



Rapport **Businesscase sporthal Oosterland**

Gemeente Schouwen-Duiveland

2 mei 2025

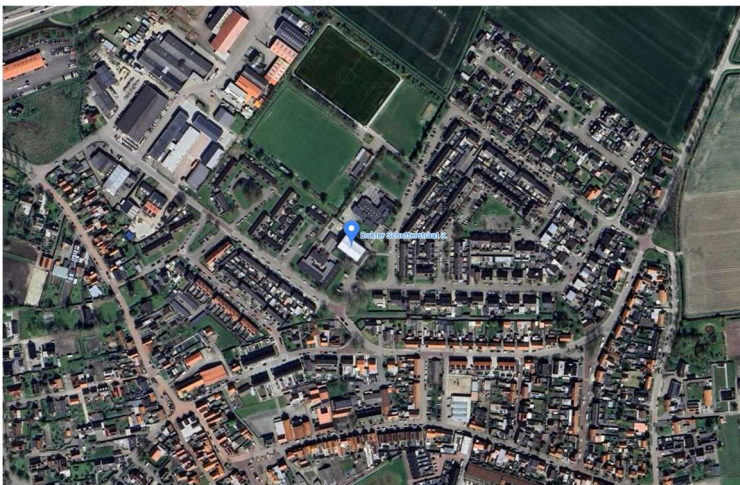
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Onderzoek	3
2.	Gebouwscan	4
2.1	Werkwijze	4
2.2	Nulmeting	4
2.3	Renovatie- en verduurzamingsmogelijkheden	4
2.4	Conclusie	5
3.	Verkenning	6
3.1	Ruimtelijke functionele verkenning	6
3.2	Locatie verkenning	6
3.3	Interviews	7
4.	Scenario-uitwerking	8
4.1	Scenario 1: verduurzamen en upgraden	8
4.2	Scenario 2: nieuwbouw sporthal	8
5.	Financiële verkenning	9
5.1	Investeringskosten	9
5.2	Aanvullende kosten	9
5.3	Kapitaallasten	10
6.	Aanvullende overwegingen	11
Bijlage 1	Rapportage gebouwscan	12
Bijlage 2	Ruimtestaat nieuwbouw	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Schouwen-Duiveland is momenteel bezig met een nieuwbouw proces voor beide scholen (inclusief kinderopvang) tussen de van de Abeelestraat, Dokter Schutterstraat en de Weelstraat. Op dit terrein staan een tweetal basisscholen en een sporthal. Deze rapportage richt zich op de sporthal en laat overige vraagstukken buiten beschouwing. De gemeente wil graag inzicht verkrijgen in de toekomstscenario's die denkbaar zijn voor deze sporthal. Er zullen twee scenario's inzichtelijk worden gemaakt, renovatie met verduurzaming en nieuwbouw. Bij eventuele nieuwbouw wordt gezien of ook een gezondheidscentrum (tandarts en huisarts) gebouwd kan worden. De sporthal wordt hoofdzakelijk gebruikt door de naastgelegen scholen en wordt enkele uren per week verhuurd aan lokale verenigingen. De sporthal is gelegen aan de Dokter Schutterstraat 3 te Oosterland.



De leeftijd van de sporthal (bouwjaar 1968) gaat richting de 60 jaar. Dit maakt dat de gemeente een zorgvuldige afweging wil maken over de toekomst van de accommodatie, waarbij zowel renovatie als nieuwbouw tot de mogelijkheden behoort.

Synarchis is gevraagd om de keuze tussen nieuwbouw en renovatie nader uit te werken in een businesscase, waarin op basis van financiële, ruimtelijk-functionele en technische aspecten een afweging tussen beide mogelijkheden wordt gemaakt.

1.2 Onderzoek

Om een weloverwogen afweging te maken, hebben we uitgebreid onderzoek gedaan naar alle aspecten die verband houden met de mogelijkheden voor renovatie en nieuwbouw. Ons onderzoek omvat de volgende onderdelen, die in hoofdstuk 2 t/m 5 zijn uitgewerkt.

Gebouwscan

- Met een integrale gebouwscan is een nulmeting uitgevoerd, waarmee naast de huidige technische staat van de sporthal, ook de mogelijkheden voor verduurzaming in beeld zijn gebracht.

Ruimtelijke functionele verkenning

- Vanuit de normatieve ruimtebehoefte en de richtlijnen van de KVLO (Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding) is het benodigde ruimteprogramma voor de sporthal uitgewerkt.
- Aan de hand van het bestemmingsplan is geanalyseerd welke mogelijkheden de bestaande locatie biedt qua bouwvlak en welke voorwaarden er aan nieuwbouw gesteld worden.
- Aan de hand van interviews is achterhaald welke wensen er nu leven c.q. aandachtspunten er nu zijn bij de huidige gebruikers van de sporthal.

Scenario-uitwerking

Op basis van de gebouwscan en de ruimtelijke verkenning zijn scenario's uitgewerkt voor renovatie en nieuwbouw op de huidige locatie.

Financiële verkenning

De uitgewerkte scenario's (renovatie en nieuwbouw) zijn doorgerekend in een investeringskostenraming op basis van kostenkengetallen. Hierin zijn naast de bouwkosten ook de aanvullende en bijkomende kosten opgenomen.

2. Gebouwscan

2.1 Werkwijze

Om de huidige staat van het gebouw te bepalen, is met een integrale gebouwscan een nulmeting uitgevoerd. Daarmee is inzichtelijk gemaakt wat de huidige staat van het gebouw is. Op 24 maart 2025 is de sporthal visueel door ons geïnspecteerd. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd en hoewel in principe elke ruimte is beoordeeld, betreft het geen 100%-inspectie.

2.2 Nulmeting

De sporthal bevindt zich direct naast OBS de Oosterburcht en Ds. J. Bogermanschool en dateert uit 1968. De huidige zaalruimte heeft een vloeroppervlakte van 468 m² (18 x 26m). De zaal grenst aan vier zijden aan een buitengevel, er bevindt zich aan twee zijden laagbouw om de zaal. In 2007 heeft de laatste renovatie plaatsgevonden. De ambitie is uitgesproken om de gemeente Schouwen-Duiveland energieneutraal te laten zijn in 2040. Daarbij hoort ook het verduurzamen van het huidige vastgoed om dit te laten voldoen aan Energie Neutraal Gebouw (ENG).

De algemene technische staat van de sporthal is voor de leeftijd goed. Om de accommodatie te kunnen verduurzamen naar ENG, is een forse investering nodig op installatietechnisch vlak. Tegelijkertijd dient ook de bouwkundige schil aangepakt te worden, waarbij de thermische weerstand van de gevels en daken opgewaardeerd moet worden. Voor de wijze waarop dit kan worden gerealiseerd zijn meerdere opties denkbaar.



Foto's interieur sporthal 1

De conditierapportage van de sporthal is als bijlage 1 toegevoegd.

2.3 Renovatie- en verduurzamingsmogelijkheden

Verduurzamingsmogelijkheden

Met een energiescan is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn om de sporthal te laten voldoen aan ENG (Energie Neutraal Gebouw). De energiescan is uitgevoerd op basis van de huidige staat van het gebouw, inclusief de huidige installaties en het gebruik hiervan. De sporthal beschikt momenteel over een beperkte installatie.

Om het comfort te laten toenemen, zal de omvang van de installaties en daarmee ook het verbruik toenemen. Door energiebesparende maatregelen toe te passen, wordt het verbruik van de extra aan te brengen installaties beperkt.

De energiescan geeft ook inzicht in de energiebesparing die met de benodigde maatregelen gerealiseerd kan worden. Een overzicht hiervan is in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij geldt dat de percentages zijn berekend op basis van de ons ter beschikking gestelde gebouw informatie en gebruiksgegevens.

De volgende maatregelen komen uit de energiescan naar voren.

Verduurzamingsmogelijkheden sporthal incl. energiebesparing		
1.	Isoleren metselwerk gevel (Rc-waarde tenminste 1,73m²K/W), spouw	
2.	Isoleren buitengevels (Rc-waarde tenminste 4,7 m²K/W), sandwich	
3.	Isoleren dak (Rc-waarde tenminste 6,3 m²K/W)	
4.	Isoleren van leidingwerk	
4.	Het installeren van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning	
5.	Het vervangen van de verlichtingsbronnen door led	
6.	Het installeren van PV-panelen	
7.	Het installeren van een energiemanagementsysteem om het verbruik te monitoren en op basis van behoefte en verbruik bij te kunnen sturen	
8.	Het installeren van een elektrische warmtepomp	
9.	Aanpassen installaties naar lage temperatuur	
Resterende energielast¹		1%

Maatregelen ENG

De maatregelen die nodig zijn om de sporthal te laten voldoen aan ENG zijn door ons beoordeeld op haalbaarheid. Uit een eerste analyse blijkt dat de benodigde maatregelen realiseerbaar zijn binnen de context van het bestaande gebouw. Daarbij gelden onderstaande kosten en indicatieve terugverdientijden.

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	25.954	€ 9.084	12.796	€ 17.553		-
Stap 1	Isoleren gevel minimaal RC 1,37 m²K/W (spouw)			-442	€ -607	€ 25.280	41,7
	Isoleren gevel minimaal RC 4,7 m²K/W (sandwich)			-756	€ -1.037	€ 260.910	251,5
	Isoleren dak minimaal RC 6,3 m²K/W			-1.418	€ -1.945	€ 105.600	54,3
	Isoleren leidingwerk en appendages		€ -	-256	€ -351	€ 5.000	14,2
	Warmteterugwinning ventilatie			-560	€ -768	€ 28.000	36,4
Stap 2	Zonnepanelen (ENG)	-45.322	€ -15.863			€ 63.984	4,0
Stap 3	Energiemanagement	-519	€ -182	-256	€ -351	€ 15.000	28,2
	Elektrische warmtepomp	20.018	€ 7.006	-9.107	€ -12.493	€ 123.975	22,6
	Installatie aanpassen laag temperatuur					€ 50.000	
	Totaal excl. BTW.	131	46	-	-	677.749	25,5
	Besparing per jaar exclusief BTW					26.591	

¹ Resterende energielast, hoeveelheid in percentage energie die nog van energieleverancier afgenomen dient te worden na verduurzaming.

2.4 Conclusie

Op basis van de integrale gebouwscan kunnen we het volgende concluderen.

- De sporthal verkeert in goede staat.
- Er zijn technisch gezien voldoende mogelijkheden de sporthal te renoveren tot ENG. Het zal daarbij gaan om een ingrijpende aanpak; de omvang en gevolgen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5.

** Uit de berekening blijkt dat het gebouw technisch energieneutraal is: het wekt op jaar-basis evenveel energie op als het verbruikt. Dit voldoet aan de gestelde eisen voor energieneutraliteit.*

Echter, energieneutraal betekent niet automatisch dat er geen energiekosten meer zijn. Door de veranderde salderingsregeling worden niet alle terug geleverde kilowatturen nog volledig verrekend met het eigen verbruik. Hierdoor ontvangt het gebouw minder vergoeding voor de energie die wordt terug geleverd aan het net, terwijl op andere momenten – bijvoorbeeld in de winter – wel stroom moet worden afgenomen tegen een hoger tarief. Dit verschil tussen levering en afname leidt tot extra energiekosten, ondanks dat het gebouw over het hele jaar gezien zijn eigen energie opwekt. De oorspronkelijke gedachte dat een energieneutraal gebouw ook financieel 'kostenvrij' zou zijn, gaat door deze nieuwe regelgeving dus niet langer op. Kort samengevat: het gebouw is technisch energieneutraal volgens de ENG-berekeningen, maar door de veranderde salderingsregels blijven er energiekosten bestaan.

3. Verkenning

3.1 Ruimtelijke functionele verkenning

De bestaande sporthal heeft een afmeting van 16 x 28 x 6 meter. De sporthal voldoet hiermee ruimschoots aan de minimale standaardmaat van 252 m² van de KVLO. In het verleden stond er een tribune, deze is later weer verwijderd en dit zorgde ervoor dat het zaaloppervlak groot is voor een dergelijke sporthal. Voor nieuwbouw wordt aanbevolen om een minimale netto norm te hanteren van 308 m² per zaal 14 x 22 x 5,5 meter, voorkeur betreft 15,4 x 26 x 5,5 meter. Dit is geschikt voor basis en middelbaar onderwijs evenals, drie badmintonvelden, één recreatief volleybalveld en twee basketbalbuckets. De gekozen vrije hoogte van 6,0 meter komt voort uit het feit dat er recreatief volleybal gespeeld wordt en geen competitie.

Ruimteprogramma

Bij renovatie wordt de bestaande sporthal in stand gehouden. In geval van nieuwbouw is de ruimtebehoefte voor een sporthal in beeld gebracht. Dit resulteert in de volgende ruimtebehoefte:

	Renovatie sporthal	Nieuwbouw sporthal
Zaalafmeting	16 x 28 x 6,0 m.	15,4 x 26 x 6,0 m.
Totaal m ² fno ²	448	401
Opslagfactor ³	278	305
Totaal m² bvo	726	706

Dit ruimteprogramma vormt de basis voor het uitwerken van de scenario's voor nieuwbouw en renovatie van de sporthal. In bijlage 2 is de uitgewerkte ruimtebehoefte opgenomen.

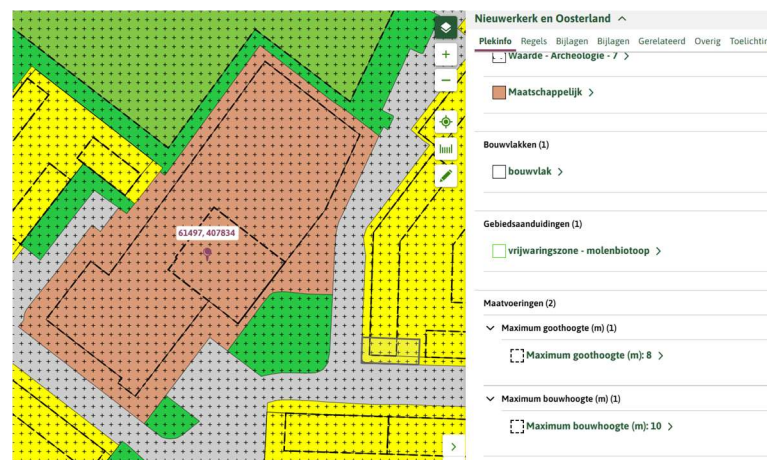
² Fno: Functioneel nuttig oppervlak

3.2 Locatie verkenning

Bestemmingsplaninformatie

De kavel aan Dokter Schutterstraat heeft een maatschappelijke bestemming en biedt ruimte aan een bouwvlak van circa 975 m², welke maximaal bebouwd mag worden. Een gebouw op deze locatie heeft een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 8 meter.

De ruimtelijke regels vormen geen belemmering voor eventuele nieuwbouw van een sporthal op de locatie. De plannen voor de naastgelegen scholen en gezondheidscentra zijn dusdanig ver, dat bekend is dat deze vervangen worden door nieuwbouw. Indien er gekozen wordt voor een nieuw te bouwen sporthal biedt dit kansen om de kavels her te verdelen en optimaal in te delen i.c.m. de andere scholen en het gezondheidscentrum.



Parkeervoorziening

Bij de uitwerking van het onderzoek zijn we voor wat betreft het parkeren uitgegaan van de huidige situatie, waarbij op het eigen terrein ruimte is om fietsen te stallen. Voor het parkeren van auto's, zowel van personeel als van bezoekers, wordt gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied (zgn. saldering van de parkeervraag).

³ Opslagfactor: overige ruimten nieuwbouw zie uitwerking ruimtestaat in bijlage 2

3.3 Interviews

Om te bepalen of men tevreden is met de huidige sporthal en hoe deze gebruikt kan worden hebben er diverse interviews plaatsgevonden met onderstaande personen:

1. Directie scholen: J. Maliepaard (Bogermanschool) en M. de Viet (Oosterburcht);
2. Dorpsraad: voorzitter M. Stouten;
3. S.V. Duiveland: voorzitter H. v.d. Have;
4. Strategisch beleidsadviseur energie en duurzaamheid gemeente: B. Bruinsma.

Deze interviews zijn door Synarchis afgenomen in aanwezigheid van opdrachtgever. Een korte samenvatting met de belangrijkste punten is hieronder opgenomen:

Voordelen van de huidige sporthal:

Zaalafmeting: De grootte van de zaal is geschikt voor de geplande activiteiten.

Kleedvoorzieningen: De kleedkamers zijn goed ingericht, wat zorgt voor een prettige ervaring voor de sporters.

Voldoende toestellen voor onderwijs: Er zijn genoeg sporttoestellen beschikbaar voor het geven van sportonderwijs, wat de functionaliteit van de hal versterkt.

Nadelen van de huidige sporthal:

Positie op terrein: De locatie van de sporthal is niet ideaal. Het zou handiger zijn als de sporthal dicht bij SV Duiveland ligt, zodat de sporthal kan fungeren als verlenging van de behoefte aan kleedruimte tijdens piekuren, wat de doorstroom van sporters kan verbeteren.

Te weinig afsluitbare bergruimte: Er is onvoldoende bergruimte die ook afsluitbaar is, wat het moeilijk maakt om sportmaterialen veilig op te bergen.

Energie: De sporthal voldoet nog lang niet aan de ENG eis die de gemeente hanteert.

Overige opmerkingen:

Kantinevoorziening: De kantine wordt maar één keer per jaar gebruikt voor een evenement. Dit is inefficiënt, aangezien de rest van het jaar de ruimte niet wordt benut door andere gebruikers.

Verbeterpunten:

Positie van de sporthal: Als het mogelijk is om de sporthal dicht bij SV Duiveland te plaatsen, zou dat helpen om de faciliteiten optimaal te benutten, vooral tijdens drukke dagen (zaterdagen).

Meer afsluitbare bergruimte: Het zou handig zijn om extra bergruimte te creëren, vooral voor opslag van materialen, en deze bergruimte af te sluiten om diefstal of schade te voorkomen.

ENG eis: De sporthal heeft een flinke verduurzaming nodig om aan de ENG eis te voldoen.

4. Scenario-uitwerking

Voor duurzame en toekomstbestendige huisvesting van de sportvoorziening zijn twee scenario's nader uitgewerkt: renoveren en verduurzamen van het bestaande gebouw en nieuwbouw van een sporthal. Bij de scenario-uitwerking is rekening gehouden met de uitkomsten van de gebouwscan en de ruimtelijke verkenning.

4.1 Scenario 1: renoveren en verduurzamen

De bestaande sporthal is door zijn leeftijd volledig afgeschreven. Bij verduurzaming is de wettelijke eis dat deze voldoet aan energielabel C, maar gemeente Schouwen-Duiveland heeft de ambitie om bij verduurzaming een energieneutraal gebouw te realiseren.

De huidige sporthal dateert uit 1968 en past qua uitstraling niet meer bij de beoogde architectuur van het nieuwe schoolgebouw en het gezondheidscentrum dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden. Het is mogelijk de sporthal visueel zodanig op te waarderen dat deze aansluit bij de vernieuwde omgeving. Dit wordt meegenomen in dit scenario.

Uit de gebouwscan is gebleken dat ingrijpende verduurzaming noodzakelijk is om de sporthal te laten voldoen aan de vereiste kwaliteit. In dit scenario is op hoofdlijnen rekening gehouden met de volgende technische maatregelen:

- Bouwkundig
 - Gevel: volledig isoleren gevel.
 - Dak: volledige dakisolatie.
 - Geluid: nagalmtijd verlagen.
- Elektrotechnische installaties
 - Elektra: volledig vervangen.
 - Verlichting: volledig vervangen door ledverlichting.
 - Het installeren van pv panelen.
- Werktuigbouwkundige installaties
 - Verwarming: volledig vervangen door laagtemperatuur verwarming.
 - Luchtbehandeling: vervangen en toevoegen mechanisch ventilatiesysteem.
 - Klimaatregeling: toevoegen regelinstallatie en gebouwbeheersysteem.
- Esthetisch
 - Buitengevel vernieuwen / architectonisch opwaarderen.

4.2 Scenario 2: nieuwbouw sporthal

Scenario 2 gaat uit van nieuwbouw van een sporthal die voldoet aan de richtlijnen van KVLO en NOC*NSF. Hierbij is uitgegaan van een sporthal met een sportruimte van 15,4 x 26 meter en een obstakelvrije hoogte van 6,0 meter. De sporthal heeft inclusief alle nevenruimte een bruto vloeroppervlak van ongeveer 706 m². Omdat alle ruimten op de begane grond worden gerealiseerd heeft de sporthal ook een bebouwd oppervlak van 706 m².

De sporthal is geschikt voor het bewegingsonderwijs (zowel basis-, speciaal als voortgezet onderwijs). Ook is deze geschikt voor gebruik door sportverenigingen voor gevechts- en verdedigingssporten, gymnastiek/turnen, volleybal, badminton en tafeltennis.



Impressie nieuwbouw sporthal (sporthal De Olijfboom in Capelle aan den IJssel)

In het ruimteprogramma voor de sporthal zijn we uitgegaan van twee kleedruimten met douchegelegenheid (drie douchecabines per kleedruimte), een toestellenberging en een losse berging. Een kantine of iets dergelijks is niet noodzakelijk.

5. Financiële verkenning

In dit hoofdstuk zijn de financiële consequenties in globale investeringskosten van de scenario's in beeld gebracht. De uitwerking van de scenario's bevindt zich in de onderzoeksfase; de gepresenteerde kosten moeten daarom met een bandbreedte van 10% worden gezien.

5.1 Investeringskosten

In de tabel zijn per scenario de investeringskosten weergegeven. Met het oog op de onderzoeksfase waarin de planvorming zich bevindt, zijn de investeringskosten afgerond op duizendtallen. De globale investeringskosten per scenario zijn:

	Scenario 1: Verduurzamen & upgraden	Scenario 2: Nieuwbouw
Bouwkosten	€ 1.150.000	€ 2.101.000
Bijkomende kosten	€ 297.000	€ 542.000
Onvoorzien	€ 145.000	€ 132.000
Investeringskosten excl. btw	€ 1.592.000	€ 2.775.000
Investeringskosten incl. btw	€ 1.930.000	€ 3.358.000
m² bvo	730	706
Investering incl. btw / m²	€ 2.644	€ 4.756

Uitgangspunten investeringskostenraming

Bij het opstellen van de investeringskostenramingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Alle gepresenteerde kosten hebben prijspeil 2025. Omdat niet bekend is op welke termijn de scenario's uitgevoerd worden, is geen rekening gehouden met prijsstijgingen. De afgelopen periode is de prijsontwikkeling grillig geweest en laat zich daardoor lastig voorspellen. Gemiddeld genomen moet rekening worden gehouden met een bouwkostenontwikkeling van 3,5% per jaar.
- Bij renovatie is gerekend met een post onvoorzien van 10%⁴, bij nieuwbouw met 5%.

⁴ Onvoorzien bij renovatie is 10% i.v.m. grotere onzekerheid in oude bouwmaterialen, verborgen gebreken en het uitvoeringstraject.

- Het verschil tussen de bouwkosten en investeringskosten zijn de bijkomende kosten. Er is rekening gehouden met volgende bijkomende kosten:
 - honoraria en projectbegeleiding (extern);
 - aansluitkosten;
 - legeskosten;
 - vaste sporttechnische inrichting.
- De ramingen zijn exclusief:
 - losse (sporttechnische) inrichting;
 - grondkosten van het terrein;
 - specifieke locatie gebonden aspecten, zoals planschade, bodemverontreiniging en archeologie, omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water ten gevolge van watertoets, explosieven, et cetera;
 - kosten voor infrastructurele werkzaamheden, parkeervoorzieningen en terreininrichting openbare ruimte;
 - historische kosten tot en met deze haalbaarheidsstudie.

5.2 Aanvullende kosten

Naast de direct aan de realisatie verbonden kosten moet rekening worden gehouden met aanvullende kosten. Deze verschillen per situatie, in dit geval komen hier sloopkosten bij. Deze zijn al meegenomen bij scenario 2 in 5.1.

Sloopkosten

In scenario 1 is er sprake van verwijdering van geveldelen en dak, in scenario 2 is sprake van sloop van de volledige bestaande sporthal. De sloopkosten per scenario zijn in onderstaande tabel weergegeven. De genoemde bedragen zijn exclusief eventuele kosten voor asbestsanering.

	Scenario 1: Renoveren en verduurzamen	Scenario 2: Nieuwbouw
Sloopkosten excl. btw	€15.000	€ 24.000
Sloopkosten incl. btw	€18.000	€ 29.000

Boekwaarde

Bij gedeeltelijke of volledige sloop/nieuwbouw moet rekening worden gehouden met de boekwaarde van het gebouw op de balans van de gemeente. Voor de sporthal geldt dat er nog een boekwaarde van € 0,- (2025) op het gebouw rust. Deze hoeft dus niet meer meegenomen te worden.

5.3 Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn afhankelijk van de investeringskosten, de afschrijvingstermijn en de rente. De kapitaallasten zijn gebaseerd op de investeringskosten inclusief btw. Indien een deel van de btw verrekenbaar blijkt, zal dit leiden tot (beperkt) lagere kapitaallasten.

Op basis van het huidige gemeentelijke activabeleid is uitgegaan van een lineaire afschrijvingstermijn van 40 jaar bij nieuwbouw. In afwijking van de standaard gemeentelijke afschrijvingstermijn voor renovaties van onroerend goed (steen), en rekening houdend met de benodigde maatregelen voor renovatie, is een gemiddelde afschrijvingstermijn van 20 jaar in dit specifieke geval als redelijk en representatief te beschouwen. De technische en elektrische installaties worden normaal in 15 jaar afgeschreven. Omdat de afschrijvingstermijn bij scenario 1 20 jaar is gaan we er in deze ook vanuit dat de installaties in 20 jaar worden afgeschreven. Er dient wel rekening gehouden te worden met extra periodiek onderhoud voor de installaties in die extra 5 jaar. De gemeente Schouwen-Duiveland hanteert voor 2025 een rentepercentage van 3,3%. Kapitaallasten zijn lineair berekend waardoor de totale kapitaallast in de loop der jaren afneemt. In onderstaande tabel is daarom de kapitaallast per jaar en de gemiddelde kapitaallast over de afschrijvingstermijn in beeld gebracht.

	Scenario 1: Renoveren en ver- duurzamen	Scenario 2: Nieuwbouw
Afschrijvingstermijn	20 jaar	40 jaar
Kapitaallast eerste jaar	€ 160.000	€ 195.000
Kapitaallast gemiddeld	€ 130.000	€ 141.000

5.4 Onderhoudskosten

Beide scenario's hebben hun eigen onderhoudskosten, hierin wordt onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud. Vanuit de gemeente is een MJOP ter beschikking gesteld, deze dient als basis voor klein onderhoud scenario 1. Voor klein onderhoud scenario 2 wordt 0,5% van de bouwkosten per jaar aangehouden. Voor groot onderhoud wordt bij beide scenario's 1,2% van de bouwkosten per jaar aangehouden.

Om in scenario 1 het gebouw 20 jaar in stand te houden zijn nog een aantal extra investeringen nodig welke nog niet zijn meegenomen in de huidige MJOP zoals:

- Sportvloer vervanging;
- Verlichting vervangen;
- Renovatie luchtbehandelingskast;
- Douchesysteem vervanging;

Bij scenario 1 wordt een marge van 10% toegevoegd om eventueel ongepland onderhoud in te calculeren. De bedragen worden omgerekend naar een gemiddeld jaarbedrag.

Scenario 1: renoveren en verduurzamen	Klein onderhoud	Groot onderhoud	Extra investering
Onderhoudslast jaarlijks	€8.100	€13.800	€7.500
+10%	€8.900	€15.200	€8.300
Totaal gem. per jaar	€32.400		

Scenario 2: nieuwbouw	Klein onderhoud	Groot onderhoud	Extra investering
Onderhoudslast jaarlijks	€13.900	€33.300	€0
Totaal gem. per jaar	€47.200		

6. Aanvullende overwegingen

De keuze tussen bestaand verduurzamen en een nieuwe sporthal kan niet enkel op basis van bovenstaande cijfers gemaakt worden. Er zijn diverse voordelen van een nieuwe sporthal die in overweging genomen moeten worden. Het biedt niet alleen de mogelijkheid om een moderne en duurzame sportfaciliteit te creëren, maar ook om de locatie optimaal in te richten in lijn met de toekomstige ontwikkelingen in het dorp. Hieronder worden enkele redenen opgesomd die mee spelen bij de keuze.

Verbeterde locatieplanning

Bij de nieuwbouw van de sporthal ontstaat er meer ruimte binnen het plangebied om zowel de scholen als het gezondheidscentrum op de meest ideale plek te positioneren. Dit maakt het mogelijk om de sporthal strategisch te situeren, zodat deze optimaal aansluit bij de beide scholen en het nabijgelegen sportcomplex van S.V. Duiveland. Een wens die ook uit de interviews naar voren kwam.

Duurzaamheidsvoordelen

Een nieuw te bouwen sporthal kan direct voldoen aan de huidige wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid, iets wat voor een gebouw van tientallen jaren oud, zoals de bestaande sporthal, alleen mogelijk is met aanzienlijke investeringen. Daarbij biedt een nieuwe sporthal weer een goede accommodatie voor de komende 40 jaar.

Hedendaagse eisen

Een nieuwe sporthal kan meteen voldoen aan de huidige eisen en voorwaarden die aan sportvoorzieningen worden gesteld. Dit zorgt voor een efficiënter gebruik van de ruimte en een beter functionerende sporthal die aan de wensen van de gebruikers voldoet.

Continuïteit voor gebruikers

Tijdens de nieuwbouw kan de bestaande sporthal mogelijk blijven functioneren, zodat de scholen en andere gebruikers geen verstoring van hun activiteiten ervaren. Hierdoor is het niet nodig om alternatieve locaties in andere kernen te zoeken, wat vervoerskosten en extra logistieke uitdagingen voorkomt.

Esthetische overwegingen

De technische staat van de sporthal is als goed te kwalificeren. Er is nog wel een alternatief te bedenken. Hierbij wordt niet verduurzaamd, maar wordt het gebouw esthetisch verbeterd en meer passend gemaakt ten opzichte van de toekomstige bebouwing het gebied. Deze optie vergt aanzienlijk minder kosten. Nu nog niet bekend is hoe de toekomstige bebouwing eruit komt te zien, ramen we deze kosten op € 400.000.

Bijlage 1 Rapportage gebouwscan

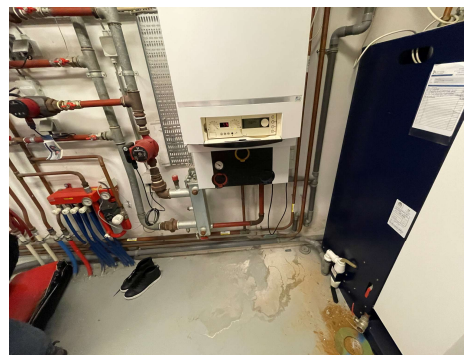


Algemene Staat van het Gebouw Over het algemeen verkeert het gebouw in een goede staat. Tijdens de renovatie in 2008 zijn de houten kozijnen vervangen en is HR++-glas toegepast. Dit draagt bij aan een verbeterde isolatie en lagere energiekosten. De indeling van de kleedlokalen is destijds aangepast en volledig gerenoveerd. De vloeren en wanden zijn voorzien van nieuw tegelwerk en verkeren nog steeds in uitstekende staat.



Sanitaire Voorzieningen en Legionellapreventie De doucheruimte is eveneens voorzien van nieuw wand- en vloertegelwerk, met een geïntegreerde vloergoot voor een efficiënte waterafvoer. De douches zijn uitgerust met waterbesparende douchekoppen en een Rada-systeem voor legionellapreventie. Alle sanitaire voorzieningen zijn vervangen, inclusief de toiletten, die eveneens zijn voorzien van nieuw tegelwerk op vloer en wanden.

Plafonds en Verlichting De plafonds zijn vernieuwd met een systeemplafond. Enkele plafondplaten vertonen scheuren en moeten nog vervangen worden. Niet alle verlichting is overgezet naar LED, wat een mogelijkheid biedt voor verdere verduurzaming en energiebesparing.



Verwarming en Warmwatervoorziening

De accommodatie beschikt over een gasgestookte ketel uit 2009 (100 kW) en een gasgestookte boiler uit 2008 (30 kW). Beide installaties naderen het einde van hun technische levensduur en zijn aan vervanging toe. Dit biedt een kans om over te stappen op duurzamere verwarmingssystemen, zoals warmtepompen of een hybride systeem.

Het leidingwerk en de appendages vertonen geen roest of lekkages, maar zijn niet geïsoleerd. Door deze leidingen alsnog te isoleren, kan warmteverlies worden beperkt en de energie-efficiëntie worden verbeterd.



Sportvloer en Wanden De sportvloer in de gymzaal en de berging voor sporttoestellen is vervangen bij renovatie in 2018, waarbij in de berging nog delen van de oude vloer zichtbaar zijn. De nieuwe sportvloer verkeert in goede staat en vertoont geen noemenswaardige beschadigingen. De wanden en plafonds zijn op enkele plaatsen gerepareerd en verkeren over het algemeen in een redelijke staat.

Buitenschil en dakconstructie De buitenschil van de accommodatie bestaat uit een laag gedeelte met een spouwmuur in redelijke staat. Voor zover bekend is deze spouw leeg, hoewel er sporen van na-isolatie zichtbaar zijn, zoals opgevulde gaten in de kruisvoegen van het metselwerk.

Het hoge gedeelte van de accommodatie heeft een spouwmuur met daarboven stalen, niet-geïsoleerde platen. Er zijn geen aanwijzingen dat deze platen na-geïsoleerd zijn. Dit biedt een kans voor verduurzaming door isolatiemaatregelen toe te passen.

Het lage, platte dak lijkt niet vervangen te zijn tijdens de renovatie en vertoont craquelé, wat duidt op veroudering en de noodzaak tot vervanging. Er zijn al diverse plekken gerepareerd. Het schuine hoge dak bestaat uit geprofileerde metalen dakplaten en is aan de dakgootzijde afgewerkt met metalen profielen om loslatende coating te verbergen. Ook hier is niet bekend of na-isolatie heeft plaatsgevonden.



Schilderwerk Het binnen- en buitenschilderwerk verkeert in goede staat. Binnen zijn de kozijnen, deuren en wanden netjes afgewerkt en er zijn geen grote beschadigingen zichtbaar. De buitenzijde van het gebouw, waaronder de gevelkozijnen en deuren, vertoont geen noemenswaardige slijtage of afbladderende verf, wat wijst op goed onderhoud.



Hemelwaterafvoer en dakgoten De hemelwaterafvoeren en dakgoten functioneren naar behoren en vertonen verouderingsverschijnselen en missen hier en daar een bevestigingsbeugel. Er zijn geen lekkages of verstoppingen waargenomen en de goten zijn in een redelijke staat en zijn naar inschatting op 80% van hun technische levensduur.



Zonnepanelen Op het gebouw zijn momenteel geen zonnepanelen aanwezig. Dit biedt een aanzienlijke verduurzamingsmogelijkheid, aangezien de installatie van zonnepanelen de energiekosten kan verlagen en de accommodatie duurzamer kan maken.

Conclusie en verduurzamingsmogelijkheden Hoewel het gebouw over het algemeen in goede staat verkeert, zijn er diverse verduurzamingskansen:

- Vervangen van de oude verwarmingsinstallatie door een duurzamer systeem (bijv. warmtepomp).
- Isoleren van het leidingwerk om energieverlies te beperken.
- Omzetten van de resterende verlichting naar LED voor energiebesparing.
- Onderzoek naar en mogelijk aanbrengen van extra gevel- en dakisolatie.
- Vervangen van het platte dak om toekomstige lekkages en warmteverlies te voorkomen.
- Installeren van zonnepanelen om het energieverbruik te verduurzamen.

Door deze maatregelen te nemen, kan de accommodatie niet alleen toekomstbestendig worden gemaakt, maar ook aanzienlijk energiezuiniger en duurzamer functioneren.

Bijlage 2 Ruimtestaat nieuwbouw

Ruimtestaat nieuwbouw sporthal

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	12	0	0		
centrale hal	15	1	15		
toiletten entree	3	1	3		
toiletten minder valide	6	1	6		
werkkast	10	1	10		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				34	
Wedstrijdruimte	lengte	breedte	hoogte		
wedstrijdruimte	26	15,4	6,0	400	1
toeschouwersruimte				0,75	0
wedstrijdleiding				15	0
ehbo ruimte				10	1
berging onderwijs / verenigingen				50	1
Subtotaal Wedstrijdruimte					460
Kleedruimten					
kleedkamers				25	2
wasruimten				2	6
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				10	0
Subtotaal Kleedruimten					62
Horeca					
bar/zaal				150	0
keuken				10	1
bergruimte en containerruimte				10	0
Subtotaal Horeca					10
Overige ruimten					
berging algemeen				10	3
fietsenstalling				0	0
technische ruimten				18	1
					48
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)				614	
Oppervlakte verkeersruimte				61	10,0% van NVO
Ontwerpverlies				0	0,0% van NVO
Oppervlakte constructie				31	5,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)				706	



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement