

# Raadsvoorstel

Zaaknummer 1553234

## Onderwerp:

Toekomstperspectief Sportcentrum Berenschot Het Dak

Vergaderdatum raad: 3 juli 2025

Geheim: Nee

Steller: Vincent Snelders

Portefeuillehouders: Wethouder Bel, Wethouder Hitipeuw

## Beslispunten

1. Op basis van de rapportage "Toekomstperspectief Berenschot en Het Dak" te kiezen voor nieuwbouw van Berenschot en Het Dak en af te zien van het uitwerken van de optie renovatie;
2. Het college opdracht te geven het uitgewerkte scenario nieuwbouw verder uit te werken en deze opiniërend voor te leggen aan de raad;
3. Voor de uitwerking van een toekomstig Berenschot en Het Dak niet alleen te kijken naar de huidige kavel aan de Tiendweg in Leerdam, zoals besloten in uw vergadering van juli 2024, maar om ook de naastgelegen kavels als potentiële locaties te beschouwen.

## Inleiding

U heeft in december 2021 besloten om een vaststellingsovereenkomst te sluiten waarmee sportcentrum Berenschot in eigendom bleef van de gemeente en in dezelfde vergadering heeft u het besluit genomen om partycentrum Het Dak aan te kopen (zaaknummer 299461). Twee voorname argumenten die ten grondslag lagen aan deze besluiten waren:

- Door het in eigendom behouden van de binnensportaccommodaties (zowel sportcentrum Berenschot als de gymzalen Noord en West) ontstaat er tijd om een besluit te nemen over de toekomst van de binnensportaccommodaties in Leerdam;
- Door het in eigendom behouden van de binnensportaccommodaties (zowel sportcentrum Berenschot als de gymzalen Noord en West) en de aankoop van Het Dak, ontstaat er tijd om een besluit te nemen over de toekomst van het gebied rondom de Tiendweg in Leerdam.

Met dit besluit heeft u tevens de opdracht gegeven om een toekomstperspectief op te stellen. Dit toekomstperspectief is, door middel van het voorstel 'Toekomstperspectief Sportcentrum Berenschot Het Dak en Locatiekeuze' (zaaknummer 1091350) door u behandeld in uw vergadering van juli 2024. Hierin heeft u besloten om;

- Het college opdracht te geven om scenario's uit te werken voor de toekomst van 'Sportcentrum Berenschot en Het Dak' en deze in de eerste helft van 2025 opiniërend voor te leggen aan de raad;
- De huidige locatie aan de Tiendweg in Leerdam aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de toekomst van Berenschot en Het Dak;
- Het vastgestelde sport- en sportaccommodatiebeleid en het uitgevoerde capaciteitsonderzoek als uitgangspunt te nemen bij de uit te werken scenario's voor Berenschot;
- Bij de uitwerking van scenario's voor cultuur uit te gaan van een multifunctionele



accommodatie voor de huidige gevestigde culturele en maatschappelijke verenigingen in combinatie met sport en horecavoorzieningen.

Daarnaast heeft u ons verzocht om door middel van een quickscan de (on)mogelijkheden van een buitenbad te onderzoeken. Tijdens de opiniërende behandeling van deze quickscan in januari 2025 heeft u besloten om af te zien van een buitenbad in de verdere planvorming (zaaknummer 1351294).

Inmiddels zijn de scenario's renovatie en nieuwbouw, conform het besluit van juli 2024, uitgewerkt. In de argumentatie van dat raadsvoorstel hebben wij opgenomen dat wij enkele scenario's zullen uitwerken en die in een (opiniërend) voorstel aan u zullen voorleggen. Op basis van de rapportage "toekomstperspectief Berenschot en Het Dak", zijn wij echter van mening dat er voldoende informatie beschikbaar is om een keuze te maken tussen renovatie of een nieuwbouwvariant. Doordat onze voorkeur, wederom op basis van de inhoud van de rapportage, uit gaat naar een nieuwbouwvariant, stellen wij u dit als eerste voorkeur voor.

Wanneer u kiest voor de nieuwbouwvariant, verzoeken wij u om hierbij niet alleen te kijken naar de huidige kavel, maar ook naar de naastgelegen kavels. Dit omdat wij menen dat hierdoor kansen ontstaan, die alleen op de huidige kavel niet mogelijk zijn. De keuzes die hierin voorleggen, werken wij nader uit en leggen wij u -later dit jaar- opiniërend voor.

## Beoogd effect

Tot een besluit te komen over nieuwbouw van Berenschot en Het Dak, zodat op basis van dit besluit, keuzes rondom nieuwbouwvarianten aan uw raad kunnen worden voorgelegd in een opinievoorstel. Na behandeling van het opinievoorstel, wordt de nieuwbouwvariant verder uitgewerkt en leggen wij u die in 2026 ter besluitvorming voor, inclusief kredietaanvraag en de structurele gevolgen voor de begroting.

## Argumenten

### *1.1 Drie scenario's zijn inhoudelijk uitgewerkt ter uitvoering van uw besluit uit juli 2024.*

Ter uitvoering van uw besluit van juli 2024 hebben wij renovatie, nieuwbouw op de huidige kavel en nieuwbouw op naastgelegen kavels uitgewerkt.

Renovatie vraagt om een uitvoeringsperiode van 12 maanden, waardoor de oplevering medio 2028 wordt verwacht. Nieuwbouw op de huidige kavel vraagt om een uitvoeringsperiode van 24 maanden, waardoor de oplevering eind 2029 wordt verwacht. De investeringslasten voor renovatie liggen lager dan bij nieuwbouw, maar door een kortere afschrijvingstermijn (25 tegenover 40 jaar) zijn de jaarlijkse kapitaalslasten vrijwel gelijk. Nieuwbouw op het naastgelegen kavel vraagt in de basis om dezelfde uitvoeringsperiode en investeringslast. Het e.e.a. is wel afhankelijk van de toekomstige keuzes die gemaakt worden in deze variant.

### *1.2 Uitvoering van het scenario "renovatie" achten wij niet verantwoord.*

Eind 2023 is een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) opgesteld voor sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak. Op basis van dit MJOP is inzicht ontstaan in de benodigde kosten voor groot onderhoud voor de accommodaties. Een groot deel van de accommodatie is zeer slecht en zwaar verouderd. Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog beperkt doorgevoerd. Ook heeft de accommodatie functionele beperkingen, zo voldoen bijvoorbeeld de afmetingen van de sporthal niet voor het beoogd gebruik en dit geldt ook voor bijvoorbeeld de Pub in Het Dak.



Voor de bestaande accommodaties zijn maatwerkadviezen opgesteld om de gestelde duurzaamheidsambities te behalen en is een energiescan opgesteld. In 2025 is aanvullend onderzoek gedaan naar de technische staat van de hoofdconstructie (beton en staalconstructie) en de zwembadinstallaties inclusief leidingwerk rond de bassins. Het bestaande gebouw is dusdanig slecht, dat renovatie een zeer grote investering vraagt. Voor een 40 jaar oud gebouw achten wij deze investering onverantwoord. Mede in de wetenschap dat een dergelijke investering leidt tot vergelijkbare kapitaallasten als nieuwbouw, maar dat bij renovatie er nog altijd sprake zal zijn van een oud gebouw met onder andere bestaande functionele problemen. Ook leidt een keuze voor renovatie tot een periode met grote overlast voor gebruikers en exploitant.

*2.1. Door nu te kiezen voor nieuwbouw en af te zien van renovatie geeft u inhoudelijk richting aan het verder uitwerken van het toekomstperspectief voor Berenschot en Het Dak.*

De uitwerking van de toekomstige scenario's is een complex project. Door dit op te knippen in deelbesluiten (eerst op basis van de locatie en nu voor renovatie of nieuwbouw) ontstaat de mogelijkheid om gerichtere voorstellen te doen. Door ons te focussen op nieuwbouw, hoeven wij geen tijd meer te steken in de te nemen stappen bij renovatie en kunnen wij ons richten op de mogelijke meerwaarde, zoals de verkeersafwikkeling, de vergroening van de omgeving en het eventueel toevoegen van extra functies die gecreëerd kunnen worden als de nieuwbouw plaatsvindt op de naastgelegen kavel. De te nemen keuzes hierin worden later dit jaar ter opiniërend voorgelegd aan uw raad.

*2.2 Door het scenario nieuwbouw verder uit te werken en deze opiniërend voor te leggen aan uw raad, blijft u in een sturende positie binnen dit proces.*

Het proces naar de toekomst van Berenschot en Het Dak is complex. Er kunnen in theorie vele varianten van scenario's worden bedacht en uitgewerkt. Als uitwerking van dit besluit zal een aantal inhoudelijke uitgangspunten, ter opiniering, aan uw raad worden voorgelegd waarmee u verder richting kan geven aan de scenario's. Deze inhoudelijke uitgangspunten en scenario's worden voorbereid in overleg met de (potentiële) gebruikers en andere betrokkenen van Berenschot en Het Dak.

*3. Het college opdracht te verlenen om zich in het opvolgende opinievoorstel niet alleen te richten op de bestaande kavel maar ook de naastgelegen kavels hierin mee te nemen.*

Het proces naar de toekomst van Berenschot en Het Dak is complex. Met het vastleggen van de Tiendweg als voorkeurslocatie voor de toekomst van de accommodatie heeft u richting gegeven aan het te ontwikkelen toekomstperspectief.

Nieuwbouw op de huidige kavel heeft voordelen, maar ook nadelen. Een belangrijk nadeel van nieuwbouw op de huidige kavel is dat nieuwbouw op de huidige kavel niet gerealiseerd kan worden zonder tijdelijke huisvesting. Tenminste wanneer we als uitgangspunt nemen dat er altijd zwemwater moet zijn om zwemlessen aan te kunnen bieden, en er ruimte moet zijn voor het bewegingsonderwijs en de activiteiten van sportverenigingen en culturele instellingen. Het bieden van ruimte voor het bewegingsonderwijs is een wettelijke verplichting voor de gemeente. Het kunnen aanbieden van zwemlessen is van groot belang voor de zwemveiligheid en wanneer sportverenigingen en culturele instellingen tijdelijk geen ruimte hebben voor trainingen, wedstrijden, repetities en/of uitvoeringen dan komt het bestaan van deze maatschappelijke partijen in het gedrang. Daarbij komt dat het realiseren van nieuwbouw op de bestaande kavel gepaard zal gaan met veel overlast voor de bestaande exploitatie.

Aan de Tiendweg zijn meer mogelijkheden dan alleen de bestaande kavel. Zo zijn er ook de gebouwen Tiendweg 11 en Tiendweg 11a en b gelegen, welke momenteel geen /beperkt gebruik



kennen. Ook kent het gebied andere aandachtspunten, zoals de parkeercapaciteit, de ontsluiting van de Tiendweg en de beperkte leefbaarheid. Door niet alleen naar de bestaande kavel te kijken, maar de naastgelegen kavels mee te nemen in de uitwerking van het toekomstperspectief ontstaan kansen om niet alleen een nieuw Berenschot en Het Dak te realiseren, maar om ook andere stedenbouwkundige aandachtspunten nu of in de toekomst te kunnen verbeteren. Ook biedt dit kansen om zonder tijdelijke huisvesting een nieuw Berenschot en Het Dak te realiseren.

Door niet alleen te kijken naar de huidige kavel maar ook naar de naastgelegen kavels ontstaan kansen. Echter vraagt dit ook om nadere uitwerking en dat is de reden dat we vragen het scenario nieuwbouw verder uit te werken en vervolgens opiniërend aan u voor te leggen. Het scenario nieuwbouw wordt uitgewerkt in overleg met de gebruikers en omwonenden van Berenschot en Het Dak.

## Risicoparagraaf

1. *De levensvatbaarheid van sportverenigingen, culturele en maatschappelijke verenigingen en instellingen in Leerdam staat op het spel vanwege de leeftijd en bouwkundige staat van sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak.*

De slechte bouwkundige staat van Sportcentrum Berenschot en het einde van de levensduur van meerdere technische installaties kunnen leiden tot (tijdelijke) sluiting van de accommodaties. De huidige accommodaties zijn niet toekomstbestendig. De kans op het uitvallen van installaties blijft groot, ondanks de maatregelen die genomen zijn /worden om het pand voor de korte termijn in stand te houden. Het risico bestaat dat geen invulling gegeven kan worden aan zwemlessen en bewegingsonderwijs en dat verenigingen hun activiteiten niet kunnen uitvoeren.

2. *De uitvoerbaarheid van toekomstplannen zijn sterk afhankelijk van de mogelijkheden voor energievoorziening.*

Ook in Leerdam is sprake van netcongestie. Het verkrijgen van een zwaardere elektriciteitsaansluiting of uitbreiding van het gecontracteerd vermogen is in beginsel niet mogelijk totdat dit probleem is opgelost. Onderdeel van de verduurzaming van Berenschot en Het Dak is het realiseren van installaties zonder gasgebruik. Veelal betekent dit dat als alternatief gebruik gemaakt wordt van warmtepompen, werkend op elektriciteit. Hiervoor is echter een zwaardere aansluiting of uitbreiding van het gecontracteerd vermogen nodig.

Recent is een intentieovereenkomst gesloten met de glasfabriek voor het gebruik van restwarmte vanuit de glasfabriek. Door het gebruik van restwarmte wordt het gebruik van andere energiebronnen als gas en elektra aanzienlijk beperkt. Vanwege het temperatuurtraject van de restwarmte zal echter altijd voor tapwater nog aanvullend gebruik gemaakt moeten worden van gas of elektriciteit. Door het gebruik van restwarmte is het wellicht mogelijk om nieuwbouw te realiseren voorafgaand aan het oplossen van de netcongestie-problematiek. Zekerheid hierover is pas mogelijk na afstemming met het nutsbedrijf. Mogelijk zal het gebruik van gas nog in kleine hoeveelheden nodig zijn tot het netcongestie-probleem is opgelost. Nadere uitwerking moet dit verduidelijken.

## Gevolgen voor mensen met een beperking

In de uiteindelijke uitwerking van de accommodatie wordt conform wet- en regelgeving, rekening gehouden met voorzieningen voor mensen met een beperking.

Onlangs hebben wij samen met de Stichting Platform Gehandicaptenbeleid VHL de huidige accommodatie bezocht, waarna wij meerdere aanpassingen hebben verricht.



## Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

## Financiële paragraaf

De verwachte exploitatiekosten van het nieuw te bouwen Berenschot en Het Dak kunnen worden opgevangen binnen de huidige begroting. De voorgenomen investering in de nieuwbouw is opgenomen in het Pijplijnoverzicht van de begroting 2025-2028. Met de kapitaallasten van het nieuw te bouwen Berenschot en Het Dak is nog geen rekening gehouden binnen de begroting 2025-2028.

## Participatieparagraaf

Tijdens het proces om te komen tot scenario's voor een toekomstig Berenschot en Het Dak is aan huidige en potentiële gebruikers gevraagd een vragenlijst in te vullen. Met een aantal van de betrokken gebruikers heeft vervolgoverleg plaatsgevonden. Dit betreft de huidige in het complex gevestigde sportverenigingen, de huidige in het complex gevestigde culturele en maatschappelijke verenigingen en instellingen (en de grootste potentiële gebruikers). Ook heeft overleg plaatsgevonden met de huidige exploitant. In de overleggen is gekeken naar de behoefte aan ruimten en de mogelijkheden bij renovatie of nieuwbouw.

In de volgende fase wordt verdere uitwerking gegeven aan het scenario nieuwbouw. Ook hierbij zullen gebruikers worden betrokken.

## Duurzaamheidsparagraaf

Het duurzaamheidsbeleid van onze gemeente vormt het uitgangspunt voor een nieuw Berenschot en Het Dak. De gemeente Vijfheerenlanden hecht veel waarde aan het verduurzamen van vastgoed in zijn algemeenheid en daarmee ook van haar gemeentelijk vastgoed. Dit gaat behalve over het beperken van gebruik van energie, tevens over het vergroenen van de leefomgeving en het gebruik van duurzame materialen.

Op 14 november 2024 heeft u besloten om de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2025-2050 vast te stellen. In de routekaart is bepaald dat Berenschot en Het Dak in scenario 3 vallen: Paris Proof. Dit scenario is gericht op het realiseren van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Maatregelen in dit scenario zijn vaak zeer ambitieus. Ze omvatten bijvoorbeeld volledige eliminatie van fossiele brandstoffen, energie-efficiëntie maximaliseren en hernieuwbare energiebronnen zoals zonne- en windenergie implementeren. Het doel is om zo bij te dragen aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de klimaatverandering tegen te gaan. Onderzoek wijst uit dat dit ambitieniveau voor Berenschot en Het Dak realistisch is. Een belangrijke voorwaarde hiervoor kan zijn het aansluiten van het complex op de restwarmte van de glasfabriek waarvoor recent een intentieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Vijfheerenlanden en de glasfabriek. Verdere uitwerking is nodig samen met de glasfabriek, maar ook in overleg met het nutsbedrijf.

## Communicatieparagraaf

De exploitant(en) en gebruikers van Berenschot en Het Dak worden op de hoogte gebracht van het besluit. Ook sturen we een bericht naar de pers.



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,  
de secretaris, de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

## Bijlagen

Bijlage 1/2 - Rapportage Toekomstperspectief Berenschot Het Dak  
Bijlage 3 - Definitief rapport actualisatie capaciteitsonderzoek  
Bijlage 4 - Meerjaren onderhoudsplan Sportcomplex Berenschot 2023  
Bijlage 5 - Meerjaren onderhoudsplan Het Dak 2023  
Bijlage 6 - Maatwerkadvies Berenschot  
Bijlage 7 - Maatwerkadvies Het Dak  
Bijlage 8 - Rapport uitkoppeling restwarmte O-I voor zwembad Leerdam  
Bijlage 9 - Financiële aspecten scenario's (GEHEIM)  
Bijlage 9a - Raming nieuwbouw huidige locatie (GEHEIM)  
Bijlage 9b - Raming nieuwbouw ruimtelijke variant (GEHEIM)  
Bijlage 9C - Raming renovatie (GEHEIM)

