

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 19 juni 2024
Petear	: 05 juni 2024
Agendapunt	: 5D./17B.
Nummer	:
Datum voorstel	: 06 mei 2024
Onderwerp	: Afronding verkenningsfase project huisvesting van de sociaal-, culturele- en sportverenigingen Balk
Zaaknummer	: Z.717540
Portefeuillehouder	: mevrouw B.H.M. Gardeniers

Voorstel:

1. Onder voorbehoud van de financiering en met als randvoorwaarden: het opstellen van een plan “inrichtingsbijdrage Mienskip” en een overzicht “intentie overeenkomsten gebruik mfc Balk” binnen een half jaar na besluitvorming, in te stemmen met de realisatie in Balk van mfc scenario 1c. waarbij:
 - aan de centrumzijde van sporthal De Trime worden vast gebouwd: 1 zaaldeel ter vervanging van de gymzaal en 1 zaaldeel voor multifunctioneel gebruik;
 - zalencentrum de Treemter wordt gesloopt en de vrijvallende locatie wordt herontwikkeld;
 - ‘t Haske wordt verkocht.
2. De kosten gemoeid met de realisatie van mfc scenario 1c. en de samenhangende jaarlijkse extra lasten die drukken op de begroting zijnde € 714.000 integraal af te wegen bij de Perspectiefnota 2025.

Inleiding - Ynliding

Gemeentelijke huisvestingsvraagstukken in Balk.

De huisvesting van de sociaal-, culturele – en sportverenigingen met hun activiteiten in de op loopafstand van elkaar staande gemeentelijke accommodaties in Balk staat onder druk. Op hoofdlijnen gaat het dan om:

- De gymzaal is in 1963 in gebruik genomen en wordt vandaag de dag gebruikt door de scholen voor de lessen bewegingsonderwijs en door de sportverenigingen voor trainingen. De gymzaal is technisch, qua gebouw, inrichting en binnenklimaat, gedateerd en in slechte staat. Vervanging van de gymzaal is met het oog op hygiëne en veiligheid het meest urgent.
- Sporthal De Trime dateert van 1975 en kan na een upgradering en verduurzaming nog vele jaren mee.
- Zalencentrum De Treemter¹ dateert uit 1965 en is qua interieur en exterieur gedateerd, voldoet niet meer aan hedendaagse eisen, vergt upgradings- en verduurzamingsinvesteringen en heeft een kwetsbare exploitatie.
- mfc ‘t Haske² dateert uit 1930 en heeft een monumentale status. De staat van het gebouw en de installaties is matig; het is verouderd qua materialisering en afwerking (interieur en exterieur gedateerd). De staat van onderhoud buiten is goed. Het pand voldoet niet meer aan hedendaagse eisen en vergt upgradings- en verduurzamingsinvesteringen.
- De gymzaal biedt samen met de sporthal in de winterperiode onvoldoende ruimte voor de binnensport en naar binnen uitwijkende buitensport.

En:

¹ Met inbegrip van het voormalige Bibliotheek gebouw waar nu oa. Buurtzorg, Toanhus en de Kear gebruik van maken.

² Radio Spannenburg gebruikt de bovenverdieping.

- Gedurende het participatietraject is er door de omwonenden nadrukkelijk aandacht gevraagd voor optimalisering van de parkeervoorzieningen rondom de Treemter en de Trime en een veilige verkeersafwikkeling.

De gemeente is als eigenaar van deze accommodaties kijkend naar functionaliteit, de vraag vanuit de sport, toekomstbestendigheid, veranderende wet- en regelgeving en ambities op het vlak van duurzaamheid, aan zet als het gaat om het oplossen van deze huisvestingsvraagstukken.

Een multifunctioneel centrum (mfc) als oplossing.

Het behoud en stimuleren van activiteiten voor sport & bewegen, sociaalmaatschappelijke en culturele activiteiten in Balk vraagt om toekomstbestendige en duurzame voorzieningen en huisvesting met passende ruimte en een optimale bezetting van ruimten en exploitatie. Een mfc in Balk biedt een kans dit te creëren. Een mfc is meer dan alleen een gebouw. Het is een samenhangend geheel van faciliteiten, diensten en vooral mensen die samen vorm en inhoud geven aan 'hun mienskip'. De vorm (en mate) van samenwerking, de huisvesting en organisatie van eigendom en beheer bepalen of sprake is van verregaande synergie en multifunctioneel gebruik óf dat meer sprake is van een verzamelgebouw waarin in mindere mate sprake is van integratie.

In april 2021 namen wij als een beginselbesluit een mfc op de locatie van sporthal De Trime als uitgangspunt te nemen voor een passende, toekomstige oplossing voor de huisvestingsvraagstukken in Balk.

Van haalbaarheidsonderzoek naar vastgesteld plan van aanpak met uw opdracht.

In september 2021 kwam het haalbaarheidsonderzoek "Balk in beweging" beschikbaar met als conclusie dat een mfc inpasbaar is op de locatie van sporthal De Trime. U stelde vervolgens in oktober 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar voor de verdere uitwerking van scenario's voor een mfc op locatie sporthal De Trime.

Op 3 maart 2022 besloot u in te stemmen met een plan van aanpak met als opdracht voor ons:

Werk in samenspraak met vertegenwoordigers van gebruikers van de Treemter, De Trime, gymzaal, Plaatselijk Belang Balk en omwonenden de mfc scenario's verder uit en breng belangen en voor- en nadelen in beeld. Dit zodat de gemeenteraad een inhoudelijke en financiële afweging kan maken en een besluit kan nemen over het al dan niet realiseren van een mfc.

Uitgangspunt: de bestaande sporthal De Trime in Balk met twee extra zaaldelen uitbreiden en omvormen tot een multifunctionele, toekomstbestendige accommodatie voor de sociaal- culturele verenigingen en sportverenigingen.

Uitwerking van de opdracht van de raad in een notitie

Samen met huisvestingsbureau Okander hebben wij met diverse belanghebbenden gewerkt aan de opdracht van de raad. Het resultaat van deze uitwerking treft u aan in bijgevoegde notitie "Balk in beweging – van haalbaarheid naar verkenning van mogelijke scenario's voor een mfc op locatie sporthal De Trime"

Deze notitie is met de werkgroep 'MFC Balk' (met daarin vertegenwoordigers van sport-, sociaalmaatschappelijke en culturele verenigingen en Plaatselijk Belang) tot stand gekomen. De werkgroep heeft meegedacht in de uitwerking van scenario's en als klankbord gefungeerd; evenals de later opgerichte klankbordgroep van direct omwonenden. Ook zijn gebruikers, de naastgelegen supermarkt, de scholen, de omwonenden, vertegenwoordigers van de Protestantse Gemeente Balk en huidige beheerders van de sporthal en de Treemter via informatiebijeenkomsten en/of overleggen betrokken. De belangen van deze belanghebbenden hebben wij in dit voorstel opgenomen bij het onderdeel participatie.

Algehele conclusie notitie – urgentie bij de belanghebbenden als het gaat om besluitvorming maar geen consensus over voorkeursscenario.

De belangrijkste algehele conclusie die op basis van het proces en de notitie getrokken kan worden is dat alle belanghebbenden het weliswaar eens zijn over de urgentie van het aanpakken van de huisvestingsvraagstukken in Balk en het nemen van een besluit maar dat er over de beantwoording van de vraag welk scenario geen algehele overeenstemming is.

Van afronding verkenningfase naar besluitvorming

Om u in de gelegenheid te stellen om uiteindelijk een inhoudelijke en financiële afweging te kunnen maken als het gaat om de oplossingsrichting voor de huisvestingsvraagstukken in Balk, bent u zowel mondeling als fysiek in de afgelopen jaren diverse malen geïnformeerd over de voortgang van het project. Kortheidshalve verwijzen wij naar de raadsmemo's in de nieuwsbrieven van 28 oktober 2022, 21 juli 2023 en 22 december 2023. Fysiek bent u geïnformeerd en betrokken in de raadscaroussel op 30 november 2022 en in de informatiecarroussel op 15 januari 2024.

Met de nu voorliggende notitie "Balk in beweging – van haalbaarheid naar verkenning van mogelijke scenario's voor een mfc op locatie sporthal De Trime" is een document beschikbaar dat kan worden beschouwd als de afronding van de verkenningfase. Dit document vormt dan ook de basis voor de besluitvorming of -en zo ja hoe- de huisvestingsvraagstukken in Balk kunnen worden opgelost.

Beoogd resultaat - Beëtte resultaat

Goed functionerende, betaalbare en beleidsondersteunende multifunctionele accommodaties die bijdragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in De Fryske Marren.

Argumenten - Argumenten

1.1 Een mfc in Balk past binnen de kaders van het onlangs vastgestelde maatschappelijk accommodatiebeleid.

Op 24 januari 2024 heeft u het maatschappelijk accommodatiebeleid vastgesteld. Dat beleid biedt de kaders om in een kern met een centrumfunctie een multifunctionele accommodatie te realiseren. Balk wordt beschouwd als kern met een centrumfunctie. Het beoogde mfc draagt bij aan de leefbaarheid, ontmoeting, sociale cohesie en de mienskip voor en door Balk. Multifunctioneel gebruik van elkaars ruimten beperkt leegstand, biedt schaalvoordelen in het beheer en maakt het mogelijk dat functies elkaar versterken. Dit type mfc is in eigendom van de gemeente inclusief beheer en exploitatie.

1.2 Het raadsamendement van 24 januari 2024 is besproken met de gebruikers, vraagt om verdere uitwerking en is om die reden een randvoorwaarde bij besluitvorming.

Bij de besluitvorming over het maatschappelijk accommodatiebeleid heeft u een amendement aangenomen dat voorziet in een inrichtingsbijdrage vanuit de Mienskip in de kernen met een centrumfunctie bij huisvestingsvraagstukken. Dit amendement vloeide voort uit de discussie rondom Brusplak Joure in de raadsvergadering van 11 mei 2022. In de gesprekken met de belanghebbenden in Balk speelde het aspect van een inrichtingsbijdrage door de Mienskip niet eerder. Met het vastgestelde amendement is dit nu ook van toepassing in Balk. En dat vraagt om een verdere invulling.

Recentelijk hebben wij in een overleg met de potentiële gebruikers van mfc Balk het amendement toegelicht en Doarpswurk laten vertellen welke mogelijkheden zij zien. In de daarop volgende groepsgesprekken werd ons duidelijk dat de aanwezigen bereid waren zich in te zetten voor deze nieuwe insteek van de gemeente. Wij hebben bij de aanwezigen naast deze goede wil ook een zekere mate van onmacht en onduidelijkheid geconstateerd. Dat is ingegeven door het feit dat nu nog niet duidelijk is welk scenario de voorkeur heeft van de gemeente. De scenario's zijn niet alleen verschillend; ook de bij de scenario's horende mogelijkheden van de gebruikersinzet zijn verschillend.

Wat in Balk ook speelt is dat ook het bewegingsonderwijs en de sport gebruik gaan maken van het mfc. In de Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting is de eerste inrichting voor een gymzaal geregeld, welke dus voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komt. Van een dergelijke systematiek is voor de inrichting van een mfc als het om de sociaal culturele activiteiten geen sprake. Tenslotte vraagt de omvang van het te huisvesten aantal organisaties (circa 70) de nodige tijd om een inrichtingsbijdrage van de Mienskip af te stemmen en in te regelen.

Eerst nadat u een keuze heeft gemaakt voor een voorkeursscenario met bijbehorende investeringsraming is er een duidelijker kader voor een vervolg. Gelet op bovenstaande heeft het onze voorkeur bij de besluitvorming mee te nemen de randvoorwaarde dat de gebruikers binnen een half jaar een plan aan u voorleggen. Dit half jaar kan dan gebruikt worden om bijvoorbeeld met ondersteuning van Doarpswurk en aan de hand van ervaringen gedeeld met vrijwilligers betrokken bij mfc's elders, een dergelijk plan op te stellen.

1.3. Intentieovereenkomsten gebruik mfc Balk worden mogelijk na uw besluitvorming en vormen om die reden een randvoorwaarde.

In intentieovereenkomsten kunnen afspraken tussen de gemeente en gebruikers worden vastgelegd. De gemeente is bereid te investeren in een mfc Balk en de sociaal-, culturele- en sportverenigingen zijn daartegenover bereid om dit mfc Balk te gaan gebruiken tegen de daarvoor geldende tarieven, onderling samen te willen werken, bij te willen dragen aan een gezonde exploitatie et cetera. Een dergelijke overeenkomst is niet bindend, maar verwoordt de intentie om op vrijwillige basis, maar niet vrijblijvend, samen op te trekken om het gewenste resultaat, het doel van een intentie overeenkomst, te bereiken. De reden waarom voor nu de intentieovereenkomsten nog niet beschikbaar zijn is het gevolg van het feit dat de keuze voor een verder uit te werken mfc scenario nog niet is gemaakt. Een blijvend gebruik van de bestaande accommodaties vraagt om andere afspraken dan het gebruik van een nieuw te realiseren accommodatie.

1.4. De nota Vastgoedbeleid De Fryske Marren biedt de kaders voor toevoeging, behoud of afstoten van gemeentelijke accommodaties in Balk.

Op 29 mei 2019 heeft u deze nota vastgesteld. Eigendom van vastgoed is een middel om beleidsdoelen en/of strategische doelen te bereiken. Daarbij maken wij een onderscheid tussen het eigendom van de accommodaties en de activiteiten die erin plaatsvinden. Huur- en subsidierelaties zijn zoveel als mogelijk gescheiden. Zo ontstaat er een goede balans tussen het maatschappelijk en bedrijfseconomisch rendement van het vastgoed. Vastgoed dat geen beleidsdoel meer heeft of op korte termijn krijgt kan worden afgestoten.

1.5. De routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed voorziet in verduurzaming van de gemeentelijke accommodaties in Balk.

Deze routekaart heeft u vastgesteld op 14 september 2022. De routekaart geeft de planning, de kosten en de resultaten weer van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Dit om te gaan voldoen aan de afspraken uit het Klimaat akkoord. Gedurende de periode 2023 tot en met 2036 worden 71 gemeentelijke accommodaties verduurzaamd.

1.6. Notitie “Balk in beweging” van haalbaarheid naar verkenning van mogelijke scenario’s voor een mfc op locatie sporthal De Trime” geeft inzicht in de mogelijke mfc scenario’s en geen algeheel voorkeurs-scenario.

De notitie inhoudelijk

De notitie “Balk in beweging – van haalbaarheid naar verkenning van mogelijke scenario’s voor een mfc op de locatie van sporthal De Trime” bevat op basis van het programma van eisen en de input van de verschillende belanghebbenden meerdere scenario’s:

- 3 scenario’s (1a, 1b en 1c) die aansluiten bij de kaders van de opdracht van de raad. Dat wil zeggen de sporthal uitbreiden met 2 extra zaaldelen. Dat kan met twee zaaldelen aan de grasveldzijde of aan de centrumzijde of met 1 zaaldeel aan de grasveldzijde en 1 zaaldeel aan de centrumzijde.
- Gaandeweg het proces zijn, naar aanleiding van de inbreng van de gebruikers, 2 XL scenario’s (2a en 2b) toegevoegd waarbij sprake is van drie extra zaaldelen op de locatie van de sporthal.
- Ook zijn naar aanleiding van vragen vanuit de raad en vragen van omwonenden en gebruikers nieuwbouwsenario’s (3a en 3b) met een “gewone” en een XL variant op een nog nader te bepalen locatie elders in Balk, op hoofdlijnen uitgewerkt.
- Tenslotte zijn nulsenario’s (0a en 0b) uitgewerkt gebaseerd op de opgaven waar de gemeente sowieso voor staat. Denk daarbij aan upgradering, verduurzaming en sloop en nieuwbouw van onze accommodaties. Dit om een realistische vergelijking te kunnen maken met de andere scenario’s en de extra lasten inzichtelijk te maken.

In de notitie zijn de scenario’s uitgewerkt in schetsen om een scenario te visualiseren en daarover in gesprek te kunnen gaan met belanghebbenden.

De notitie vermeldt vervolgens, vanuit het perspectief van de verschillende belanghebbenden, bij de verschillende scenario’s de voor- en nadelen. In de notitie staat welk scenario de voorkeur geniet van

respectievelijk de werkgroep MFC Balk, de klankbordgroep omwonenden en de Plus. De notitie bevat geen waardeoordeel maar wel conclusies en adviezen.

Voorkeuren van de belanghebbenden

Vanuit het perspectief van de (toekomstige) gebruikers, vertegenwoordigd door de werkgroep MFC Balk is de voorkeur:

- **Voorkeursscenario (2b).** Op basis van ruimtevraag, functionaliteit en bezetting in de breedste zin, gaat de voorkeur voor de MFC-werkgroep uit naar een XL-scenario. Scenario 2b. heeft met oog op de situering (entree naar centrumzijde) en inpassing de voorkeur.
- **Optioneel (3b).** Afhankelijk van de locatie kan een nieuwbouw XL-variant een passend alternatief zijn.
- **Optioneel (2a).** Zou ook een optie kunnen zijn als met een iets aangescherpt ontwerp het ruimtelijke knelpunt richting de straat opgelost kan worden en hiermee een betere aansluiting bij belangen van omwonenden mogelijk is.

Vanuit het perspectief van de omwonenden, vertegenwoordigd door de klankbordgroep mfc Balk is de voorkeur:

- **Meest ideale scenario (0a of variant).** De Treemter verduurzamen en laten bestaan en een nieuwe gymzaal tegen de sporthal aanbouwen. Volgens de klankbordgroep lijkt een wijziging van het bestemmingsplan in scenario niet nodig, wat bij elke uitbreiding richting het veldje wel moet. Als dit niet haalbaar is, wil de klankbordgroep graag meepraten over de invulling.
- **Optioneel (1b/1c).** Deze zijn voor (delen) van de buurt bespreekbaar; 1b heeft de voorkeur van bewoners H. Gortersstraat (zalen verdeeld aan 2 zijden); 1c heeft de voorkeur van de bewoners van Sportfjild en Tribune.
- **Geen optie/onwenselijk (2a/b).** Voor hele buurt zijn deze XL scenario's onacceptabel; hal te dicht tegen achtertuinen huizen, geluidshinder (van binnenuit + echo sporthal); parkeerplaatsen tegen achterkant erven is ongewenst; massaal blok aan voorkant, negatieve invloed woongenot bewoners Tribune en H. Gorterstraat; volgens de klankbordgroep is voor uitbreiding drie zaaldelen geen ruimte op deze plek en is een XL variant gezien demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing) niet noodzakelijk.
- **Geen optie/onwenselijk (1a).** Vooral voor bewoners Tribune en Sportfjild vanwege te groot blok op grasveld.
- **Geen optie/onwenselijk (0b).** Dit is een achteruitgang van het dorp.

Vanuit het perspectief van de Plus supermarkt is de voorkeur:

- **Voorkeursscenario (1a of 3a/3b):** 1a heeft de voorkeur met een nadere gezamenlijke uitwerking van parkeren; 3a/3b is het beste scenario, mits er een goede herontwikkeling van de vrijkomende locatie en inrichting van parkeren wordt gerealiseerd.
- **Geen optie/onwenselijk (1c en 2a).** Hierin is de gewenste uitbreiding niet inpasbaar en ligt de nadruk qua parkeren praktisch volledig op de Treemter-locatie.
- **Geen voorkeur maar met aanpassingen nog kansrijk (0a/b, 1b, 2b)** Het voorkeursscenario van de Plus (1a) wijkt af van de voorkeuren van de werkgroepen klankbordgroep. Alhoewel de Plus haar voorkeur niet uitgaat naar andere varianten, ziet zij nog wel kansen in een aantal andere scenario's mits daarin nog bepaalde veranderingen worden aangebracht. De Plus ziet in meerdere varianten nog opties voor een betere inpassing qua inrichting van het gebied.
 - o **0a**, mits de nieuwe gymzaal tegen de bestaande sporthal wordt gebouwd en samen goed naar de uitwerking van het parkeren wordt gekeken.
 - o Voor **0b** geldt dat ook (wel met inzet van 't Haske en wellicht een iets multifunctionelere gymzaal voor behoud voorzieningen).
 - o **1b en 2b** zou kunnen, mits er een goede invulling komt van beide parkeerterreinen. Het gaat dan om herinrichting van het parkeergebied en de verbinding. Daarbij is er wel een zorg t.a.v. parkeren op Plus-terrein omdat dit dichterbij is en noodzaak om parkeren op Treemter-locatie zo dicht mogelijk bij de supermarkt vorm te geven. Ook als de entree van het mfc georiënteerd is aan de centrumzijde, is de zorg dat dit de parkeerdruk op het Plus-terrein vergroot en pleit dit voor meer uitbreiding van het parkeerterrein voor de Plus.

1.7. Scenario 0a en 0b hebben niet onze voorkeur

Toelichting op deze scenario's

De nulsenario's 0a en 0b betekenen niet dat er helemaal niks aan de bestaande situatie gedaan hoeft te worden. Gezien de huidige staat van gebouwen, beleidsambities en (toekomstige) wettelijke verplichtingen zijn sowieso een aantal aanpassingen nodig.

- Gymzaal vervangen door 1 nieuwe gymzaal aan sporthal (14x22m, 5,5m hoog).
- Trime verduurzaamd en geüpgrade.
- Afstoten Haske (verkoop en herbestemming).
- Treemter verduurzamen en upgraden (0a) of verkoop, slopen en/of herbestemmen (0b).

Voordelen

- De gymzaal wordt vervangen.
- De Trime en de Treemter worden geüpgraded en verduurzaamd.
- Voor de gebruikers van de Treemter een goede oplossing.
- Het grasveld naast de sporthal blijft intact als grasveld.
- Geen impact voor omwonenden.
- Centrale locaties blijven beschikbaar.
- Het bestemmingsplan voorziet in de bestaande functies. Dat houdt de snelheid in het proces.
- Bij sloop van de Treemter kan de locatie worden herontwikkeld.
- De te verwachten jaarlijkse gemeentelijke lasten bij deze keuze zijn met € 668.000 het laagst ten opzichte van een keuze voor de één van de andere scenario's. Bij sloop van de Treemter zijn de jaarlijkse gemeentelijke lasten € 390.000.

Nadelen

- Ruimtegebrek voor de sport wordt niet opgelost (situatie blijft hetzelfde).
- Bij de keuze voor afstoten dan wel sloop van de Treemter en het Buurtzorggebouw is er voor alle activiteiten/gebruikers geen onderdak meer. Dat is een zeer onwenselijke situatie die ook niet past bij ons maatschappelijk accommodatiebeleid.
- Geen mogelijkheid voor het optimaliseren van parkeren en verkeersafwikkeling in het centrum van Balk.
- In de basis blijven bij handhaven van de Treemter in dit scenario 2 gebouwen over waardoor niet meer efficiency en multifunctioneel gebruik ontstaat en wordt de bezettingsgraad als gevolg van samenvoeging niet verhoogd.

Afweging

Deze scenario's beschouwen wij weliswaar als noodzakelijk maar hebben niet onze voorkeur. Noodzakelijk omdat wij als eigenaar van De Treemter, De Trime, de gymzaal en 't Haske, gelet op de huidige staat van de gebouwen, beleidsambities en (toekomstige) wettelijke verplichtingen verantwoordelijk zijn voor de upgradering en verduurzaming.

Niet wenselijk omdat niet voorzien wordt in extra ruimte voor de sportgebruikers. En bij sloop van de Treemter er helemaal geen ruimte meer beschikbaar is voor de overige functies.

Tenslotte maken deze scenario's geen deel uit van de kaders van de uw opdracht. Immers er is geen sprake van uitbreiding met twee extra zaaldelen wanneer alleen de gymzaal wordt vervangen. De reden dat wij deze scenario's toch in beeld hebben gebracht is u in staat te stellen om een inhoudelijk en financieel vergelijk te kunnen maken met de overige scenario's.

1.8. Scenario's 2a en 2b, beide XL, hebben niet onze voorkeur

Toelichting op deze scenario's

Deze XL scenario's kennen als onderdelen de bij scenario 0 beschreven aspecten met inbegrip van sloop van de Treemter. Gedurende het proces is door de gebruikers geopteerd voor deze XL-varianten. Een variant waarin met 2 zalen wordt uitgebreid aan de grasveldzijde en 1 aan de centrumzijde (2x 13*22m, 7m hoog voor sport + 1x 308 m2 en 5,5m hoog voor sociaal-cultureel). Een variant hierop is 2 zalen aan de centrumzijde en 1 zaal aan de grasveldzijde. Qua inpassing op de locatie is deze 2^e variant niet goed mogelijk (geen goede ruimtelijke ordening). Daarom zijn voor- en nadelen verder niet meegenomen voor deze laatste variant.

Voordelen

- De koppeling en de hoogte van de uitbreiding is gunstig voor de sport.
- De aparte multifunctionele zaal is gunstig voor de sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten.

- Zalen kunnen een eigen sfeer krijgen en er is ruimte voor flexibiliteit.
- De centrale positie in Balk blijft behouden. De entree kan met de smoel naar het centrum gebouwd worden.
- Parkeren en verkeersafwikkeling kunnen worden geoptimaliseerd.
- De vrijvallende Treemter locatie kan worden herontwikkeld.

Nadelen

- Ingeval van een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging vraagt dat naar verwachting meer tijd dan bij de overige scenario's en beïnvloedt het om die reden de snelheid van het realisatie proces.
- Het huidige grasveld wordt kleiner.
- Voor omwonenden (met name Sportfjild) is er sprake van (grote) impact.
- Door toevoeging van een derde zaal neemt de bezettingsgraad in verhouding af en is er een risico op leegstand buiten de winterperiode om.
- Ingeval de sportgebruikers in de winterperiode niet meer uitwijken naar andere gemeentelijke accommodaties maar in Balk de extra zaal gaan gebruiken is dat van invloed op de exploitatie van die andere gemeentelijke accommodaties.
- De jaarlijkse lasten die drukken op de gemeentelijke begroting zijn ten opzichte van het noodzakelijk 0 scenario gemiddeld € 100.000 hoger.
- Een groter gebouw beïnvloedt wel de mogelijkheden voor parkeren.
- Waardedaling huizen.

Afweging

Deze scenario's maken geen deel uit van de kaders van uw opdracht. Er is sprake van uitbreiding met drie extra zaaldelen in plaats van twee. De reden dat wij deze scenario's toch in beeld hebben gebracht is u in staat te stellen om een inhoudelijk en financieel vergelijk te kunnen maken met de overige scenario's.

1.9. Scenario nieuwbouw heeft niet onze voorkeur

Toelichting op dit scenario

Deze nieuwbouwvariant op een nog nader te bepalen locatie is op hoofdlijnen uitgewerkt en doorgerekend naar aanleiding van vragen van gebruikers, omwonenden en leden van de raad. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een nieuwbouw variant met twee gekoppelde gymzalen en 1 compacte multifunctionele zaal (XL variant) en de nieuwbouw variant met 2 gekoppelde multifunctionele zalen.

Voordelen

- De bestaande accommodaties kunnen worden gesloopt en de locatie kan worden herontwikkeld.
- De koppeling met twee zaaldelen is gunstig voor de sport. De keuze voor de xl variant met drie zalen is voor alle gebruikers gunstig en zijn er geen plannings uitdagingen.
- Voor omwonenden worden knelpunten en zorgen weggenomen. De impact van de herontwikkeling is nog niet duidelijk.
- Bij nieuwbouw is van quitte af efficiency en duurzaamheid te realiseren. Alle vrijheid van inrichten en invulling van voldoende ruimten en parkeerplaatsen.
- Waardebehoud woningen.
- Minder overlast.
- Betere akoestiek.
- Bij een nieuw te realiseren mfc op een nog nader te bepalen locatie kan ook rekening gehouden worden met de wens vanuit het onderwijs om sport, cultuur en onderwijs te koppelen op 1 locatie.

Nadelen

- De locatie moet nog nader bepaald worden en zo mogelijk nog verkregen worden. Vraagtekens over het verkrijgen van een geschikte centrale locatie in Balk en de (veilige) bereikbaarheid daarvan.
- Het vinden van een passende en beschikbare locatie en een voor die locatie mogelijk noodzakelijke bestemmingsplan procedure beïnvloeden de snelheid van het realisatie proces.
- Bestaande sporthal is nog niet afgeschreven en wordt niet hergebruikt.
- De jaarlijkse lasten die drukken op de gemeentelijke begroting zijn ten opzichte van het noodzakelijk 0 scenario gemiddeld € 115.000 hoger waarbij geen rekening is gehouden met grondkosten en infrastructuur.

Afweging

Dit scenario maakt geen deel uit van de kaders van uw opdracht. Er is sprake van nieuwbouw op een locatie niet zijnde sporthal De Trime. De reden dat wij dit scenario toch in beeld hebben gebracht is u in staat te stellen om een inhoudelijk en financieel vergelijk te kunnen maken met de overige scenario's.

1.10. Van de scenario's 1a, 1b en 1c heeft scenario 1c onze voorkeur.

Toelichting

Voor alle drie de scenario's geldt dat de gymzaal wordt gesloopt en vervangen, de sporthal wordt geüpgraded en verduurzaamd, 't Haske wordt verkocht en herbestemd, de Treemter wordt gesloopt en de locatie herontwikkeld (parkeren, groen en/of woningbouw).

Bij scenario 1a wordt de sporthal uitgebreid met 2 zalen op het aanpalende grasveld. Bij scenario 1c wordt deze uitbreiding met 2 zalen gerealiseerd aan de centrumzijde. En tenslotte wordt bij scenario 1b de uitbreiding gerealiseerd met 1 zaal aan de grasveldzijde en 1 zaal aan de centrumzijde.

Voordelen

- Vervanging van de gymzaal. Er komen bij 1a en 1c twee gekoppelde zalen. De multifunctionaliteit wordt gestimuleerd.
- Bij 1b kunnen beide zalen voor de specifieke activiteiten worden ingericht.
- De centrale in Balk positie blijft behouden. Keuze voor smoele entree verschilt per scenario.
- Parkeer- en verkeerssituatie wordt geoptimaliseerd.
- Bij 1c wordt het grasveld niet gebruikt voor een uitbouw.
- Hergebruik van de bestaande sporthal.
- Bij upgradering en verduurzaming is efficiency te realiseren.
- Sloopt Treemter met vervolgens de mogelijkheid voor herontwikkeling locatie voor parkeren, groen en/of woningbouw³.

Nadelen

- Bij 1a en 1c passen niet alle sport- en sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten tegelijkertijd en worden gezamenlijke inrichting en gebruik als nadeel gezien (sfeer, planning, beschikbaarheid, continuering bestaande gebruikstijden).
- Bij 1b komt er maar 1 zaal voor de sport bij. Van multifunctioneel gebruik is geen sprake.
- Wijziging van het bestemmingsplan is nodig. Dat beïnvloedt de snelheid van het realisatie proces.
- Bij 1a en 1b wordt het grasveld gebruikt.
- Gebruik van het grasveld voor parkeren creëert overlast.
- Impact voor omwonenden is groter dan bij het 0 scenario.

Afweging

In het verlengde van het maatschappelijk accommodatiebeleid biedt een concentratie van voorzieningen kansen voor een integraler aanbod, kruisbestuiving tussen functies, meervoudig en flexibel ruimtegebruik en een betere bezetting en exploitatie. Onze verwachting is dat wij met één multifunctionele voorziening middelen efficiënter in zetten. Deze te behalve efficiency is mede afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp en het gebruik. Om die reden gaat onze voorkeur niet uit naar een zaaldeel links en een zaaldeel rechts van de sporthal. Onze voorkeur gaat wel uit naar scenario 1c.

Motivatie

- Deze keuze past binnen de kaders van uw opdracht.
- De koppeling van zaaldelen is gunstig voor sport.
- De koppeling van accommodaties is een belangrijke voorwaarde voor multifunctioneel gebruik en een optimale bezetting en flexibiliteit.
- De centrale positie in Balk blijft behouden en sporthal de Trime is beschikbaar.
- Realisering aan de centrumzijde creëert qua smoele en entree een verbinding met Balk.
- Voor (delen van) de buurt is scenario 1c bespreekbaar.
- Bestaand vastgoed wordt deels (her)gebruikt en de ver- en nieuwbouw geeft een kwaliteitsslag.
- Een substantieel deel van het grasveld naast de sporthal blijft intact; het andere deel wordt benut voor optimalisering van de verkeersafwikkeling en het parkeren en een kiss en ride zone ten behoeve ouders en leerlingen.

³ De lasten voor groen en woningbouw maken geen deel uit van de raming behorende bij scenario 1c.

- De vrijvallende Treemter locatie biedt mogelijkheden voor herontwikkeling.
- De extra lasten van scenario 1c die drukken op de begroting ten opzichte van het nul scenario zijn met € 46.000 het laagst van alle voorliggende scenario's.

1.11. 't Haske verkopen

In het door u vastgestelde plan van aanpak is ook aandacht gevraagd voor 't Haske. Ook Balk wil 't Haske graag behouden voor het centrum.

Tijdens het proces zijn de mogelijkheden van een herbestemming van het pand verkend met De Plus, Skik kinderopvang en de Stichting Histoarysk Wurkferban Gaasterlan. Dit heeft niet geleid tot een verdere invulling.

De gemeente streeft naar een compacte en flexibele vastgoedportefeuille. Vastgoed dat geen beleidsdoel of strategisch doel (meer) heeft of op korte termijn krijgt, wordt in principe afgestoten. De gemeente kan niet zomaar vastgoed onderhands verkopen of verhuren aan één partij. Als (wordt verwacht dat) meerdere partijen interesse hebben, moet een selectie plaatsvinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria uitgaande van het gelijkheidsbeginsel.

2.1. Financiële afweging als onderdeel van de Perspectiefnota 2025

Naast uw inhoudelijk afweging is ook een financiële afweging van belang als het gaat om het vervolg.

De lasten behorende bij voorkeursscenario 1c maken deel uit van de voorstellen die worden voorgelegd bij de Perspectiefnota 2025.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Risico - De keuze voor scenario 1c roept naar verwachting weerstand op bij de gebruikers.

Behalve de noodzakelijke aanpak van onze eigen accommodaties maakt ook het tekort aan zaalruimte voor de binnensport deel uit van de huisvestingsvraagstukken in Balk. In de winter (nov.-mrt.) is er met name doordeweeks tussen 16.00 - 22.00 uur ruimtegebrek voor binnensport en naar binnen uitwijkende buitensport.

Vandaar leeft de wens vanuit sportverenigingen om de sporthal uit te breiden met 2 zaaldelen: 1 zaaldeel ter vervanging van de gymzaal en een tweede zaaldeel om het tekort aan binnensportvoorzieningen in Balk gedurende de wintermaanden op te vangen.

Het uitwijken naar zalen in de omgeving was in 2021 voor de gemeente onvoldoende reden om een extra tweede zaal specifiek voor het gebruik door sportverenigingen in de winterperiode te bouwen. In het door de raad vastgestelde plan van aanpak is dan ook sprake van twee extra zaaldelen waarvan 1 zaal met een multifunctioneel karakter.

Gaandeweg het proces bleek dat de gebruikers knelpunten verwachten als het gaat om het multifunctioneel gebruik met name in de winterperiode. Daarbij spelen aspecten als:

- niet voor alle reguliere activiteiten is een plek op het gewenste tijdstip;
- grote optredens, voorstellingen en bijeenkomsten conflicteren met reguliere activiteiten;
- sociaal culturele activiteiten en sport in dezelfde ruimte overlappen elkaar;
- concurrentie en planningsstrijd;
- sport en sociaal culturele activiteiten hebben een eigen karakter, sfeer en uitstraling. Daar kan multifunctionaliteit afbreuk aan doen;
- hinder van elkaar bij gelijktijdig gebruik;
- niet alle functies gaan evengoed samen en zijn qua bezetting niet combineerbaar.

Beheersmaatregelen

- Gelijktijdig ruimtegebruik goed regelen en bepaalde ruimten akoestisch goed scheiden. Zo kunnen sociaal culturele activiteiten en sport ongestoord en onafhankelijk naast elkaar functioneren.
- Ruimten delen vraagt om een goede organisatie, planning en enige flexibiliteit.
- Sociaal culturele activiteiten met grote groepen (bv. bridge of grote bijeenkomst) of een specifieke ruimtevrage (Concordia i.v.m. hoogte/ akoestiek, toneel i.v.m. oefenen met decor, nazit begrafenis) zijn rooster technisch lastiger inpasbaar in een multifunctionele grote zaal. Dit vraagt om aanvullende zaalruimte die voor hen geschikt is óf een andere planning waarbij sport ruimte maakt.
- In dat verband is nog niet specifiek gekeken naar de mogelijkheden die de kerkgebouwen van de Protestantse Gemeente Balk bieden. Als voor bepaalde activiteiten in mfc Balk geen ruimte is, dan kunnen koppelkansen met deze beide kerkgebouwen in Balk verder worden bekeken.

1.2 Risico – Met de keuze voor scenario 1c wordt niet tegemoet gekomen aan de wensen van De Plus.
De Plus heeft 1.300 m² winkeloppervlak en 48 parkeerplaatsen (incl. 12 op het gemeentelijke strookje tegen gymzaal). De Plus wil investeren in een toekomstbestendige supermarkt. Hiervoor is uitbreiding van het pand met ca 300-400 m² en (parkeer) terrein met 33 extra parkeerplaatsen gewenst door De Plus. De Plus heeft met Plus Vastgoed & Ontwikkeling en een architect mogelijkheden verkend voor huisvestings-opties op de eigen locatie en omliggende locaties.

Denkrichtingen:

- herinrichten Haske-plein/routing naar winkel/MFC;
- uitbreiding op locatie huidige gymzaal (vereist uitbreiding sporthal naar grasveld voor mfc óf herinrichting van gebied rondom de Plus);
- De Plus is bereid grond/gymzaal te kopen en heeft een taxatie laten uitvoeren, schetsplan en kostenraming opgesteld en voorstel gedaan richting gemeente;
- dubbelgebruik van parkeervoorzieningen door Plus en MFC/omwonenden is mogelijk.

Wij hebben de belangen van De Plus betrokken bij onze integrale afweging. Wij hebben geconstateerd dat de plannen van De Plus een totale uitbreiding met twee zaaldelen op het grasveld betekenen. Wij voorzien hiervoor onvoldoende draagvlak bij de omwonenden.

Beheersmaatregelen

- Ingeval wordt gekozen voor scenario 1c wordt de Treemter gesloopt en kan bij de herontwikkeling van deze locatie rekening gehouden worden met de parkeerwensen van De Plus.
- Daarnaast gaan wij met de eigenaar van De Plus om tafel om aan de uitbreidingswens enigszins tegemoet te komen door een uitbreiding van het winkeloppervlak rondom de schil van de supermarkt te bespreken.

1.3 Risico - De betaalbaarheid als het gaat om het huren van de toekomstige mfc 1c variant.

De Treemter rekent voor haar gebruikers iets lagere tarieven voor zaalhuur dan de gemeente. De verenigingen hebben lopende het traject aangegeven knelpunten te hebben of te verwachten in relatie tot het prijsbeleid van de gemeente (bv. daling aantal leden/bezoekers door prijsstijgingen). Dat zou kunnen betekenen dat er minder uren worden afgenomen waardoor het verschil tussen de uitgaven en de inkomsten groter wordt.

Beheersmaatregelen

- U heeft in juli 2023 besloten de huurverhoging van 10% met een jaar uit te stellen. In 2014 heeft u het beleidskader verhuur gemeentelijke sportaccommodaties vastgesteld. Dit vormde destijds de basis voor de huidige tarieven. Een herijking van dit kader wordt met verenigingen/gebruikers besproken en aan u voorgelegd in 2024.
- De eerder bij punt 1.3 besproken intentieovereenkomsten gaan inzicht geven in het te verwachten gebruik.

1.4. Risico – het gemeentelijk financiële perspectief is niet heel groot.

De beschikbare financiële middelen zijn niet voldoende om alle projecten die er momenteel spelen in De Fryske Marren te financieren waardoor er een risico is dat de planontwikkeling moeten worden stopgezet of een ander scenario de voorkeur geniet.

Beheersmaatregel

- De argumenten in dit voorstel kunt u betrekken bij uw integrale afweging tussen de wensen en de beschikbare middelen voorafgaande aan de besluitvorming op de Perspectiefnota 2025.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Het maatschappelijk accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en de routekaart verduurzamen gemeentelijke vastgoed zijn van toepassing.

Naar aanleiding van de in 2022 vastgestelde toekomstvisie 'Brede Welvaart voor De Fryske Marren' zijn de SDG's die zich richten op verduurzaming, toegankelijkheid voorzieningen, gezondheid en welzijn en samenwerkingsvormen van belang.



Financiën - Finânsjes

Bestaande situatie

In de bestaande situatie, drukt als het gaat om de beschreven vier gemeentelijke accommodaties in Balk, jaarlijks een bedrag van € 107.000 op de begroting.

Op 27 oktober 2021 heeft u een voorbereidingskrediet van € 245.000 beschikbaar gesteld voor de verdere uitwerking van een huisvestingsoplossing. Om de voortgang te kunnen borgen is de huisvesting van sociaal-, culturele- en sportverenigingen in Balk opgenomen in de Perspectiefnota 2022, 2023 en 2024. De benodigde bedragen waren op dat moment nog niet duidelijk en de exploitatielasten zijn om die reden op PM gezet.

Gewenste situatie

Ten behoeve van uw besluitvorming zijn de scenario's op basis van kengetallen financieel doorgerekend. Van elk scenario is een gedetailleerde investerings- en exploitatieraming gemaakt. Hiermee zijn de investering, eenmalige kosten en jaarlijkse kapitaals- en exploitatielasten ingeschat. Daarbij is rekening gehouden met vergelijkbare uitgangspunten als bij Brusplak Joure. Denk daarbij bijvoorbeeld aan rentepercentages, afschrijvingstermijnen en m2 met bijbehorende kengetallen. Het prijspeil is Q3 2025 uitgaande van oplevering 2^e helft van 2026.

In onderstaand overzicht ziet u in 1 oogopslag welke scenario's voorliggen en welke bedragen horen bij deze verschillende scenario's.

Overzicht investering en jaarlasten

Scenario (n.b. alle scenario's gaan uit van de 'compacte versie')	locatie MFC	Extra zalen (aanvullend op vervanging gymzaal)	m2 bvo gebouwen PvE (sport / treemter / MFC / Haske)	investering	lasten per jaar				eenmalig
				geraamde projectkosten	kapitaal- lasten	exploitatie- lasten (lasten-baten)	totale lasten	extra lasten t.o.v. Scenario 0a	kosten 1e jaar
0a - Nulscenario (behoud Treemter)	bestaand	0	4.285	€ 8.670.000	€ 653.000	€ 16.000	€ 668.000	-	€ 122.000
0b - Nulscenario (afstoten Treemter)	bestaand	0	2.938	€ 5.485.000	€ 422.000	-€ 32.500	€ 390.000	-€ 278.000	€ 122.000
1a - MFC (2 zalen grasveldzijde)	Trime	1	4.225	€ 10.589.000	€ 736.000	-€ 17.300	€ 719.000	€ 51.000	€ 408.000
1b - MFC (1 zaal centrum- en 1 grasveldzijde)	Trime	1	4.362	€ 10.916.000	€ 756.000	-€ 25.000	€ 731.000	€ 63.000	€ 408.000
1c - MFC (2 zalen centrumzijde)	Trime	1	4.252	€ 10.606.000	€ 737.000	-€ 22.600	€ 714.000	€ 46.000	€ 408.000
2a - MFC XL (2 zalen centrum-, 1 grasveldzijde)	Trime	2	4.596	€ 11.461.000	€ 782.000	-€ 12.200	€ 770.000	€ 102.000	€ 421.000
2b - MFC XL (1 zaal centrum-, 2 grasveldzijde)	Trime	2	4.586	€ 11.437.000	€ 780.000	-€ 12.800	€ 768.000	€ 100.000	€ 421.000
3a - Nieuwbouw MFC (incl. sporthal) *excl. grond & infra	elders (n.t.b.)	1	4.300	€ 12.678.000	€ 810.000	-€ 29.600	€ 780.000	€ 112.000	€ 102.000
3b - Nieuwbouw MFC XL (incl. sporthal) *excl. grond & infra	elders (n.t.b.)	2	4.500	€ 12.779.000	€ 806.000	-€ 19.000	€ 787.000	€ 119.000	€ 115.000

De jaarlijkse lasten behorende bij scenario 1c die drukken op de begroting worden geraamd op: € 714.000.

Daarbij is rekening gehouden met:

- Sloop en asbestsaneringskosten gymzaal, sporthal De Trime en zalencentrum De Treemter.
- Upgrading en verduurzaming sporthal De Trime.
- Nieuwbouw mfc.
 - Infrastructuur.
 - Honoraria architect ed.
 - Bijkomende kosten.
 - Loon en prijsstijgingen.
 - Onvoorzien.
 - Huurinkomsten.

Opbrengsten

De potentiële opbrengsten als het gaat om woningbouw op de vrijvallende Treemter locatie en de verkoop van 't Haske komen ten bate van de algemene reserve en zijn niet meegerekend als dekking. De (on)mogelijkheden van subsidies, fondsen, Stichting Bas Backer en Regio Deal moeten nog nader worden onderzocht.

Duurzaamheid - Duorsumens

Een duurzame en een toekomstbestendige mfc maakt deel uit van uw opdracht.

Participatie - Partisipaasje

In het door u vastgestelde plan van aanpak is benadrukt dat gedurende het proces de belangen van een ieder telkens worden gewogen en dat deze weging de uitkomst van het project kan beïnvloeden.

Achtereenvolgens gaat het dan om:

1)Gebruikers van de gemeentelijke accommodaties – vertegenwoordigd in de werkgroep.

- Voldoende ruimte voor flexibiliteit in planning en bezetting van ruimten.
 - Aanvullend op een nieuwe gymzaal extra zaalruimte in de winterperiode zodat sporters niet meer hoeven uit te wijken naar elders.
 - Ruimten delen vraagt een goede organisatie, planning en enige flexibiliteit.
 - Een te compact gebouw met te hoge bezettingsgraad kan leiden tot concurrentie tussen verenigingen, tot minder activiteiten en minder kruisbestuiving.
- Gelijktijdig ruimtegebruik goed regelen.
 - Bepaalde ruimten akoestisch goed scheiden. Zo kunnen sociaalmaatschappelijke en culturele activiteiten en sport ongestoord en onafhankelijk naast elkaar functioneren.
- Praktisch en werkbaar.
 - Een multifunctionele grote zaal moet wel werkbaar zijn. Ombouwen van een grote zaal voor sport of sociaalmaatschappelijke /culturele activiteiten kost tijd en inzet. Dit moet goed georganiseerd zijn en ook in de planning mogelijk zijn.
- Specifieke activiteiten.
 - Sociaalmaatschappelijke activiteiten met grote groepen (bv. bridge of grote bijeenkomst) of een specifieke ruimtevraag (Concordia i.v.m. hoogte/ akoestiek, toneel i.v.m. oefenen met decor, nazit begrafenis) zijn lastiger inpasbaar in een multifunctionele grote zaal. Dit vraagt om aanvullende zaalruimte die voor hen geschikt is óf een andere planning waarbij sport ruimte maakt. Voor bepaalde incidentele bijeenkomsten moet je soms met elkaar afwijken van de planning (bv. feestweek).
- Eigen karakter en sfeer.
 - Sport en sociaalmaatschappelijke/culturele activiteiten hebben een eigen karakter, sfeer en uitstraling. Daar moet multifunctionaliteit geen afbreuk aan doen.
- Betaalbaarheid voor gebruikers & behoud/verhogen gebruik.
 - Stimulans om naar sport- en sociaalmaatschappelijke activiteiten te gaan en gebruik te blijven maken van voorzieningen hiervoor.

2)Beheerders/pachters van sporthal de Trime en zalencentrum de Treemter

- Toekomstige broodwinning.

3)Plaatselijk Belang Balk Vooruit – maakt deel uit van de werkgroep

- Algemeen belang inwoners en organisaties Balk.
- Behoud van voorzieningen in Balk.
- Leefbaarheid van en in de kern van Balk.

4)Protestantse Gemeente Balk

- Zoekt als eigenaar van twee kerken in Balk een oplossing voor een te verwachten overschot aan kerkruimte als gevolg van dalend kerkbezoek.

5)Direct omwonenden – vertegenwoordigd in een klankbordgroep

- Optimalisering verkeersafwikkeling en parkeermogelijkheden in Balk zonder overlast.
- De inpasbaarheid op deze locatie en de impact daarvan (hoogte, zichtlijnen, afstand erfgrans, schaduwwerking) op omwonenden.
- Behoud (functies) grasveld naast de sporthal.
- Behoud looproute naar school.
- Hoogte en afstand tot erfgrans, verlies van uitzicht, schaduwwerking en akoestiek.
- Vermindering geluidsoverlast gebruikers en voorkomen hangplekken.

6)De Plus Supermarkt

- Wil investeren in het blijven op deze locatie.
- Wil winkelloppervlak uitbreiden.
- Uitbreiding aantal parkeerplaatsen.
- Zorg over dat het pand rondom wordt ingebouwd.
- Is bereid grond/gymzaal te kopen, heeft taxatie laten uitvoeren, schetsplan en kostenraming opgesteld en voorstel gedaan richting de gemeente tot aankoop.

7) Scholen

- Bewegingsonderwijs in de nabijheid van de scholen.
- Veilig kunnen halen en brengen van kinderen.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Openheid, zichtlijnen met name in relatie met hangjeugd en vandalisme.
- De wens om sport, cultuur en onderwijs te koppelen op 1 locatie.

Communicatie - Kommunikaasje

Voorafgaande aan de behandeling in de raad informeren wij de verschillende belanghebbenden over de voorgenomen besluitvorming.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Wanneer u over een te realiseren mfc in Balk een positief besluit neemt met inbegrip van de middelen in het Perspectiefnota proces dan worden de volgende zaken in gang gezet:

- Opstellen van een plan "Inrichtingsbijdrage Mienskip".
- Opmaken overzicht "intentieovereenkomsten gebruik mfc Balk".

En wanneer deze randvoorwaarden binnen een half jaar zijn ingevuld en akkoord bevonden:

- Opstarten omgevingsplan procedure.
- Architectenselectie.
- Bouwkundige aanbesteding.
- Realisatie en ingebruikneming mfc Balk.
- Verkoop 't Haske in de markt zetten.
- Opstarten onderzoek herontwikkeling vrijkomende Treemter locatie.

Bijlagen – Taheakke

- 1. Voorblad - Raadsvoorstel "Afronding verkenningfase project huisvesting van de sociaal-, culturele en sportverenigingen in Balk".
- 2. Raadsbesluit "Afronding verkenningfase project huisvesting van de sociaal-, culturele en sportverenigingen in Balk".
- 3. Notitie scenarioverkenning MFC Balk.
- 4. Brief belanghebbenden besluitvorming mfc Balk – 20240506 – Z.717540 (verzonden 22 mei 2024).
- 5. Overzicht voor- en nadelen scenario's mfc -A3-8-2-24 geredigeerd.
- 6. Bijlage 1 – Overzicht m2 gebouwen 6-9-23 geredigeerd.
- 7. Bijlage 2 - Samenvatting analyse sport 6-9-23 geredigeerd.
- 8. Bijlage 3 - Overzicht soc-mp-sport organisaties Balk 6-9-23 geredigeerd.
- 9. Bijlage 4 – Ruimteprogramma geredigeerd.
- 10.a. Bijlage 5a – 230200RVI - Rapportage parkeeronderzoek Balk -23- geredigeerd.
- 10.b. Bijlage 5b – 230100RVI - Notitie parkeeronderzoek cbs Bolster -1-23-geredigeerd.
- 10.c Bijlage 5c - Parkeerbalans scenario's -1-2-24- geredigeerd.
- 11. Bijlage 6 – Overzicht scenario's toelichting uitgangspunten -8-2-24- geredigeerd.
- 12.a. Bijlage 7a – Situatieschetsen 03-01-24-geredigeerd.
- 12.b. Bijlage 7b – Plattegronden m2 -29-923-geredigeerd.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra