



Rapportage

Scenario-onderzoek MFA Tiendweg op huidige Tiendweg te Leerdam

Gemeente Vijfheerenlanden

22 mei 2025

Inhoudsopgave

1.	Managementsamenvatting	3
2.	Inleiding	5
3.	Besluit gemeenteraad 4 juli 2024	6
4.	Bestaande accommodatie Sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak	7
4.1	Sportcentrum Berenschot	7
4.2	Cultureel Centrum Het Dak	9
5.	Voorkeurslocatie Tiendweg	10
6.	Beleidsuitgangspunten sport	11
6.1	Sport- en sportaccommodatiebeleid	11
6.2	Capaciteitsonderzoek binnensport	13
7.	Behoeftes sociaal, maatschappelijk en cultuur	14
8.	Participatie	15
8.1	Vragenlijst	15
8.2	Overleggen	16
9.	Staat huidige voorzieningen	17
10.	Ruimtelijk functionele beperkingen huidige situatie	18
11.	Duurzaamheid	20
11.1	Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed	20
11.2	Gebruik restwarmte Glasfabriek	21
11.3	Notitie Energieconcept Berenschot Nieuwbouw versus renovatie	21
12.	Diverse aspecten	22
12.1	Toegankelijkheid	22
12.2	Stikstof	23
12.3	Netcongestie	23
12.4	Fasering en tijdelijke huisvesting	23
13.	Exploitatie	24
13.1	Exploitatie huidige voorzieningen	24
13.2	Exploitatie na renovatie of nieuwbouw (lange termijn)	24
14.	Renovatie	25
15.	Nieuwbouw	26
15.1	Ruimtestaat	26
15.2	Nieuwbouw op de huidige kavel	27
15.3	Nieuwbouw meer ruimtelijk	28
16.	Planning	31
17.	Financiële aspecten scenario's	32
18.	Afwegingskader	33
Bijlage 1	Vragenlijst gebruikers sport en cultuur	35
Bijlage 2	Ruimtestaat nieuwbouw	36
Overige bijlagen	(los bijgevoegd)	38

1. Managementsamenvatting

De gemeente Vijfheerenlanden beschikt in Leerdam over sportaccommodatie Berenschot gelegen aan de Tiendweg en cultureel centrum Het Dak, beide ruim 40 jaar oud. Circa 20 jaar geleden is de accommodatie uitgebreid met een doelgroepenbad met daarboven een fitnessruimte.

In 2024 heeft de raad een bezoek gebracht aan de bestaande accommodatie en zich een beeld kunnen vormen van de huidige bouwkundige en installatietechnische staat van de voorzieningen. Op 4 juli 2024 heeft de gemeente Vijfheerenlanden vervolgens besloten tot het uitvoeren van een scenario-onderzoek voor een toekomstige MFA Tiendweg op de huidige locatie. In deze rapportage vindt u de resultaten van het onderzoek, waarin drie scenario's zijn uitgewerkt, te weten renovatie, nieuwbouw op de huidige kavel en nieuwbouw meer ruimtelijk.

In navolgende tabellen (kopie vanuit hoofdstuk afwegingskader) worden allereerst de verschillende aspecten van de verschillende scenario's beschreven. Vervolgens wordt dit vereenvoudigd tot een kleurenschema met de in onze ogen belangrijkste verschillen, waar de kleuren van een stoplicht worden gehanteerd. Op basis van deze tabellen kan de gemeente de verschillende scenario's afwegen en komen tot een besluit, afhankelijk van het belang dat aan de verschillende aspecten wordt gegeven.

	Renovatie	Nieuwbouw huidige kavel	Nieuwbouw naastgelegen kavels
Oplevering (schatting)	Augustus 2028	December 2029	December 2029
Uitvoeringsperiode	Circa 12 maanden	Circa 24 maanden	Circa 24 maanden
Realisatie	1 bouwfase met deels sluiting	2 bouwfases	2 bouwfases
Overlast tgv realisatie	Heel groot	Groot	Beperkt
Tijdelijke huisvesting	Tijdelijke huisvesting nodig voor sporthal en cultureel centrum.	Tijdelijke huisvesting nodig voor minimaal sporthal en cultureel centrum.	Geen tijdelijke huisvesting nodig.
Functioneel	Huidige beperkingen blijven grotendeels bestaan	Huidige beperkingen worden zoveel al mogelijk opgelost	Huidige beperkingen worden zoveel als mogelijk opgelost.
Ruimtelijk / routing	Huidige gebouw is gefaseerd gerealiseerd. Het gebouw heeft een suboptimale routing.	Bij nieuwbouw kan een optimale routing worden gerealiseerd.	Bij nieuwbouw kan een optimale routing worden gerealiseerd.
Technische staat	Gebouw wordt technisch gerenoveerd. Echter niet alles, deels blijft het gebouw oud.	Er ontstaat een volledig nieuw gebouw.	Er ontstaat een volledig nieuw gebouw.
Levensduur	Gebouw gaat weer 25 jaar mee.	Gebouw heeft een levensduur van minimaal 40 jaar.	Gebouw heeft een levensduur van minimaal 40 jaar.
Stedenbouwkundig	Geen invloed op huidige parkeerdruk / ontsluiting en leefbaarheid.	Geen invloed op huidige parkeerdruk / ontsluiting en leefbaarheid.	Er ontstaat ruimte voor verbetering parkeerdruk / ontsluiting en leefbaarheid.
Investeringskosten	De investeringskosten zijn lager dan bij nieuwbouw.	De investeringskosten zijn hoger dan bij renovatie.	De investeringskosten zijn hoger dan bij renovatie.
Kapitaallast	De kapitaallast is vergelijkbaar met nieuwbouw t.g.v. verschil in afschrijvingstermijn.	De kapitaallast is vergelijkbaar met renovatie t.g.v. verschil in afschrijvingstermijn.	De kapitaallast is vergelijkbaar met renovatie t.g.v. verschil in afschrijvingstermijn.
Eigenaarslasten	De eigenaarslasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.	De eigenaarslasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.	De eigenaarslasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.
Exploitatielasten	De exploitatielasten zijn iets lager dan de huidige situatie.	De exploitatielasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.	De exploitatielasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.
Duurzaamheid	Ambitie Paris Proof mogelijk. Minder gebruik van nieuwe materialen.	Minimaal ambitie Paris Proof mogelijk. Meer gebruik van nieuwe materialen.	Minimaal ambitie Paris Proof mogelijk. Meer gebruik van nieuwe materialen.

	Renovatie	Nieuwbouw huidige locatie	Nieuwbouw meer ruimtelijk
Overlast tijdens realisatie			
Tijdelijke huisvesting			
Functioneel			
Technische staat			
Levensduur			
Stedenbouwkundig			
Investeringskosten			
Kapitaallast			
Eigenaarslasten			
Exploitatielasten			

2. Inleiding

De gemeente Vijfheerenlanden beschikt in Leerdam over sportaccommodatie Berenschot en cultureel centrum Het Dak gelegen aan de Tiendweg. Beide voorzieningen zijn ruim 40 jaar oud. Circa 20 jaar geleden is de accommodatie uitgebreid met een doelgroepenbad met daarboven een fitnessruimte.

Sportcomplex Berenschot en cultureel centrum Het Dak zijn eigendom van de gemeente Vijfheerenlanden. Vanwege de leeftijd van de gebouwen zijn op korte termijn aanpassingen noodzakelijk en overweegt de gemeente Vijfheerenlanden renovatie of vervanging van de accommodaties.

In 2021 heeft de gemeente Vijfheerenlanden besloten de beide voorzieningen in eigendom te behouden, zodat er tijd ontstond om een besluit te nemen over de toekomst van de binnensportaccommodaties in Leerdam en over de toekomst van het gebied rondom de Tiendweg in Leerdam.

Op 4 juli 2024 heeft de gemeente Vijfheerenlanden besloten tot het uitvoeren van een scenario-onderzoek voor een toekomstige MFA Tiendweg op de huidige locatie. Vooruitlopend aan dit besluit heeft de raad een bezoek gebracht aan de bestaande accommodatie en zich een beeld kunnen vormen van de huidige bouwkundige en installatietechnische staat van de voorzieningen.

Op hoofdlijnen bestaan de volgende scenario's:

1. Renovatie
2. Nieuwbouw

Het 2^e scenario betreft nieuwbouw. Het 2^e scenario is op te delen in een a en b variant. Beide scenario's vragen om nadere uitwerking.

2a. Nieuwbouw op de huidige kavel

2b. Nieuwbouw meer ruimtelijk

In deze rapportage worden de resultaten van het scenario-onderzoek weergegeven.

3. Besluit gemeenteraad 4 juli 2024

Op 4 juli 2024 heeft de gemeente Vijfheerenlanden besloten tot het uitvoeren van een scenario-onderzoek voor een toekomstige MFA Tiendweg op de huidige locatie.

De gemeenteraad heeft over het toekomstperspectief besloten:

1. Het college opdracht te geven om scenario's uit te werken voor de toekomst van 'sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak' en deze in de eerste helft van 2025 opiniërend voor te leggen aan de raad.
2. De huidige locatie aan de Tiendweg in Leerdam aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de toekomst van sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak.
3. Het vastgestelde sport- en sportaccommodatiebeleid en het uitgevoerde capaciteitsonderzoek als uitgangspunt te nemen bij de uit te werken scenario's voor sportcentrum Berenschot.
4. 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.

Behalve het besluit over het uitvoeren van een scenario-onderzoek heeft de raad gelijktijdig een motie aangenomen om een quick scan uit te voeren naar de mogelijke realisatie van een buitenzwembad in combinatie met de vernieuwingen van sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak te Leerdam. De resultaten van de quick scan zijn op 22 januari 2025 besproken in de commissie (WOS). Hier is het standpunt ingenomen geen buitenbad mee te nemen in het uit te voeren scenario onderzoek.

Op 4 juli 2024 heeft de raad tevens een besluit genomen om middelen beschikbaar te stellen voor de instandhouding van de beide voorzieningen op de korte termijn (2024). Op 14 november 2024 heeft de raad vervolgens het beheerplan vastgoed vastgesteld in de raad, waarbij gekozen is voor het opgenomen scenario 1. In het beheerplan zijn de onderhoudskosten opgenomen voor de jaren 2025 en verder, op basis van de opgestelde meerjarenonderhoudsplannen.

4. Bestaande accommodatie Sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak

4.1 Sportcentrum Berenschot

Sportcentrum Berenschot is gerealiseerd in 1977 met de volgende functionaliteiten: een sporthal, zwembad en horeca. In 2003 is er een doelgroepenbad en fitness bijgebouwd. De accommodatie heeft een centrale horeca, met daaraan gelegen de Moenzaal.

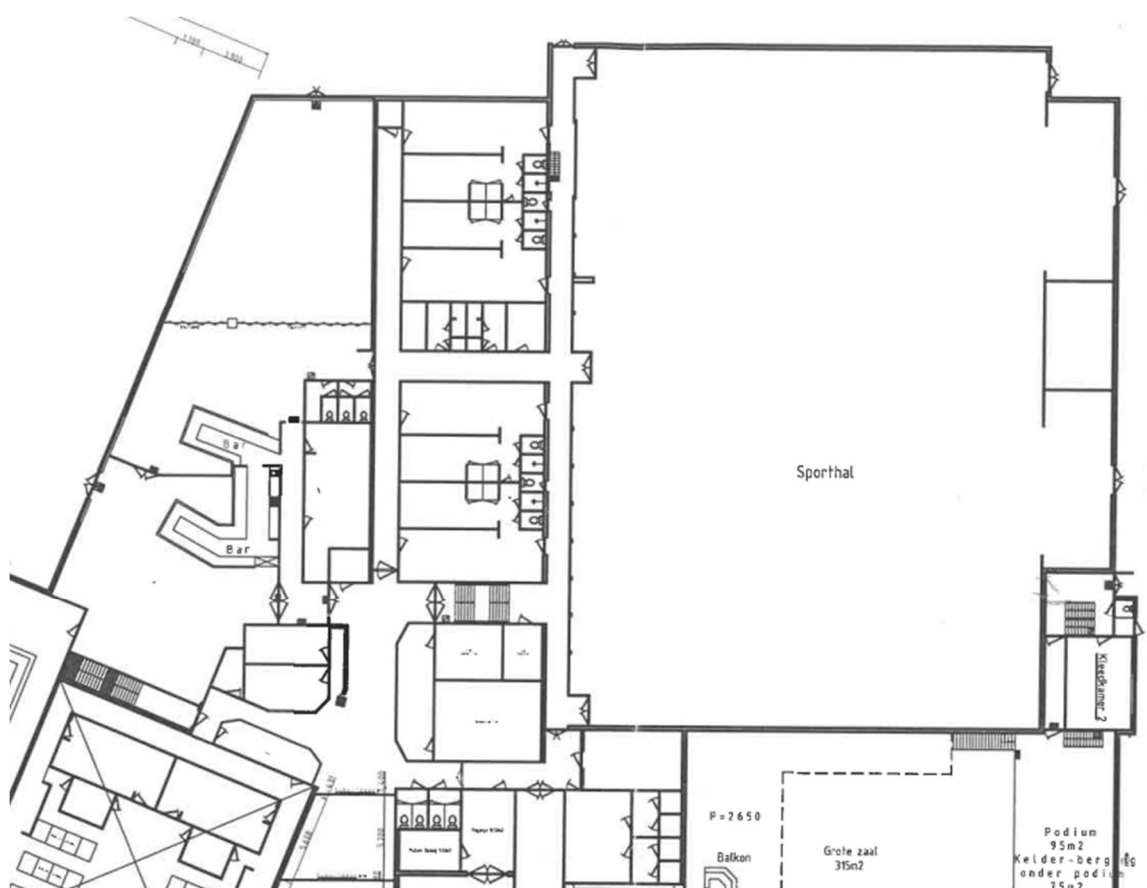


Sporthal

De sporthal is 42 bij 28 meter en heeft een hoogte van 7 meter. De sporthal voldoet momenteel niet aan de benodigde maatvoering voor diverse sporten. De lengte van de sporthal is te klein (42 meter versus 44 meter), waardoor in de praktijk er onvoldoende uitloop is rondom het combiveld. Voor de sporten die een combiveld vragen, zoals zaalvoetbal, zaalhockey, handbal en zaalkorfbal voldoet de hal daarom alleen voor trainingen. De zaal is te klein voor wedstrijden. De zaal is verder met een breedte van 28 meter te smal voor het beoefenen van wedstrijden basketbal en voldoet daarmee qua afmetingen alleen voor trainingen basketbal. Met een tussenwand is de sporthal op te delen in 1/3 en 2/3 deel, zodat deze tegelijkertijd voor verschillende activiteiten gebruikt kan worden.

Behalve voor het bewegingsonderwijs wordt de accommodatie gebruikt door de verenigingssport. De sporthal is geschikt voor: basketbal, korfbal, handbal, zaalvoetbal, badminton, tennis, volleybal, zaalhockey en gymnastiek. De verenigingen die het meeste gebruikmaken van de sporthal zijn de basketbalvereniging en de badmintonvereniging.

In de wintermaanden maakt ook de hockeyvereniging gebruik van de accommodatie. De sporthal beschikt over ruime toeschouwersfaciliteiten welke in de praktijk weinig worden gebruikt. Dit komt mede doordat de tribune is afgekeurd.



Zwembad

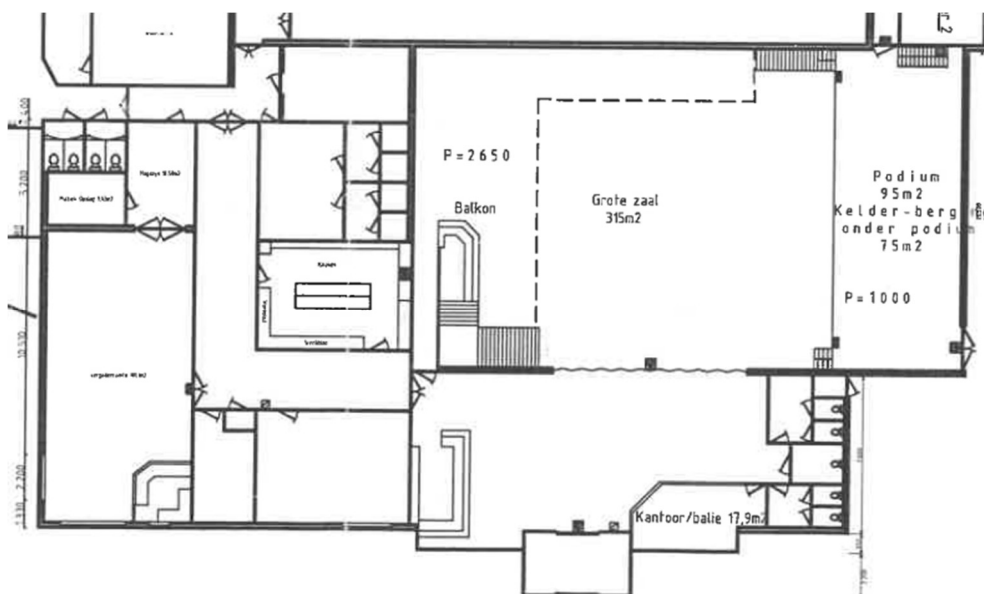
Het zwembad bestaat uit 2 bassins. Een wedstrijdbad van 25 bij 15 meter met een maximale diepte van 3,25 meter en een doelgroepenbad met een afmeting van 16,7 bij 10 meter met een maximale diepte van 2 meter. Beide baden beschikken over een beweegbare bodem. De breedte van het 6 baans wedstrijdbad voldoet net niet aan de breedte voor wedstrijden.

Het zwembad wordt gebruikt voor recreatief zwemmen, instructiezwemmen, verenigingen en doelgroepen. Hierbij geldt dat met name het instructiezwemmen bovengemiddeld plaatsvindt. De zwemvereniging maakt behalve van Berenschot ook gebruik van het zwembad in Gorinchem en gebruikt het bad in Berenschot vanwege de afmetingen vooral voor trainingen.

4.2 Cultureel Centrum Het Dak

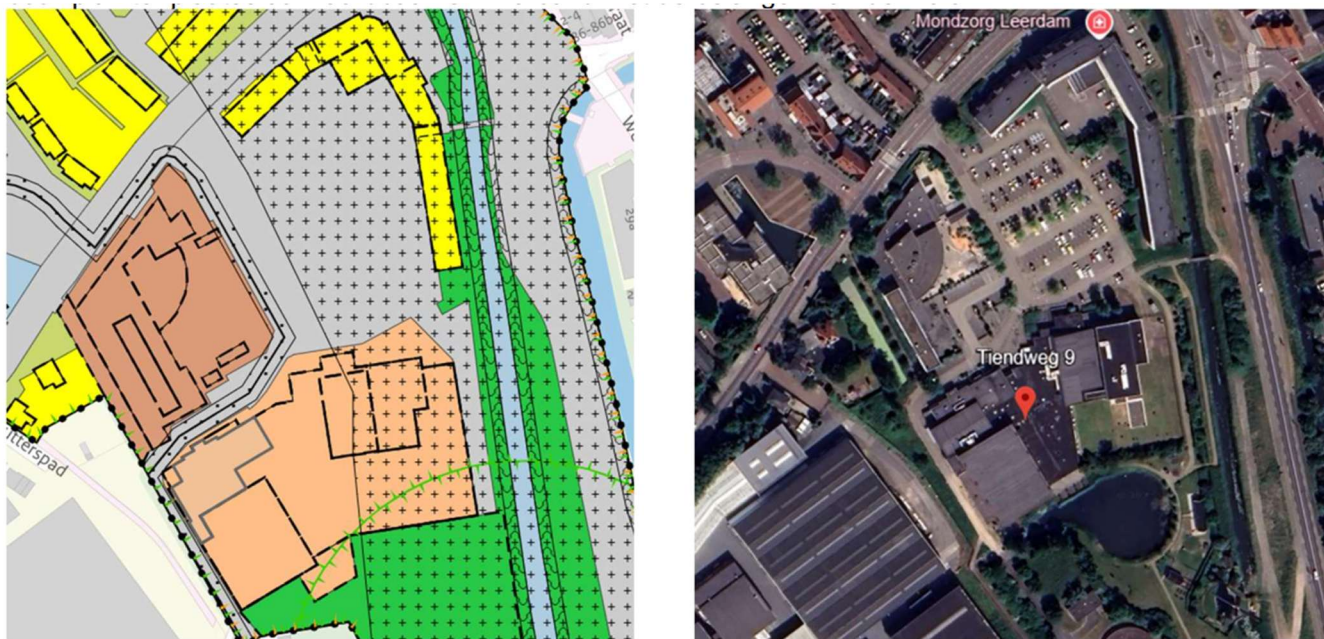
Het Dak is in 1977 oorspronkelijk gebouwd als cultureel centrum in Leerdam, later gewijzigd in Partycentrum Het Dak. Grote voordeel vanuit cultureel oogpunt is dat de locatie grenst aan de binnenstad, gemakkelijk is te bereiken en beschikt over een zeer groot parkeerterrein. Daarnaast geldt dat er door de vrije ligging, naast de grote glasfabrieken van Leerdam, tijdens grote culturele evenementen geen (geluid)hinder voor omwonenden ontstaat. Het Dak is jarenlang commercieel geëxploiteerd, waarbij er altijd culturele huurders zijn gebleven in Het Dak. Nadat de gemeente Het Dak weer in eigendom heeft genomen, heeft de gemeente het Het Dak verhuurd aan een nieuwe commerciële partij. Inmiddels is de exploitatie van Het Dak weer teruggekomen naar de gemeente.

Kenmerkend aan Het Dak is de 'grote platte zaal' met een trap naar een balkon en een groot podium. Daarnaast beschikt het Dak over een kleine zaal (The Pub), een kleine vergaderzaal en allerlei ondersteunende ruimten, zoals een receptie, een entreehal/foyer, toiletten, garderobe, keuken, kleedruimten etc.



5. Voorkeurslocatie Tiendweg

De raad heeft in het besluit van juli 2024 besloten de huidige locatie aan te wijzen als voorkeurslocatie. Als we kijken naar de huidige locatie van sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak, valt op dat deze gelegen is nabij het centrum van Leerdam. Voor de accommodatie ligt een groot parkeerterrein, waar behalve voor het sportcentrum en het cultureel centrum ook gebruik gemaakt wordt door de school, de woningen en bezoek aan het centrum van Leerdam.



Figuur 1 Huidige locatie Berenschot/Het Dak in Leerdam

Het bestemmingsplan kent een aantal belangrijke kenmerken die relevant zijn bij herontwikkeling van de locatie, te weten:

- Het gehele gebied bevindt zich binnen de “geluidzone – industrie”, het realiseren van geluidsgevoelige functies, zoals bijvoorbeeld woningbouw wordt hierdoor zeer bemoeilijkt;
- Het gebied bevindt zich in het invloedsgebied van de nabijgelegen molen en kent beperkingen t.g.v. de bijbehorende molenbiotoop;
- Een deel van het terrein heeft “archeologie” als dubbelbestemming.

Een ander belangrijk aandachtspunt bij realisatie van een nieuwe voorziening voor sportcentrum Berenschot en/of cultureel centrum Het Dak op de huidige locatie is de beperking die ontstaat door de aanwezigheid van de huidige bebouwing. Dit zal leiden tot een periode met bouwoverlast, tijdelijke huisvesting van functies of mogelijk tijdelijke sluiting. Een en ander wordt verderop in dit rapport beschreven.

Tot slot is de huidige locatie gelegen naast de Glasfabriek. Dit biedt kansen voor verduurzaming (gebruik restwarmte).

De huidige situatie aan de Tiendweg kenmerkt zich voorts door:

- Toenemende parkeerdruk t.g.v. ontmoedigen auto's in binnenstad;
- Toenemende stagnatie van verkeer rond de Tiendweg. Zeker bij een toename van parkeermogelijkheden is extra aandacht nodig voor ontsluiting vanaf de parkeervoorziening. Wellicht biedt een 2^e ontsluiting kansen;
- Door de verstening in dit gebied, bestaat de uitdrukkelijke wens om het leefklimaat rond de woningen gelegen in het appartementengebouw, te verbeteren door bijvoorbeeld aanvullend groen toe te voegen. Hier liggen kansen met het verbinden van het omliggend groen richting de dijk.

6. Beleidsuitgangspunten sport

De raad heeft in juli 2024 besloten t.a.v. de sportaccommodatie het vastgestelde sport- en sportaccommodatiebeleid en het uitgevoerde capaciteitsonderzoek als uitgangspunt te nemen bij de uit te werken scenario's.

6.1 Sport- en sportaccommodatiebeleid

Eind 2022 heeft de raad het sport- en sportaccommodatiebeleid vastgesteld. Hierin staat beschreven dat de gemeente in beginsel over voldoende accommodaties beschikt. De uitdaging zit niet in het aantal accommodaties, maar in met name de kwaliteit (veroudering) en duurzaamheid van de accommodaties en in iets mindere mate de multifunctionele bruikbaarheid van accommodaties. De gemeente beschikt, naast relatief nieuwe, eigentijdse en multifunctionele accommodaties, ook over accommodaties die het einde van de technische levensduur naderen of inmiddels hebben bereikt, zo ook sportcentrum Berenschot. Als uitgangspunt staat beschreven dat indien besloten wordt tot verbetering van de kwaliteit van accommodaties, dit gepaard moet gaan met het verduurzamen van de sportaccommodatie.

De enige wettelijke verplichting die een gemeente heeft is het onderdak bieden aan bewegingsonderwijs. De gemeente Vijfheerenlanden heeft op het gebied van verenigingsgebruik van sportaccommodaties geen wettelijke verplichtingen. Uiteraard wil de gemeente graag een goed voorzieningenaanbod hebben voor haar inwoners zodat die kunnen sporten en bewegen, elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen om op die wijze een bijdrage te leveren aan een gezonde samenleving. Maar wettelijk is hier niets over vastgelegd.

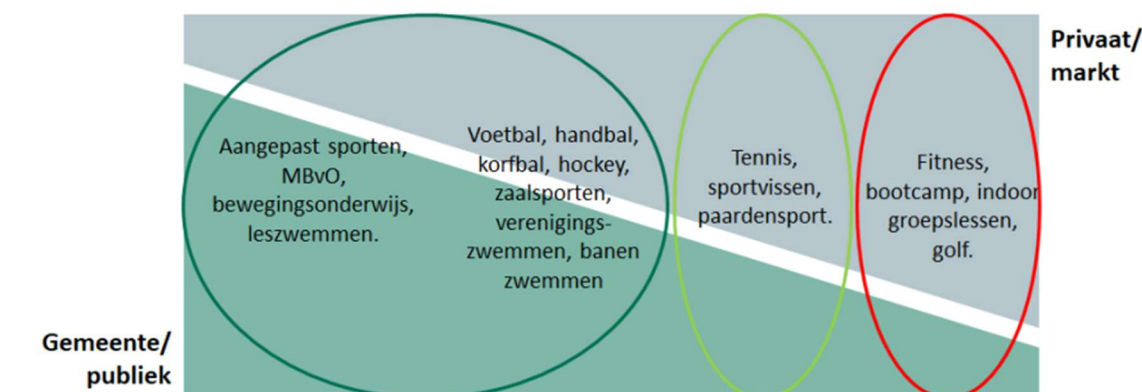
Multifunctionaliteit

Bij de totstandkoming/ realisatie van sportaccommodaties is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Verbetering van de multifunctionaliteit en samenhang is niet alleen een fysieke opgave (investeren in accommodaties). Er zijn al meerdere multifunctionele accommodaties in de gemeente en versterking daarvan ligt binnen handbereik. Die versterking vereist inhoudelijke samenwerking (programmabeheer) en parkbeheer.

Basisvoorziening

In het sportaccommodatiebeleid stelt de gemeente verder de basisvoorziening centraal. De basisvoorziening bestaat uit alle voorzieningen die nodig zijn voor de uitoefening van de sporten waarvan de gemeente conform haar sport- en sportaccommodatiebeleid van mening is dat zij een rol heeft in de realisatie en de exploitatie daarvan.. Voor de binnensport is het begrip basisvoorziening goed toepasbaar in termen van sportvloeroppervlak, belijning, kleed- en wasruimten, et cetera.

Voor het bepalen van de capaciteit (aantal velden, kleed- en wasruimten, et cetera) en het afwerkingsniveau wordt voorgesteld om de normen van de verschillende sportbonden aan te houden. In navolgende figuur staat schematisch de afbakening van de gemeentelijke rol naar typen sporten/sportaccommodaties weergegeven. De gemeente is dus wel van bewegingsonderwijs en lezwemmen, alsmede van verenigingssporten waaronder ook de zaalsporten en het verenigingszwemmen, maar niet van fitness.



Figuur 2 Afbakening gemeentelijke rol naar typen sporten/sportaccommodaties

Voor de sporten binnen de donkergroene cirkel geldt dat die sporten/sportaccommodaties zonder gemeentelijke bijdragen aan de verenigingen/gebruikers en hun accommodaties niet mogelijk zijn. Verder geldt dat de gemeente Vijfheerenlanden de breedtesport faciliteert. Het begrip 'basisvoorziening' is afgestemd op die breedtesport. Met andere woorden, de basisvoorziening biedt goede faciliteiten voor de uitoefening van breedtesport, maar niet (altijd) voor topsport (al dan niet op amateurniveau).

Ten aanzien van nieuwe eisen geldt het volgende. Alle sportbonden evalueren periodiek de normen die zij aan accommodaties stellen. Van tijd tot tijd leiden die evaluaties tot bijstelling van de normen. Ons accommodatiebeleid heeft als uitgangspunt dat dergelijke nieuwe eisen niet direct worden omgezet in aanpassingen van bestaande accommodaties. Nieuwe eisen/normen worden pas in praktijk gebracht op het moment dat vervanging, vernieuwing of grootschalige renovatie van bestaande accommodatie noodzakelijk is en dan nog alleen als het ruimtelijk en/of qua gebouw mogelijk is en de kosten in redelijke verhouding staan tot het doel. In de praktijk betekent dit dat bij renovatie van Berenschot geen of weinig functionele bijstellingen mogelijk zullen zijn. Het is immers zeer lastig of erg duur om een paar meter aan een bestaande locatie toe te voegen. Bij nieuwbouw zal direct gerealiseerd kunnen worden volgens de meest actuele eisen.

Bewegingsonderwijs

In de gemeentelijke verordening is vastgelegd dat de maximale afstand tussen een binnensportaccommodatie en een school voor basisonderwijs of speciaal basisonderwijs, bij noodzakelijk gebruik van ten minste 20 klokuren, 1 km bedraagt, gemeten langs de kortste voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg. Het gemeentelijk sportaccommodatiebeleid hanteert voor een accommodatie die gebruikt wordt voor het bewegingsonderwijs een norm van één kilometer voor primair onderwijs (PO) en twee kilometer voor voortgezet onderwijs (VO), gemeten langs de kortste voor de leerlingen voldoende begaanbare en veilige weg en een aanbeveling voor de afstand tussen school en gymzaal van maximaal 750 meter voor PO en maximaal twee kilometer voor VO.

Verder staat beschreven dat een gymzaal een minimale afmeting moet hebben van 14m x 22m, met de aanbeveling van 14m x 26m. Dit impliceert direct dat er ruimere voorzieningen voor bewegingsonderwijs worden gerealiseerd, dan waarop de normvergoeding is gebaseerd.

Rol en verantwoordelijkheid van de gemeente'

Gemeenten hebben sinds jaar en dag verantwoordelijkheid genomen voor de totstandkoming van sportaccommodaties. Sportaccommodaties zijn onmisbaar voor de vitale sportverenigingen en inwoners van de gemeente Vijfheerenlanden om te sporten en te bewegen. Het bereiken van de doelstellingen lukt niet zonder een adequaat aanbod van sportaccommodaties die multifunctioneel en duurzaam zijn. In het sportaccommodatiebeleid is een helder kader geschapen wat die rol van de gemeente precies is en waar die rol en verantwoordelijkheid ophoudt.

De verantwoordelijkheid van de gemeente houdt in dat:

- De gemeente de investeringen pleegt voor de realisatie van de basisvoorzieningen.
- De gemeente de eigenaarslasten draagt (kapitaallasten en eigenaarsdeel van verzekeringen, belastingen en heffingen).
- De gemeente verantwoordelijk is voor het grote, planmatige onderhoud en daar de kosten voor draagt.
- De gemeente investeert in niet-basisvoorzieningen, maar brengt dan wel een kostprijs dekkende huur in rekening. De gemeente staat open voor maatwerk waarbij verenigingen bijvoorbeeld ook kunnen kiezen om zelf te investeren in niet-basisvoorzieningen. In dat geval zal de gemeente geen huur in rekening brengen voor deze faciliteiten.

6.2 Capaciteitsonderzoek binnensport

In 2019 is een quickscan verricht naar de binnensportaccommodaties in Leerdam met de volgende samenvatting:

- Zonder de gymzalen van het voortgezet onderwijs meegerekend, zijn binnen de kern Leerdam op dit moment 5 gymzaaldelen aanwezig. 2 gymzaaldelen in sporthal Berenschot alsmede zaaldelen in gymzaal West, gymzaal Noord en gymzaal Lingebolder in Oost. Deze voorzieningen voldoen aan de behoefte van zowel het onderwijs als de sportverenigingen.
- Hierbij is het van belang om aan te geven dat het voor de trainingen en wedstrijden van sportverenigingen wel van belang is dat binnen Leerdam ten alle tijden een sporthal aanwezig is en blijft. Dit gezien de grotere afmetingen die benodigd zijn voor het beoefenen van sport.
- Daarnaast is de loopafstand van de scholen naar de binnensportaccommodaties een belangrijk aandachtspunt. Bij de nadere uitwerking van scenario's en de keuze om eventueel een gymzaaldeel in West Leerdam af te stoten, is het van belang de beschreven aandachtspunten mee te nemen in de overwegingen.
- Het huidige aantal m² zwembadwater van 540m² is voor nu en de toekomst voldoende om de verschillende gebruikersgroepen te faciliteren.

De huidige fitness ruimte wordt buiten beschouwing gelaten, omdat fitness conform het sport- en sportaccommodatiebeleid geen sport is waarin de gemeente een faciliterende rol voor haarzelf ziet.

In 2024 is als onderdeel van de ontwikkeling van Broekgraaf West een nieuw IKC gebouw voor de basisscholen Wilgenhoek en De Klimop gerealiseerd. Als onderdeel van het nieuwe IKC is ook een nieuwe gymzaal gerealiseerd. Gymzaal West zal na ingebruikname van het IKC niet meer gebruikt worden als sportvoorziening. Het aantal zaaldelen voor bewegingsonderwijs blijft op 5 stuks.

In mei 2024 heeft actualisatie plaatsgevonden van het in 2019-2020 in de voormalige gemeente Vianen, Leerdam en Zederik uitgevoerde capaciteitsonderzoek binnensport in de gemeente Vijfheerenlanden. Het geactualiseerde capaciteitsonderzoek is als bijlage gevoegd bij deze rapportage. Hieruit is gebleken dat de spreiding van de accommodaties over de verschillende kernen in de gemeente goed is. Voor Leerdam zijn geen knelpunten waargenomen in de afstemming tussen vraag en aanbod. Wel wordt door verschillende scholen en verenigingen aangegeven dat er knelpunten zijn ten aanzien van de kwaliteit van onder andere sportcentrum Berenschot en gymzaal Noord.

Deze knelpunten zijn bekend. Voor sportcentrum Berenschot wordt dit scenario-onderzoek naar toekomstige mogelijkheden uitgewerkt en gymzaal Noord wordt in 2025 gerenoveerd. In de actualisatie staat tevens beschreven dat de zaalafmetingen van de sporthal in Berenschot niet voldoet aan de NOCNSF afmetingen voor een sporthal. De sporthal is met een lengte van 42 meter 2 meter te kort. De afwijkende lengte van de sporthal betekent dat er te weinig uitlooptmogelijkheden zijn wat met name voor wedstrijden van sportverenigingen een knelpunt kan zijn.

Samenvattend kan gesteld worden dat bij het opstellen van toekomst scenario's voor sportcentrum Berenschot de huidige omvang bestaande uit een sporthal en een zwembad (circa 540 m² zwembadwater) passend is en een goed uitgangspunt. Wel zijn er knelpunten t.a.v. onder andere zaalafmetingen en kwalitatieve knelpunten.

7. Behoeftes sociaal, maatschappelijk en cultuur

De raad heeft in juni 2024 besloten 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.

In de huidige situatie maken meerdere culturele en maatschappelijke verenigingen gebruik van Het Dak. Deels op wekelijkse basis voor hun repetities of andere verenigingsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld muziekvereniging Kunst Liefde en Vriendschap, Casey's Big Band en de bridgevereniging. Deels meer op incidentele basis voor bijvoorbeeld uitvoeringen. Het Dak is in Leerdam de enige faciliteit voor grote optredens en evenementen. Het betreft een faciliteit van 250 personen die niet in andere accommodaties in Leerdam beschikbaar is (Stadspodium GO heeft bijvoorbeeld maar 75 stoelen in haar theaterzaal).

Het uitgangspunt om bij de uitwerking uit te gaan van een multifunctionele accommodatie is in lijn met het sport- en sportaccommodatiebeleid, waarin ook multifunctionaliteit het uitgangspunt is. Een multifunctionele accommodatie resulteert in een integrale aanpak voor bewegen, onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg. Bij het samenbrengen van sport, cultuur en welzijn in een multifunctionele accommodatie kunnen entree en horeca gezamenlijk worden gebruikt. Dit geeft voordelen in investering en exploitatie. Voorheen werden Berenschot en Het Dak nog los van elkaar geëxploiteerd met twee gescheiden ingangen. Een gezamenlijke exploitatie (in gemeentelijk beheer of uitbesteed) met een gezamenlijke ingang en horeca is haalbaar en is inmiddels bewezen met de exploitatie van Helsdingen Sport en Cultuur in Vianen.

De afgelopen jaren is vanwege de commerciële verhuur het sociaal cultureel maatschappelijk gebruik van Het Dak onvoldoende tot uiting gekomen. Sinds januari dit jaar is de exploitatie van Het Dak weer teruggekomen naar de gemeente. De gemeente heeft de exploitatie op basis van een dienstenovereenkomst vervolgens ondergebracht bij Sportfondsen. Dit is tot de ingebruikname van de nieuwe/gerenoveerde accommodatie. Er is nog geen besluit genomen over de exploitatie van de 'nieuwe' accommodatie Omdat de gemeente nu meer zelf de regie heeft over Het Dak en de exploitatie in zijn geheel wordt verzorgd door Sportfondsen kan daarmee op korte termijn reeds meer inhoud gegeven worden aan de uitwerking en totstandkoming van een multifunctionele accommodatie en hoeft hiermee niet gewacht te worden totdat renovatie of nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

Bij het uitwerken van de scenario's wordt naast de huidige culturele en maatschappelijke gebruikers bekeken of er maatschappelijke verenigingen en instellingen zijn, die nu nog elders zijn gehuisvest maar die hun activiteiten zouden willen verplaatsen naar Het Dak. Dit opdat het gebruik van de culturele voorziening kan worden geoptimaliseerd. Denk bijvoorbeeld aan de huidige muziekverenigingen die nu elders onderdak vinden in Leerdam. Hierbij is het de bedoeling dat zowel Stadspodium Go als Cultureel Centrum Het Dak aanvullend zijn op elkaar en samen een cultureel Hart voor Leerdam gaan vormen.

De sociale ontmoetingsfunctie in Leerdam is belegd bij diverse kleinere en grotere locaties zoals Stadspodium GO en Het Dak. Wij verwachten dat Het Dak een belangrijk deel van deze functie kan vervullen. Door de culturele en maatschappelijke verenigingen en instellingen in Het Dak mee te nemen in de ontwikkelingen, kan ook in Leerdam blijvend invulling worden gegeven aan de functie sociale ontmoetingsplaats. Tevens kan het gebruik worden uitgebreid met gebruik door andere soortgelijke organisaties die momenteel elders in Leerdam zijn gehuisvest.

8. Participatie

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.

8.1 Vragenlijst

Om een goed beeld te krijgen van de wensen en behoeften van zowel huidige als potentiële verenigingen en instellingen hebben wij hen gevraagd om een vragenlijst in te vullen. Om de scenario's goed uit te kunnen werken, hebben we zoveel mogelijk informatie verzameld over het (mogelijke) gebruik van Berenschot en Het Dak. De vragenlijst is als bijlage gevoegd bij deze rapportage. De vragenlijst is ingevuld door de volgende verenigingen en instellingen:

- Nikky's Dance
- Bridgeclub Leerdam
- Judoschool Zwart
- Casey's Big Band
- Koor Song of Joy
- Wielertoerclub Glasstad Leerdam
- Chr. Muziekvereniging De Bazuin Leerdam
- LHV De Snoek
- Stichting Promotie Plus
- Historische Vereniging Leerdam
- VocaLinge
- Gro-up Buurtwerk
- Gemeente Vijfheerenlanden
- Gemeente Vijfheerenlanden
- Stichting Brickfreaks Leerdam
- Politie
- Stem des Volks
- Nationaal Glasmuseum
- Gymvereniging DSS Leerdam
- Leerdam Sport '55
- BindkrachtVHL team cultuur/cultuurcoaches
- Tennis en Padelclub Leerdam (TCL)
- Elan Leerdam
- De Linge/PCG
- Stedelijke Harmonie Aurora Leerdam
- Sociaal Team Leerdam
- Sociaal Team Vijfheerenlanden
- Hockeyclub HC leerdam
- Badmintonclub BC Leerdam
- Tafeltennisvereniging TTV Leerdam
- Stichting kinderboerderij Hestia's Hof
- Basketbalvereniging BV Leerdam

8.2 Overleggen

Er hebben 2 overleggen plaatsgevonden met de huidige in het complex gevestigde culturele en maatschappelijke verenigingen en instellingen (Kunst Liefde Vriendschap, Casey's Big Band en de bridgevereniging) en de grootste potentiële gebruikers. Hierin is gekeken naar de behoefte aan ruimten en de mogelijkheden bij renovatie of nieuwbouw.

Er heeft 1 overleg plaatsgevonden met de huidige in het complex gevestigde sportverenigingen (zwem- en polovereniging De Linge, Badmintonclub Leerdam, Basketbalvereniging Leerdam, Tafeltennisvereniging Leerdam en Hockeyclub Leerdam).

Daarnaast hebben nog diverse overleggen plaatsgevonden met onder andere Gro-up buurt en jongerenwerk, de cultuurcoaches van Bindkracht, de nu aanwezige BSO en heeft meermalen overleg plaatsgevonden met de huidige exploitant Sportfondsen.

9. Staat huidige voorzieningen

Eind 2023 is een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) opgesteld voor sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak. Het meerjarenonderhoudsplan geeft een beeld van de onderhoudsstaat van 'Berenschot en Het Dak'. Deze wordt in dit plan als slecht beoordeeld. Uit het rapport is op te maken dat veel technische installaties het einde van hun levensduur hebben bereikt en de conditie slecht is. Tevens zijn veel bouwkundige zaken ook einde levensduur en dienen op (korte) termijn vervangen te worden om problemen met betrekking tot veiligheid te waarborgen.

Op basis van dit MJOP is inzicht ontstaan in de benodigde kosten voor groot onderhoud voor de accommodaties. Ook de raad heeft in 2024 een bezoek gebracht aan de bestaande accommodatie en een rondgang gemaakt door de accommodatie. Een groot deel van de accommodatie is zeer slecht en zwaar verouderd. Ook duurzaamheidsmaatregelen zijn nog beperkt doorgevoerd. Voor de functionele beperkingen van de accommodatie zie hoofdstuk 10. Een en ander leidt tot aanzienlijk te maken kosten.

De kosten als opgenomen in het MJOP zijn meegenomen in het raadsbesluit tot instandhouding van de voorzieningen (4 juli 2024) en het vastgestelde beheerplan vastgoed (14 november 2024). De MJOP's zijn als bijlage gevoegd bij deze rapportage.

Een MJOP geeft inzicht in de kosten voor de technische instandhouding van de voorzieningen. Voor een renovatie met een levensduurverlenging met 20 tot 25 jaar is daarentegen meer nodig.

Op voorhand gaan wij bij voor de vergelijkbaarheid van renovatiescenario's t.o.v. nieuwbouw scenario's uit van een levensduurverlenging van minstens 20 jaar, met in hoge mate van vergelijkbare kwaliteit. Dit leidt tot een benodigd pakket aan maatregelen bestaande uit:

- Uitvoeren van groot- en achterstallig onderhoud (zodat de komende jaren geen grote ingrepen nodig zijn);
- Uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, zodat het gebouw voldoet aan het landelijk en lokaal duurzaamheidsbeleid;
- Uitvoeren van functieverbeterende maatregelen wanneer een gebouw in de huidige situatie niet voldoet aan de huidige eisen die (bijv. Besluit bouwwerken leefomgeving) worden gesteld aan accommodatie. Dit kan betrekking hebben op toegankelijkheid, ventilatie etc.
- Uitvoeren van functieverbeterende maatregelen wanneer een gebouw in de huidige situatie niet voldoet aan de huidige voorschriften en richtlijnen vastgelegd in het Kwaliteitszorgsysteem van Sportinfrastructuur van NOC*NSF, t.a.v. functionaliteit, akoestiek, verlichting etc.
- Uitvoeren van maatregelen t.a.v. look en feel, zodat een gebouw er weer eigentijds uitziet.

In het MJOP is geen voorstel gedaan voor verduurzaming van sportcentrum Berenschot en cultureel centrum Het Dak. Wel is (parallel aan het MJOP) de routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed opgesteld. Op basis daarvan zijn maatwerkadviezen opgesteld - voor zowel Berenschot als het Dak- om de gestelde duurzaamheidsambities te behalen. Deze rapportages zijn als bijlage gevoegd bij dit rapport. Ook is een energiescan opgesteld voor sportcentrum Berenschot.

In 2025 zijn verder aanvullende onderzoeken uitgevoerd in sportcentrum Berenschot (zowel destructief als niet-destructief) naar de technische staat van verschillende (belangrijke) gebouwdelen, waaronder de stalen hoofd draagconstructie en de betonnen bouwdelen rondom de twee bassins. Ook heeft een inspectie plaatsgevonden van de kruipruimten rond de zwembaden, waaruit blijkt dat er diverse aandachtspunten zijn die op korte termijn moeten worden uitgevoerd. Deze rapportages zijn beschikbaar maar vooralsnog niet gevoegd als bijlage bij dit rapport.

10. Ruimtelijk functionele beperkingen huidige situatie

Vanuit de reacties op de vragenlijst, uitgezet bij de huidige en potentiële gebruikers, alsmede gesprekken met de bestaande exploitant Sportfondsen is een overzicht verkregen t.a.v. de belangrijkste functionele beperkingen van de huidige accommodatie. Hierna vindt u een opsomming van deze beperkingen.

Zwembad

De afmetingen van het wedstrijdbad voldoen, maar de perrons rond het wedstrijdbad zijn te smal voor het houden van wedstrijden door de waterpolovereniging. Op basis van de richtlijnen zijn alle perrons te smal en zouden deze volgens de richtlijnen (3 tot 4,5 meter perronbreedte voor de verschillende perrons) groter moeten zijn. Daarnaast heeft de ruimte voor toeschouwers voor wedstrijden of bijvoorbeeld voor diplomazwemmen te weinig kwaliteit, zijn de bergingen te klein en er is onvoldoende ruimte voor wedstrijdleiding en ehbo.

De zwem en waterpolovereniging heeft een beperking t.a.v. het aantal leden dat zij kunnen faciliteren. Dit wordt momenteel beperkt door het aantal beschikbare uren en de afmetingen van het bad. Een 6 baans wedstrijdbad voldoet, echter bij een 8 baans wedstrijdbad kunnen meer leden gelijktijdig in het bad. Een uitbreiding van deze uren gaat ten koste van andere activiteiten van de exploitant.

Het huidige peuterbad is volgens de exploitant te klein en ongunstig gelegen.

Sporthal

De huidige sporthal heeft een lengte van 42 meter en een breedte van 28 meter. Het huidige gebruik bestaat met name uit basketbal, badminton, hockey en tafeltennis. In de sporthal liggen in de huidige situatie 1 combiveld (voor zaalvoetbal, zaal-hockey, zaalhandbal en zaalkorfbal), 7 badmintonvelden en 2 basketbalvelden. De hal is in 2 delen ($1/3^e$ / $2/3^e$) te verdelen t.b.v. het bewegingsonderwijs. De huidige hal is voorzien van een uitschuiftribune die in de praktijk weinig wordt gebruikt. De toeschouwerscapaciteit kan minder.

Een combiveld heeft een afmeting van 40 x 20 meter en rondom moet er volgens de richtlijnen 2 meter uitloop zijn. Daarnaast is voor wedstrijden minimaal 1 tot 2 meter opstelruimte nodig. De minimale afmetingen komen voor een combiveld daarmee op 44 meter lengte en 25 tot 26 meter breedte. De huidige sporthal is daarmee 2 meter te kort.

De hal beschikt over 7 badmintonvelden. Deze zijn ongelukkig gelegen in afstemming met de verdeling $1/3^e$ / $2/3^e$. De scheidingswand valt namelijk over 3 badmintonvelden. Badminton past daarmee niet in $1/3^e$ zaaldeel. In de huidige situatie ligt de drukte met name bij de groepen volwassen en dan is de wens om het gebruik uit te breiden van 7 naar 9 badmintonvelden.

De basketbalvereniging speelt op regionaal niveau. De afmetingen van een speelveld zijn daarvoor 26 x 15 meter (14 meter wordt ook toegestaan door de basketbalbond). Aan de zijde van de baskets is minimaal 1,5 meter uitloop nodig. Aan de langszijde minimaal 1 meter. Aanvullend is aan de langszijde nog opstelruimte nodig. De minimale afmetingen komen voor een basketbalveld op 29 x 18 meter. De hal is daarmee 1 meter te smal.

Bij de huidige aanwezig velden zou de sporthal minimaal 44 x 29 meter moeten zijn (in plaats van 42 x 28 meter) om te voldoen aan geldende richtlijnen.

Behalve de zaal zelf is de bestaande berging te klein voor verenigingen en bewegingsonderwijs. De huidige berging heeft een omvang van circa 115 m². Volgens de richtlijnen heeft een sporthal 60 m² + 2 x 35m² (per zaaldeel) + specifieke ruimte voor verenigingen. De benodigde ruimte bedraagt hiermee minimaal 150 m² als we uitgaan van 20 m² extra voor verenigingen.

De kleedvoorzieningen voor scheidsrechters ontbreken op dit moment omdat die in gebruik zijn als opslag voor de muziekvereniging die in de Molenzaal is gehuisvest.

Zalen Het Dak

Uit overleg met de huidige en potentiële gebruikers van de zalen in Het Dak blijkt dat de afmetingen van de grote zaal voldoen. Bij voorkeur zou het podium iets groter moeten om bij optredens voldoende personen gelijktijdig op het podium kwijt te kunnen. Daarnaast zijn de huidige voorzieningen zoals de bar en het balkon in de zaal niet nodig. De grote zaal is qua afmetingen geschikt voor repetities en uitvoeringen. Bij meer gebruik door muziekverenigingen etc is meer bergruimte nodig.

De pub daarentegen is te smal in verhouding tot de lengte en is te laag. Er is behoefte aan een zaal van circa 150 m² met een betere lengte breedte verhouding en voldoende hoogte. Wellicht is de ruimte aan te passen, wanneer de naastgelegen gang er bij getrokken kan worden.

Overige

De huidige sanitaire voorzieningen nabij de entree zijn te klein. Ook ontbreekt een mindervalidentoilet.

11. Duurzaamheid

De gemeente Vijfheerenlanden hecht veel waarde aan het verduurzamen van vastgoed in zijn algemeen 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.

11.1 Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Op 14 november 2024 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2025-2050 vast te stellen;
2. De financiële effecten van de routekaart te verwerken in de 1^e Bestuursrapportage 2025 en in de Programmabegroting 2026 in het bijbehorende investeringsprogramma;
3. Een krediet beschikbaar te stellen en de kapitaallasten die voortvloeien uit de investering te dekken uit subsidies, lagere exploitatielasten en hogere huuropbrengsten.

Het beoogd effect van de routekaart is:

- De doelstelling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is een CO₂-reductie van 70% van de panden in 2030. De basis daarvoor is Samenhangende duurzaamheidsbeleid (vastgesteld door de raad op 29 mei 2021).
- De CO₂ uitstoot verminderen wij op basis van het landelijke klimaatbeleid in 2050 met 95 %. In 2050 moet het gemeentelijk vastgoed aardgas loos zijn.
- Bewustwording van het belang van de vermindering van het energieverbruik onder de gebruikers en huurders van gemeentelijk vastgoed is belangrijk. Verduurzaming begint immers bij menselijk gedrag.

Aan de hand van berekeningen uit de maatwerkadvisen, volgt dat er voor Het Dak aan de Tiendweg € 279.646 benodigd is voor verduurzamingsmaatregelen. Voor Complex Berenschot aan de Tiendweg is € 2.234.146 benodigd voor verduurzamingsmaatregelen. Er is voor beide panden (nog) geen DUMAVA subsidie aangevraagd.

Er is vanuit de 'selectietrechter' later te bepalen in welk criteria de accommodatie valt (verduurzamen, behouden (zonder verduurzaming), of afstoten). Dit houdt in dat het beleid voor dit pand nog niet definitief is vastgelegd (op moment van vaststellen Routekaart). De oorzaak hiervan kan te maken hebben met diverse uiteenlopende factoren. Deze onzekerheid rechtvaardigt een aparte classificatie, waarbij deze panden op een later moment kunnen worden toegevoegd aan de groep verduurzamen, behouden of afstoten. Panden die onder behouden vallen, zullen niet of nauwelijks verduurzaamd worden, zoals kerktorens, stadsmuren en bergingen. Deze panden maken hoofdzakelijk gebruik van elektriciteit voor verlichting en/of klokken. Vervanging door duurzame alternatieven wordt meegenomen tijdens periodiek onderhoud. Panden die onder de categorie afstoten vallen, dienen niet langer een beleidsdoel. Op basis van deze categorieën, lijkt het logisch dat het Dak en het complex Bereschot in de categorie verduurzamen zullen vallen. Dit moet wel nog worden vastgesteld.

In de routekaart worden de verschillende panden ondergebracht in 4 categorieën. Voor Het Dak en Complex Bereschot is bepaald dat deze in scenario 3 vallen: Paris Proof. Dit scenario is gericht op het realiseren van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Daarin wordt gestreefd naar het beperken van de opwarming van de aarde tot ruim onder 2 graden Celsius. 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 CO₂-uitstoot en de klimaatverandering tegen te gaan.

11.2 Gebruik restwarmte Glasfabriek

In opdracht van de gemeente Vijfheerenlanden is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid tot gebruik van restwarmte op het sportcomplex Berenschot en cultureel centrum Het Dak vanuit de Glasfabriek. De rapportage is als bijlage gevoegd bij deze rapportage.

In de rapportage wordt aanbevolen om een traject gericht op afspraken en samenwerking parallel aan het technische traject op te starten. Hiermee wordt ook formeel draagvlak op managementniveau verkregen bij O-I en de gemeente. Allereerst een intentie-overeenkomst en in een later stadium een samenwerkingsovereenkomst. Dit traject is inmiddels opgestart d.m.v. het opstellen van een intentie-overeenkomst.

Op basis van de rapportage kan geconcludeerd worden dat:

- Er is voldoende restwarmte aanwezig bij O-I';
- Bij voorkeur zou je de warmte op een zo hoog mogelijke temperatuur gebruiken. In de praktijk kan restwarmte van circa 40°C gewonnen worden;
- Bij aanpassing van de installaties bij renovatie kan ook het gebouw worden verwarmd. Voor tapwater is aanvullend een warmtepomp nodig om het water op hogere temperatuur te brengen.
- Op basis van het haalbaarheidsonderzoek zou alleen het aanleggen van het systeem ten behoeve van badwater zich in 13 jaar terugverdienen. Wanneer de restwarmte ook voor het verwarmen van het gebouw kan worden gebruikt en voor tapwater, wordt de terugverdientijd gunstiger.
- Gebruik van restwarmte heeft een lagere impact op het stroomnet dan een lucht-water warmtepomp. De aansluiting is voldoende groot om warmtepompen met restwarmte op te stellen. Dat is met lucht-water zeker niet zo.
- De kabels van de elektriciteitsaansluiting zijn groot genoeg. Dat zegt echter nog niks over het beschikbare contractvermogen

11.3 Notitie Energieconcept Berenschot Nieuwbouw versus renovatie

Deze notitie behelst invulling van de vraag in hoeverre Sportcentrum Berenschot (en cultureel centrum Het Dak) in de diverse scenario's die voorliggen in de toekomst kan/kunnen voldoen aan de Paris Proof1 eisen, dan wel (ultieme doel): Weng2 (Werkelijk Energie Neutraal Gebouw) te worden. En in hoeverre de elektriciteitsaansluiting aangepast moet worden (lees: vergroot) om aan deze eis te voldoen. Conclusie is dat wanneer gebruik gemaakt wordt van de restwarmte uit de Glasfabriek en de benodigde verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd zowel de renovatie als nieuwbouw scenario kunnen voldoen aan de Scenario 3 uit de routekaart "Parisproof". Nieuwbouw uitvoeren op basis van Weng2 is voor een zwembad niet realistisch en haalbaar vanwege het grote aandeel energiegebruik nodig voor de zwemwaterinstallaties.

12. Diverse aspecten

12.1 Toegankelijkheid

De gemeente Vijfheerenlanden hecht grote waarde aan de toegankelijkheid van haar voorzieningen. Op 11 februari 2025 heeft een rondgang plaatsgevonden met het Platform Gehandicaptenbeleid Vijfheerenlanden door de bestaande sportaccommodatie. Hierbij zijn de navolgende punten naar boven gekomen, waarmee bij renovatie rekening wordt gehouden:

- De gangen/verkeersruimtes zijn over het algemeen voldoende breed;
- De dagmaten van de kozijnen van de toiletten zijn over het algemeen vrij klein, in het bijzonder die van de toiletten van de sporthal en die van de toiletten in de centrale hal (aandachtspunt);
- Op diverse plekken zijn de drempels/dorpels hoger dan 2 cm. Deze zouden teruggebracht moeten worden naar 2 cm om het niveauverschil te beperken;
- Er ontbreekt een mindervalidentoilet in de (buurt van de) centrale hal. De meest dichtstbijzijnde mindervalidentoilet is dat van de sporthal. Deze is echter niet altijd toegankelijk;
- Het mindervalidentoilet van de sporthal voldoet qua afmetingen en voorzieningen niet (volledig) aan de huidige maatstaven. Alle overige mindervalidentoiletten lijken wel te voldoen aan de huidige maatstaven;
- In de kleed- en wasruimtes van de sporthal is over het algemeen ruimte voor verbetering qua inrichting: voorzieningen zoals stoelen in de wasruimtes en plaatselijk verlaagde wandgarderobes zouden bijdragen;
- De tribune van de sporthal is niet toegankelijk voor mindervaliden vanwege het ontbreken van een lift. Een plateaulift zou een geschikte oplossing kunnen zijn;
- De tribune van het wedstrijdbad is niet toegankelijk voor mindervaliden vanwege het ontbreken van een lift. Een traplift zou een geschikte oplossing kunnen zijn (Sportfondsen is hier al mee bezig);
- De fitnessruimte is niet toegankelijk voor mindervaliden vanwege het ontbreken van een lift. Een traplift zou een geschikte oplossing kunnen zijn (Sportfondsen is al bezig deze te realiseren). Dit heeft betrekking op dezelfde trap als in het voorgaande punt;
- In de fitnessruimte zijn geen sanitaire voorzieningen aanwezig voor mindervaliden. De douches en de toiletruimtes zouden aangepast moeten worden om de fitnessruimte geschikt te maken voor mindervaliden;
- Het barmeubel in het restaurant en de receptiebalis zijn niet geschikt voor mindervaliden. Door de bar plaatselijk te verlagen en ruimte te creëren onder de bartafel zou dit opgelost kunnen worden.
- Het straatwerk rondom zou worden aangepast naar het juiste niveau.
- Niet op gelet, maar mogelijk een mindervalide parkeerplek vlak bij de entree.
- Zorg voor voldoende contrast in kleurkeuzes, waarbij slechtzienden baat hebben.
- De balustraden van de tribunes tussen de 600-1450+vloer 'open' (zonder visuele obstakels), zodat de rolstoelgebruiker de zaal kan inkijken.

Bij nieuwbouw scenario's zal integrale toegankelijkheid als uitgangspunt worden gehanteerd, alsmede de geldende richtlijnen op dat gebied zoals bijvoorbeeld het handboek voor toegankelijkheid.

12.2 Stikstof

Leerdam ligt vlak bij een Natura 2000 gebied. De aanwezigheid van Natura 2000 gebieden in de nabijheid kan grote gevolgen hebben voor de realisatiemogelijkheden van bouwprojecten. Dit kan betrekking hebben op de definitieve situatie, maar ook op de bouwsituatie. Voor beide situaties moet met zogenaamde Aeries berekeningen worden aangetoond wat de impact is op Natura2000 gebieden. Of de stikstofemissie van het project Berenschot / Het Dak mogelijk is binnen de regelgeving is op dit moment niet bekend.

12.3 Netcongestie

Op 2 oktober 2023 heeft Stedin de gemeente per brief een vooraankondiging gestuurd van netcongestie in Vijfheerenlanden en heeft Stedin aangekondigd een onderzoek te zijn gestart naar congestiemanagement. Nieuwe aanvragen voor grootverbruik worden door Stedin op een wachtlijst geplaatst. De netverzwaring is naar verwachting gereed tussen 2029 en 2031. Uit telefonisch contact met Stedin maken wij op, dat het verkrijgen van een nieuwe aansluiting voor Berenschot of Het Dak voordat de netverzwaring gereed is, niet aannemelijk is.

In de huidige situatie beschikt sportcentrum Berenschot over een 3x400A aansluiting (circa 275 kW) en cultureel centrum Het Dak over een 3x250A aansluiting (circa 175 kW). Zolang deze aansluitingen niet worden gewijzigd, kunnen deze in stand blijven voor een nieuwe situatie. Echter dit betekent dat er alleen achter de meter wijzigingen aangebracht mogen worden. Bij elke wijziging van de meter dient een nieuwe aansluiting te worden gevraagd, die op de stapel komt te liggen en te maken heeft met de netwerkcongestie-problematiek. Ook gaat het bij het uitwerken van scenario's niet alleen om capaciteit van de beschikbare aansluitingen, maar ook van het gecontracteerd vermogen. In de huidige situatie is het werkelijk gecontracteerd vermogen veel lager dan de beschikbare aansluitingen.

De huidige aansluitingen zijn passend bij de huidige gebouwen met gasinstallaties. Vandaag de dag zijn alle aansluitingen zwaarder, ten gevolge van gasloos bouwen met warmtepomp en pv panelen. Alternatieven om met de huidige aansluitingen te kunnen werken zou kunnen zijn het afnemen van restwarmte van de Glasfabriek. Dit betekent echter in beide gevallen dat van de huidige aansluitingen uitgegaan moet worden en dat alleen achter de meter kan worden gewijzigd. Dit kan eventuele mogelijkheden van nieuwbouw beïnvloeden.

Ander aandachtspunt is dat niet alleen voor de nieuwbouw een definitieve aansluiting nodig is, maar dat ook een bouwaansluiting nodig zal zijn. Onduidelijk is op dit moment wat daarvan de mogelijkheden zijn, zeker omdat ten gevolge van de stikstofproblematiek ook voor de bouw grotere aansluitingen nodig zijn, vanwege de noodzaak om met elektrisch materieel (hijskranen etc) te werken.

12.4 Fasering en tijdelijke huisvesting

Bij nieuwbouw op de huidige kavel zijn diverse faseringsmogelijkheden denkbaar. Echter alle mogelijkheden hebben gevolgen voor de lopende exploitatie. Er zal sprake zijn van overlast t.g.v. bouwactiviteiten. Hierbij te denken aan geluidsoverlast of slechte bereikbaarheid. Ook kan er sprake zijn van tijdelijke huisvesting van functies of van tijdelijke sluiting van bouwdelen en dus het tijdelijk staken van gebruik.

Als uitgangspunt bij de uit te werken scenario's wordt gehanteerd dat er altijd zwemwater beschikbaar moet zijn ten behoeve van zwemlessen, zodat de zwemvaardigheid van de kinderen in Leerdam niet in het gedrang komt. Zwemwater is te duur om te realiseren in tijdelijke huisvesting. Er dient te allen tijde minimaal 1 bassin beschikbaar te zijn. Voor de sporthal geldt dat de gemeente verplicht is om ruimte te bieden voor bewegingsonderwijs. Dit kan ook door middel van tijdelijke huisvesting mogelijk te maken. Of dit in voldoende mate beschikbaar is in bestaande voorzieningen wordt betwijfeld. Het is goed denkbaar dat een tijdelijke sporthal moet worden gerealiseerd hiervoor. Op voorhand bestaat het vermoeden dat het zeer lastig zal worden een geschikte locatie voor tijdelijke huisvesting te vinden. In welke mate culturele gebruikers tijdelijk elders onder kunnen worden gebracht dient nog te worden onderzocht.

13. Exploitatie

13.1 Exploitatie huidige voorzieningen

De exploitatie van sportcentrum Berenschot is uitbesteed aan de firma Sportfondsen. De nieuwe concessieovereenkomst is gesloten voor de periode van 1 september 2024 t/m 31 augustus 2029 (5 jaar). De overeenkomst kent tevens een optie tot verlenging van vijfmaal, één (1) jaar en eindigt van rechtswege op 1 september 2034. Hiermee komt de totale looptijd van de overeenkomst op maximaal tien (10) jaar.

De exploitatie van cultureel centrum Het Dak is per 1 januari 2025 teruggekomen naar de gemeente Vijfheerenlanden. De gemeente heeft vervolgens een dienstenovereenkomst gesloten met Sportfondsen voor 2025 voor de exploitatie van Het Dak, met de intentie deze te verlengen voor de periode gelijk aan de overeenkomst voor Berenschot. Hiermee exploiteert Sportfondsen op dit moment zowel het sportcentrum als het cultureel centrum.

13.2 Exploitatie na renovatie of nieuwbouw (lange termijn)

Op 1 januari 2019 is de gemeente Vijfheerenlanden ontstaan uit een fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Mede hierdoor is sprake van een grote diversiteit in de wijze waarop beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed is geregeld. Dit geldt voor de sociale ontmoetingsplaatsen, maar ook voor de sportaccommodaties.

Op het gebied van beheer van maatschappelijk vastgoed speelt een vraagstuk met betrekking tot de sociale ontmoetingsplaatsen (denk aan dorpshuizen, verenigingsgebouwen en een stadspodium). Er wordt beleid ontwikkeld voor de sociale ontmoetingsplaatsen. Een passende beheervorm is daar onderdeel van.

De realisatie van een nieuw sportcentrum ter vervanging van Berenschot, kan worden beschouwd als momentum voor onderzoek naar een passende beheervorm voor de sportaccommodaties. De gemeente moet echter nog een onderzoek opstarten naar de beste beheersvormen voor al haar maatschappelijk vastgoed, waarin de sportaccommodaties worden meegenomen.

14. Renovatie

T.b.v. de renovatievariant van Berenschot en Het Dak is als uitgangspunt genomen dat de volgende maatregelen moeten worden uitgevoerd:

- Uitvoeren van groot- en achterstallig onderhoud (zodat de komende jaren geen grote ingrepen nodig zijn);
- Uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, zodat het gebouw voldoet aan het landelijk en gemeentelijk duurzaamheidsbeleid;
- Uitvoeren van functieverbeterende maatregelen wanneer een gebouw in de huidige situatie niet voldoet aan de huidige eisen die (bijv. Besluit bouwwerken leefomgeving) worden gesteld aan accommodatie. Dit kan betrekking hebben op toegankelijkheid, ventilatie etc.
- Uitvoeren van functie verbeterende maatregelen wanneer een gebouw in de huidige situatie niet voldoet aan de huidige richtlijnen vastgelegd in Sportinfrastructuur.nl, t.a.v. functionaliteit, akoestiek, verlichting etc.
- Uitvoeren van maatregelen t.a.v. look en feel, zodat een gebouw er weer eigentijds uitziet.

Op basis van de beschikbare rapportages, zoals meerjarenonderhoudsplan, maatwerkadviezen, aanvullend onderzoek aan de staal- en betonconstructie, alsmede leidingwerk zwembaden is een renovatieplan opgesteld in combinatie met benodigde renovatiekosten.

Renovatie heeft ten opzichte van nieuwbouw kwalitatief vooral nadelen, te weten:

- Veel bestaande functionele beperkingen, zoals de afmeting van de sporthal blijft bestaan;
- Er wordt veel geld gestoken in een gedateerd gebouw. Niet alles zal opgelost kunnen worden, het wordt nooit 100% gelijk aan nieuwbouw;
- Er wordt een minder lange termijn optie gerealiseerd.
- Er is tijdelijke huisvesting nodig;
- Er is overlast t.g.v. de bouwactiviteiten;
- Inkomstenderving in exploitatie.

Indien er gekozen wordt voor renovatie dient nog divers nader onderzoek uitgevoerd te worden in/aan het gebouw om bepaalde werkzaamheden/maatregelen uit te kunnen voeren/mogelijk te maken. Dit komt mede doordat er weinig tot geen informatie beschikbaar is over de bestaande situatie. Het is aannemelijk dat er veel (meer) gebreken zijn wat we nu nog niet weten.

15. Nieuwbouw

15.1 Ruimtestaat

Voor de nieuwbouw variant is een ruimtestaat opgesteld. De basis hiervoor is gelegen in de uitgangspunten die de raad heeft vastgesteld, te weten het sport- en sportaccommodatiebeleid en het capaciteitsonderzoek voor het sportgedeelte en een multifunctionele accommodatie en ruimte voor bestaande gebruikers voor het cultuurgedeelte. Een en ander leidt tot een bruto vloer oppervlak van 6891 m². De ruimtestaat is als bijlage gevoegd bij deze rapportage. Het nieuwbouwscenario voorziet in de volgende gebruiksfunctionaliteiten:

Entree en horeca

- Er is sprake van een multifunctionele accommodatie (MFA) met 1 entree / centrale hal en 1 centrale horeca. De centrale hal is 150 m² inclusief kassa/receptie. De MFA is geschikt als sociale ontmoetingsplaats in Leerdam. Er is ruimte voor activiteiten vanuit inwoners, activiteiten vanuit diverse maatschappelijke organisaties (cultuurcoaches, jongerenwerk etc), laagdrempelige inloopmogelijkheid, alsmede (verenigings)activiteiten als cultureel, creatief, sportief.
- Er is een opdeelbare centrale horeca (totaal 300 m²) groot genoeg om te gebruiken bij wedstrijden of bij optredens in de cultuurzaal. De centrale horeca kan (bij opdeling) ook gebruikt worden voor andere activiteiten door bijvoorbeeld de cultuurcoaches, jongerenwerk of BSO. De centrale horeca is uitgeruste met bereidings- en spoelkeuken.
- De wenst bestaat om de horeca een centrale positie te geven ten opzichte van sporthal en zwembad.
- In het gebouw zijn voldoende toiletten zowel regulier als voor mindervaliden.

Sporthal

- De sporthal heeft een afmeting van 44 meter lang en 29 meter breed en een vrije hoogte van 7 meter. In de sporthal liggen net als in de huidige accommodatie 1 combiveld, 2 basketbalvelden (26 x 15) en 7 badmintonvelden. De sporthal is ten behoeve van het bewegingsonderwijs opdeelbaar in 2 zaaldelen d.m.v. een ophijsbare wand. De sporthal is voorzien van 150 m² berging en 2 rijen toeschouwersruimte voor in totaal 150 toeschouwers. Er zijn verder 4 kleedruimten voorzien.

Zwembad

- Het zwembad bestaat uit een wedstrijdbad met een afmeting van 25 meter lang en 16 meter breed. De perronafmetingen aan de kopse zijden zijn 4,5 en 3,5 meter breed. De perrons aan de langszijden 4,5 en 3 meter breed. Daarnaast heeft het zwembad een doelgroepenbad van 16,7 meter lang en 10 meter breed en een peuterbassin van 40 m².
- Het zwemgedeelte heeft 3 bergingen van 30 m², een badmeesterpost, een ehbo en een wedstrijdleidingruimte. Daarnaast zijn er groeps- en individuele kleedvoorzieningen.

Zalencentrum

- Het zalencentrum heeft een grote zaal met een oppervlak van 25 meter lang en 16 meter breed. De zaal is geschikt voor repetities van muziek- en andere verenigingen en voor uitvoeringen tot circa 250 toeschouwers.
- Daarnaast beschikt het zalencentrum over een middenzaal van 150 m² (15 meter lang en 10 meter breed met voldoende hoogte) geschikt voor repetities van muziekverenigingen, maar tevens geschikt voor dag-gebruik door bijvoorbeeld cultuurcoaches, jongerenwerk of BSO.
- Het zalencentrum beschikt over een kleinere vergaderzaal van 30 m² te gebruiken voor bijvoorbeeld bestuursvergaderingen van verenigingen. Ook zijn er voldoende berguimten voor diverse verenigingen en een tweetal kleedkamers voor de grote zaal.

Overige

- Er is in afwijking van de huidige accommodatie geen fitness voorzien in het programma. De reden hiervoor is dat fitness niet aansluit bij het gemeentelijk sport- en sportaccommodatiebeleid. Fitness is een commerciële voorziening.

15.2 Nieuwbouw op de huidige kavel

Realiseren van nieuwbouw op de huidige kavel kan alleen gefaseerd worden uitgevoerd. Wanneer de hiervoor genoemde uitgangspunten worden toegepast ontstaat navolgend eindresultaat met de volgende fasering:

1. Realiseren tijdelijke huisvesting
2. Sloop sporthal
3. Realisatie nieuw zwembad op locatie sporthal
4. Sloop zwembad
5. Realisatie sporthal



Belangrijkste kwalitatieve voordelen van Nieuwbouw op de huidige kavel:

- Met nieuwbouw wordt ruimtelijk functioneel een optimale MFA gerealiseerd;
- Er wordt een lange termijn optie gerealiseerd die weer 40 jaar mee gaat.

Belangrijkste kwalitatieve nadelen van Nieuwbouw op de huidige kavel:

- Er is tijdelijke huisvesting nodig;
- Er is overlast t.g.v. de bouwactiviteiten;
- Er is sprake van inkomstenderving in exploitatie.

15.3 Nieuwbouw meer ruimtelijk

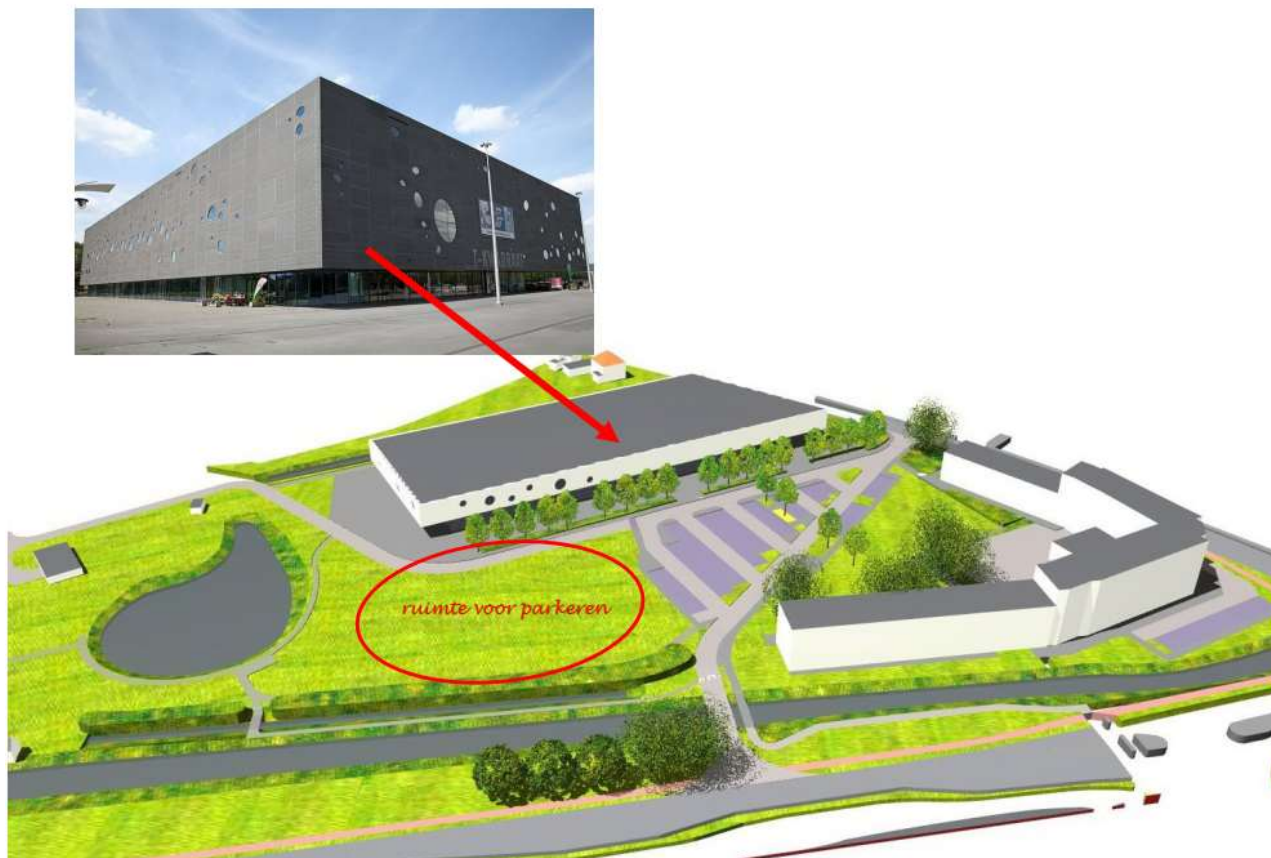
Bij de nieuwbouwvariant op de huidige kavel zijn de aspecten parkeerdruk vanuit binnenstad, problematiek ontsluiting Tiendweg en het vergroten van het leefklimaat rondom de woningen buiten beschouwing gelaten. Echter door deze aspecten wel mee te nemen en breder te kijken naar de locatie is navolgende alternatieve variant ontstaan.

Voor deze variant is echter de beschikbaarheid nodig van de kavels waarop de voormalige mavo (eigendom stichting De Brug) en de leegstaande basisschool en het kinderdagverblijf zijn gelegen. Door deze kavels mee te nemen in de ontwikkelingen kan de nieuwe MFA gefaseerd worden gerealiseerd zonder tijdelijke huisvesting. De fasering is als volgt:

1. Sloop voormalige mavo, basisschool en kinderdagverblijf
2. Realisatie nieuwe sporthal en cultureel centrum
3. Sloop bestaande sporthal en cultureel centrum
4. Realisatie nieuw zwembad
5. Sloop bestaand zwembad.

Nadat de nieuwe MFA gereed is komt het gedeelte waar nu het zwembad staat vrij voor andere ontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening, waardoor de parkeerdruk op locatie kan worden verlaagd en ook mogelijkheden ontstaan om het bestaande parkeerterrein aan te passen waardoor de leefbaarheid rond de woningen en in het gebied verbetert. Door mogelijk een 2^e ontsluiting naar de Zuid-Hollandweg te realiseren kan ook de verkeerdruk op de Tiendweg worden verlaagd. Een dergelijke oplossing kost extra financiële middelen. Deze oplossing hoeft echter niet direct te worden gerealiseerd. Door de nieuwe MFA op deze wijze te realiseren blijft deze mogelijkheid bestaan voor uitvoering op korte of langere termijn. Een dergelijke oplossing zou er als volgt uit kunnen zien.





Voor de realisatie van de meer ruimtelijke variant moeten de volgende kosten worden gemaakt:

- Aankoop gebouw De Brug (Tiendweg 11);
- Afboeken resterende boekwaarde gebouw Tiendweg 11a/b;
- Sloop- en bouwrijp maak kosten van deze accommodaties.

Hierbij is de vraag hoe om te gaan met het huidige pand Tiendweg 11a/b.

- Het pand bestaat uit Tiendweg 11b, waarin het kinderdagverblijf (en bso) is gehuisvest, dat een deel van Tiendweg 11a/b huurt van de gemeente. Het betreft 694 m² bvo. Een kinderdagverblijf is in beginsel een commerciële activiteit. Wanneer de gemeente overgaat tot nieuwbouw van een ruimte te verhuren als kinderdagverblijf, zou het uitgangspunt gehanteerd kunnen worden dat de ruimte minimaal kostendekkend zou moeten worden verhuurd.
- Het huidige pand Tiendweg 11a/b, gedeelte 11a heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1120 m². Het pand staat verder momenteel leeg, omdat basisschool de Wilgenhoek is verhuisd naar het nieuwe IKC. Op termijn staat basisschool El Boukhari op de nominatie om te verhuizen naar Tiendweg 11b. In het PROGRAMMA 2024 en OVERZICHT voorzieningen onderwijshuisvesting staat t.a.v. de El Boukhari dat deze conform *het DIHPO in 2024/2025 zou verhuizen naar de huidige De Wilgenhoek. Echter, doordat de school is gegroeid, past deze niet meer in dit gebouw van De Wilgenhoek. Het gebouw van De Wilgenhoek zal moeten worden uitgebreid. Hierdoor loopt de verhuizing van de El Boukhari minimaal 5 jaar vertraging op.* Indien de gemeente zou beslissen tot nieuwbouw van de MFA op deze locatie dient in de toekomst een oplossing gezocht te worden voor El Boukhari.

Hier tegenover staat dat er geen tijdelijke huisvesting gezocht hoeft te worden voor het bewegingsonderwijs en de sportverenigingen. Indien tijdelijke huisvesting gerealiseerd moet worden, bijvoorbeeld in de vorm van een tijdelijke sporthal kunnen de kosten daarvan ook oplopen tot 1 tot 2 miljoen euro (schatting). Ook zal er een locatie gevonden moeten worden voor tijdelijke huisvesting.

Indien de gemeente besluit behalve de MFA ook over te gaan tot verdere ontwikkeling van het gebied, komen hier de kosten bij voor die ontwikkeling, zoals een eventueel nieuwe parkeervoorziening, herinrichting van het parkeerterrein en een 2^e aansluiting op de provinciale N-Zuid-Hollandweg. Dit kan in een later te bepalen stadium en ontwikkelingen hoeven niet gelijk mee te lopen met deze Nieuwbouw Variant.

Belangrijkste kwalitatieve voordelen van Nieuwbouw meer ruimtelijk:

- Er is geen tijdelijke huisvesting nodig;
- Er is zeer beperkte overlast t.g.v. de bouwactiviteiten;
- Er is zeer beperkte inkomstenderving in exploitatie;
- Met nieuwbouw wordt ruimtelijk functioneel een optimale MFA gerealiseerd;
- Er wordt een lange termijn optie gerealiseerd die weer 40 jaar mee gaat.
- Het scenario biedt ruimtelijke mogelijkheden om in de toekomst aspecten als parkeren, mobiliteit en leefbaarheid van de omgeving te verbeteren.

Belangrijkste kwalitatieve nadelen van Nieuwbouw meer ruimtelijk:

- Het pand Tiendweg 11 is geen eigendom en moet worden aangekocht;
- Er moet een vervangende oplossing worden gevonden Tiendweg 11a als onderwijslocatie;
- Er moet een keuze worden gemaakt inzake de toekomst van het kinderdagverblijf, nu gehuisvest in Tiendweg 11b.

16. Planning

De termijn van uitvoering is uiteraard sterk afhankelijk van de scenariokeuze. Het maakt uit of gekozen wordt voor renovatie of nieuwbouw. Vooralsnog zijn we uitgegaan van de volgende doorlooptijden voor respectievelijk nieuwbouw en renovatie.

LOOPTIJD

NIEUWBOUW

looptijd voorbereiding	15 mnd
looptijd aanbesteding	6 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	24 mnd
totale looptijd project	57 mnd
oplevering	dec-29

LOOPTIJD

RENOVATIE

looptijd voorbereiding	21 mnd
looptijd aanbesteding	6 mnd
looptijd uitvoeringsfase	14 mnd
totale looptijd project	41 mnd
oplevering	aug-28

Daarbij zijn er aspecten die wezenlijk meespelen in de te verwachten termijn van realisatie en de looptijd van nieuwbouw en renovatie kunnen beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld netcongestie. Ook zal er voor nieuwbouw een wijziging nodig van het omgevingsplan. Tegen publiekrechtelijke procedures zijn bezwaren mogelijk, die trajecten aanzienlijk kunnen vertragen.

Netcongestie

Allereerst is dit de problematiek van netcongestie. Door het netwerkbedrijf is gesteld dat de huidige problematiek naar verwachting pas opgelost zal zijn tussen 2029 en 2031. Tot dat moment is daarmee geen verzwarende van de elektra-aansluiting mogelijk.

Het landelijk en lokaal beleid t.a.v. duurzaamheid (zie hoofdstuk 10) gaat uit van verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed met als ambitie Paris Proof voor de accommodatie. Paris Proof zegt enerzijds iets over het maximaal toegestaan verbruik van een accommodatie, maar zegt ook dat het gebruik van gas niet meer is toegestaan. De meest gangbare oplossing is het vervangen van de gasinstallatie door warmtepompen. De warmtepompen moeten echter gevoed worden door elektra en betekenen dus meer elektra-verbruik en een zwaardere aansluiting / een vergroting van het gecontracteerd vermogen.

De huidige aansluitingen zijn passend bij het huidige elektra-verbruik. De aansluitingen, maar ook het gecontracteerd zijn daar op afgestemd, binnen de huidige aansluiting en gecontracteerd vermogen is het vervangen van de gasinstallatie door warmtepompen daarmee niet mogelijk.

Bij de uitwerking van de scenario's kan hierop worden geanticipeerd door hetzij tot het moment van beschikbaar komen van meer elektra tijdelijk doordraaien op gas te accepteren. In dat geval wordt de MFA wel voorbereid op het draaien zonder gas, echter het daadwerkelijk zonder gas draaien kan pas wanneer de elektra beschikbaar komt. Een alternatief scenario wanneer de restwarmte van de glasfabriek kan worden gebruikt. In dat geval kan wellicht al eerder een verduurzamingsslag worden gemaakt. Echter in dat geval kan het voorkomen dat het laatste stukje gasverbruik pas kan worden omgezet nadat er extra elektra beschikbaar komt.

17. Financiële aspecten scenario's

De financiële aspecten van de scenario's zijn bijgevoegd als vertrouwelijke bijlage.

18. Afwegingskader

In navolgende tabellen worden allereerst de verschillende aspecten van de verschillende scenario's beschreven. Vervolgens worden deze met elkaar vergeleken en aangegeven welk scenario op welk aspect beter scoort. Tot slot wordt dit vereenvoudigd tot een kleurenschema met de in onze ogen belangrijkste verschillen, waar de kleuren van een stoplicht worden gehanteerd. Op basis van deze tabellen kan de gemeente de verschillende scenario's afwegen en komen tot een besluit, afhankelijk van het belang dat aan de verschillende aspecten wordt gegeven.

	Renovatie	Nieuwbouw huidige kavel	Nieuwbouw meer ruimtelijk
Oplevering (schatting)	Augustus 2028	December 2029	December 2029
Uitvoeringsperiode	Circa 12 maanden	Circa 24 maanden	Circa 24 maanden
Realisatie	1 bouwfase met deels sluiting	2 bouwfases	2 bouwfases
Overlast tgv realisatie	Heel groot	Groot	Beperkt
Tijdelijke huisvesting	Tijdelijke huisvesting nodig voor sporthal en cultureel centrum.	Tijdelijke huisvesting nodig voor minimaal sporthal en cultureel centrum.	Geen tijdelijke huisvesting nodig.
Functioneel	Huidige beperkingen blijven grotendeels bestaan	Huidige beperkingen worden zo veel als mogelijk opgelost	Huidige beperkingen worden zo veel als mogelijk opgelost.
Ruimtelijk / routing	Huidige gebouw is gefaseerd gerealiseerd. Het gebouw heeft een suboptimale routing.	Bij nieuwbouw kan een optimale routing worden gerealiseerd.	Bij nieuwbouw kan een optimale routing worden gerealiseerd.
Technische staat	Gebouw wordt technisch gerenoveerd. Echter niet alles, deels blijft het gebouw oud.	Er ontstaat een volledig nieuw gebouw.	Er ontstaat een volledig nieuw gebouw.
Levensduur	Gebouw gaat weer 25 jaar mee.	Gebouw heeft een levensduur van minimaal 40 jaar.	Gebouw heeft een levensduur van minimaal 40 jaar.
Stedenbouwkundig	Geen invloed op huidige parkeerdruk / ontsluiting en leefbaarheid.	Geen invloed op huidige parkeerdruk / ontsluiting en leefbaarheid.	Er ontstaat ruimte voor verbetering parkeerdruk / ontsluiting en leefbaarheid.
Investeringskosten	De investeringskosten zijn lager dan bij nieuwbouw.	De investeringskosten zijn hoger dan bij renovatie.	De investeringskosten zijn hoger dan bij renovatie.
Kapitaallast	De kapitaallast is vergelijkbaar met nieuwbouw t.g.v. verschil in afschrijvingstermijn.	De kapitaallast is vergelijkbaar met renovatie t.g.v. verschil in afschrijvingstermijn.	De kapitaallast is vergelijkbaar met renovatie t.g.v. verschil in afschrijvingstermijn.
Eigenaarslasten	De eigenaarslasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.	De eigenaarslasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.	De eigenaarslasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.
Exploitatielasten	De exploitatielasten zijn iets lager dan de huidige situatie.	De exploitatielasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.	De exploitatielasten zijn vergelijkbaar met de huidige situatie.
Duurzaamheid	Ambitie Paris Proof mogelijk. Minder gebruik van nieuwe materialen.	Minimaal ambitie Paris Proof mogelijk. Meer gebruik van nieuwe materialen.	Minimaal ambitie Paris Proof mogelijk. Meer gebruik van nieuwe materialen.

	Renovatie	Nieuwbouw huidige kavel	Nieuwbouw meer ruimtelijk
Oplevering (schatting)	0	0	0
Uitvoeringsperiode	+	0	0
Realisatie	0	0	0
Overlast tgv realisatie	-	0	+
Tijdelijke huisvesting	0	-	+
Functioneel	-	+	+
Ruimtelijk / routing	-	+	+
Technische staat	0	+	+
Levensduur	0	+	+
Stedenbouwkundig	-	-	+
Investeringskosten	+	-	-
Kapitaallast	0	0	0
Eigenaarslasten	0	0	0
Exploitatielasten	+	0	0

	Renovatie	Nieuwbouw huidige kavel	Nieuwbouw meer ruimtelijk
Overlast tijdens realisatie			
Tijdelijke huisvesting			
Functioneel			
Technische staat			
Levensduur			
Stedenbouwkundig			
Investeringskosten			
Kapitaallast			
Eigenaarslasten			
Exploitatielasten			

Bijlage 1 Vragenlijst gebruikers sport en cultuur

Huidig gebruik Berenschot / Het Dak

1. Maakt uw vereniging / organisatie op dit moment al gebruik van Berenschot / Het Dak? Zo nee, ga door naar vraag 7.
2. Welke activiteiten organiseert uw vereniging / organisatie in Berenschot / Het Dak?
3. Van welke ruimten in Berenschot / Het Dak maakt u gebruik?
4. Wat is de gemiddelde grootte van de groep (aantal personen) waarmee u gebruik maakt van Berenschot / Het Dak?
5. Op welke momenten maakt u gebruik van Berenschot / Het Dak?
6. Bent u tevreden over de ruimte(n)? Zo nee, welke problemen ervaart u / welke voorzieningen mist u?
7. Bent u tevreden over de tijden? Zo nee, welke problemen ervaart u?

Gebruik andere accommodaties in Leerdam

8. Maakt u gebruik van andere accommodatie(s) in Leerdam dan Berenschot / Het Dak? Zo nee, ga door naar vraag 12.
9. Van welke andere ruimten in Leerdam maakt u gebruik?
10. Wat is de gemiddelde grootte van de groep (aantal personen) waarmee u van die ruimte gebruik maakt?
11. Op welke momenten maakt u gebruik van die ruimte?
12. Bent u tevreden over de ruimte(n)? Zo nee, welke problemen ervaart u / welke voorzieningen mist u?
13. Bent u tevreden over de tijden? Zo nee, welke problemen ervaart u?

Toekomstig gebruik multifunctionele accommodatie

14. Heeft u interesse in het huren van ruimte in de toekomstige multifunctionele accommodatie? Zo nee, ga door naar vraag 17,
15. Van wat voor ruimte zou u in de toekomst gebruik willen maken in de toekomstige multifunctionele accommodatie? Bijvoorbeeld een ruimte vergelijkbaar met de huidige grote zaal of de huidige Pub, de huidige zwembaden of sporthal of een zaal met andere afmetingen of andere voorzieningen?
16. Wat is de gemiddelde omvang van de groep (aantal personen) waarmee u van die ruimte gebruik wilt maken?
17. Op welke dagen zou u hier van gebruik willen maken?
18. Op welke tijdstippen zou u hier van gebruik willen maken?
19. Welke voorzieningen (faciliteiten / podium / inrichting / opslag etc.) heeft u hierbij nodig?

Overig

20. Heeft u nog andere opmerkingen of aandachtspunten die u ons wilt meegeven bij de uitvoering van het onderzoek?

Bijlage 2 Ruimtestaat nieuwbouw

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal									
centrale hal, incl kassa / receptie				135	1	135			
kassa / receptie				15	1	15			
back office				15	1	15			
toiletten droog gedeelte				3	12	36			
toilet minder validen				6	2	12			
w erkkast				6	1	6			
Subtotaal Entrée/Centrale Hal							219		
Bassins binnenbad									
	lengte	breedte					diepte	inhoud	
w edstrijdbad	25,0	16,0	400	1	400		2,6	1.040	
perron lange zijde tribune	25,0	4,5	113	1	113				
perron lange zijde overkant	25,0	3,5	88	1	88				
perron korte zijde start	24,0	4,5	108	1	108				
perron korte zijde overkant	24,0	3,0	72	1	72				
toeschouwersruimte			1	80	80				
doelgroepenbad	16,75	10,0	168	1	168		2,6	436	
perron lange zijde tribune	21,8	2,5	54	1	54				
perron lange zijde overkant	21,8	2,5	54	1	54				
perron korte zijde start	10,0	2,5	25	1	25				
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25	1	25				
peuterbassin			40	1	40		0,4	0	
perrons peuterbassin			80	1	80				
recreatieve voorzieningen			0	1	0				
kindertoilet bij bassins			2	1	2				
Badmeesterspost/w edstrijdleiding/ehbo			15	3	45				
Bergingen baden			30	3	90				
							1.443		
Kleedruimten									
kleedkamers groepsruimte			20	4	80				
doucheruimte groepsruimte			20	1	20				
toiletten kleedkamers			9	2	18				
w isselcabines			1,7	28	47				
gezinscabines			5	4	20				
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12				
make up ruimte en buggyinstalling			10	1	10				
afsluitbare garderobekasten			0,12	150	18				
w erkkast zw embad			6	1	6				
Subtotaal Kleedruimten							231		
Sporthal									
	lengte	breedte	hoogte						
w edstrijdruimte	46,2	29	7	1.340	1	1.340	zaaldelen	2	
toeschouwersruimte	150 p			1	150	150			
Uitschuiftribune				0	0	0			
w edstrijdleiding				12	1	12			
ehbo ruimte				15	1	15			
berging onderw ijs / verenigingen				150	1	150			
w erkkast				6	1	6			
Subtotaal Sporthal							1.673		
Kleedruimten									
kleedkamers				25	4	100			
w asruimten incl. toilet				12	4	48			
toiletten				6	2	12			
mindervalidentoilet				6	1	6			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				7	2	14			
Subtotaal Kleedruimten							180		

Personeelsruimten								
kantoorruimte			12	2	24			
wasruimte			6	1	6			
personeelsruimte (incl. pantry)			20	1	20			
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			15	2	30			
Subtotaal Personeelsruimten						80		
Horeca								
bar/zaal multifunctioneel			300	1	300			
keuken en berging			40	1	40			
containerruimte			10	1	10			
Subtotaal Horeca						350		
Grote zaal								
Grote zaal	25	16	400	1	400			
Podium	incl.							
Bergingen			30	4	120			
Kleedkamers			20	2	40			
Toiletten kleedkamers	in kleedkamer							
Regie	in zaal							
Subtotaal Grote zaal						560		
Overige zalen								
Middenzaal (repetitiezaal)			150	1	150			
Vergaderzaal			30	1	30			
Bergingen			30	1	30			
Subtotaal Overige zalen						210		
Multifunctionele ruimte (fitness)								
Zaalruimte			400	0	0			
Groepsruimte			75	0	0			
Kleedruimten			60	0	0			
Berging			25	0	0			
Subtotaal Multifunctionele ruimte (fitness)						0		
Overige ruimten								
berging algemeen			10	1	10			
fietsenstalling			20	0	0			
technische ruimten			787	1	787			
						797		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)						5.743		
Oppervlakte verkeersruimte						574	10,0%	van NVO
Ontwerpverlies						172	3,0%	van NVO
Oppervlakte constructie						402	7,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)						6.891		

Overige bijlagen (los bijgevoegd)

Bijlage 3: Rapport actualisatie capaciteitsonderzoek binnensport gemeente Vijfheerenlanden d.d. 2 mei 2024

Bijlage 4: MJOP Berenschot

Bijlage 5: MJOP Het Dak

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 (vertrouwelijk)



**beleidsontwikkeling &
marketing**



**beheer &
exploitatie**



**huisvesting &
programmamanagement**



**aanbesteden &
projectmanagement**