkeer te organiseren	afhankelijk van locatie	afhankelijk van locatie
- bestemmingsplanwijziging & planning									
	geen wijziging, mogelijk iets sneller uitvoerbaar, nog steeds wel kans op bezwaar Plus	geen wijziging, mogelijk iets sneller uitvoerbaar, nog steeds wel kans op bezwaar Plus	wijziging nodig (kans bezwaren omwonenden mogelijk groter)	wijziging nodig (kans bezwaren omwonenden en Plus mogelijk groter)	wijziging nodig (kans bezwaren Plus mogelijk groter)	wijziging nodig (kans bezwaren omwonenden en Plus mogelijk groter)	wijziging nodig (kans bezwaren omwonenden en Plus mogelijk groter)	afhankelijk van locatie	afhankelijk van locatie
- behoud grasveld/groen									
	blijft zelfde	blijft zelfde	verdwijnt deel grasveld (kan mogelijk elders terugkomen?)	verdwijnt kleiner deel grasveld (kan mogelijk elders terugkomen?)	behoud groter deel grasveld (wel iets qua parkeren)	verdwijnt groter deel grasveld (kan mogelijk elders terugkomen?)	verdwijnt groter deel grasveld (kan mogelijk elders terugkomen?)	n.b. (afh. loc)	n.b. (afh. loc)
4) DUURZAAM- & TOEKOMSTBESTENDIGHEID									
- te behalen kwaliteitsniveau									
	BENG, gasloos, onderhoudsarm(er). Deel bestaande aanbouw blijft	BENG, gasloos, onderhoudsarm(er). Deel bestaande aanbouw blijft	BENG, gasloos, onderhoudsarm	BENG, gasloos, onderhoudsarm	BENG, gasloos, onderhoudsarm	BENG, gasloos, onderhoudsarm	BENG, gasloos, onderhoudsarm	(BENG, gasloos, onderhoudsarm, mogelijk circulair	(BENG, gasloos, onderhoudsarm, mogelijk circulair
- optie hergebruik bestaand vastgoed									
	bestaande sporthal en Treemter	bestaande sporthal (Treemter sloop)	bestaande sporthal (Treemter sloop)	bestaande sporthal (Treemter sloop)	bestaande sporthal (Treemter sloop)	bestaande sporthal (Treemter sloop)	bestaande sporthal (Treemter sloop)	sloop sporthal en Treemter	sloop sporthal en Treemter
- efficiency & multifunctionaliteit									
	dringt aantal m2 niet terug, minder koppelingen benut	dringt aantal m2 terug, maar geen onderdak meer voor functies	dringt m2 een klein beetje terug, maar wel met meer functionaliteit	leidt tot iets meer m2, maar wel met meer functionaliteit en extra inpassmarge voor meer functies	dringt m2 een klein beetje terug, maar wel met meer functionaliteit en extra inpassmarge voor meer functies	leidt tot meer m2, maar wel met meer functionaliteit en optioneel extra inpassmarge voor meer functies	leidt tot meer m2, maar wel met meer functionaliteit en optioneel extra inpassmarge voor meer functies	zou logischerwijs minder m2 moeten zijn mvu uitbreidingsvraag en hogere bezettingsgraad, omdat nieuwe indeling te maken is	zou logischerwijs minder m2 moeten zijn mvu uitbreidingsvraag en hogere bezettingsgraad, omdat nieuwe indeling te maken is
5) FINANCIEN									
- investering (kapitaalslasten)			zie financieel overzicht (hoge/lage lasten tov hoge/lage investering, exploitatierisico i.r.t. eigendom)						
- exploitatielasten t.o.v. bestaand									
6) TIJDELIJKE HUUSVESTING & OVERLAST									
- benodigde tijdelijke huisvesting									
	mogelijk nodig tijdens verduurzaming Treemter + bouw gymzaal (kan wellicht tijdens in gebruik)	in geval van sloop Treemter geen sprake van (wel alternatieve huisvesting nodig voor Kear, Toanhus) + bouw gymzaal (kan wellicht tijdens in gebruik)	n.b.	mogelijk nodig (voordeel gymzaal kan later gesloopt, sporthal kan wellicht tijdens in gebruik verduurzamd en uitgebreid). Afh. van beschikbare ruimte elders + uitvoeringsplanning	n.b.	mogelijk nodig (voordeel gymzaal kan wellicht later gesloopt, sporthal kan wellicht tijdens in gebruik verduurzamd en uitgebreid). Afh. van beschikbare ruimte elders + uitvoeringsplanning	n.b.	mogelijk nodig (voordeel gymzaal kan wellicht later gesloopt, sporthal kan wellicht tijdens in gebruik verduurzamd en uitgebreid). Afh. van beschikbare ruimte elders + uitvoeringsplanning	bij locatie elders niet nodig
- overlast gebruikers tvh/planning									
	ja, tijdens bouw (overlast bouw, minder ruimte beschikbaar en/of naar ruimte elders uitwijken)	in geval van sloop Treemter geen sprake van (wel alternatieve huisvesting nodig voor Kear, Toanhus) + bouw gymzaal (kan wellicht tijdens in gebruik)	n.b.	mogelijk tijdens bouw (overlast bouw, minder ruimte beschikbaar en/of naar ruimte elders uitwijken)	n.b.	mogelijk tijdens bouw (overlast bouw, minder ruimte beschikbaar en/of naar ruimte elders uitwijken)	mogelijk tijdens bouw (overlast bouw, minder ruimte beschikbaar en/of naar ruimte elders uitwijken)	mogelijk tijdens bouw (overlast bouw, minder ruimte beschikbaar en/of naar ruimte elders uitwijken)	bij locatie elders niet
7) AANWULLENDE KANSEN & MOGELIJKHEDEN									
- Plus supermarkt (kansen voor uitbreiding supermarkt + extra parkeervoorzieningen)	niet/nauwelijks (praktisch zelfde situatie, uitbreiding vereist extra P's, geen ruimte voor)	n.b.	kan goed volgens wens, evt. extra grond vml. gymzaal	is redelijk mogelijk op eigen locatie, evt. extra grond vml. gymzaal + evt. deel P's op Treemter	niet conform wens, vereist ook P's buiten eigen terrein en zou tot minder m2 uitbreiding leiden	is redelijk goed mogelijk qua uitbreiding, evt. extra grond vml. gymzaal, deel P's wellicht nog op Treemter	is redelijk goed mogelijk qua uitbreiding, evt. extra grond vml. gymzaal, deel P's wellicht nog op Treemter	mits nieuwbouw elders, komt veel ruimte vrij voor uitbreiding en parkeren	mits nieuwbouw elders, komt veel ruimte vrij voor uitbreiding en parkeren
- Sociale woningbouw (mogelijkheden om woningbouw te realiseren)	niet mogelijk	extra woningen kan bij sloop Treemter (omvang afhankelijk van groen/parken en invulling)	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus en P-balans kan meer/minder	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus en P-balans kan meer/minder	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus en P-balans kan meer/minder	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus en P-balans kan meer/minder	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus en P-balans kan meer/minder	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus, locatie en parkeerbalans kan meer/minder	extra woningen kan, afhankelijk van uitbreiding Plus, locatie en parkeerbalans kan meer/minder (door groter gebouw meer P en minder m2 over)
- Herbestemming 't Haske (opties voor herbestemming Haske)	vrije mogelijkheden voor invulling, ook kans voor Skik	vrije mogelijkheden voor invulling, ook kans voor Skik	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)	vrije mogelijkheden voor invulling, kans voor overblijvende MFC-partij (Skik, Burtzorg)