

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 887858
Datum vergadering: 15 juli 2024
Datum voorstel: 18 juni 2024
Nummer: A
Onderwerp: Revitaliseren sporthal De Schalm te Ootmarsum

Voorgesteld raadsbesluit

In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde budget voor revitalisatie van sporthal De Schalm ad € 900.000 vanuit de Reserve Incidenteel Beschikbare Algemene Middelen (RIBAM).

Samenvatting van het voorstel

Voor sporthal De Schalm staat er vanuit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor diverse zaken vervangingsonderhoud op de planning. Vanuit de verenigingen komt tevens de vraag om wat te doen aan het gedateerde karakter van de entree en douche- en kleedgelegenheden van de sporthal. Na opnames ter plekke komt naar voren dat het wenselijk is om de klimaatinstallatie in de douche- en kleedruimtes (schimmelvorming) te verbeteren. Daarom is een plan uitgewerkt om de sporthal toekomstbestendig te maken voor de komende 15 à 20 jaren.

Aanleiding voor het voorstel

Een eerder onderzoek naar privatiseren heeft niet tot een overeenkomst geleid. Daarom zijn op verzoek van de gebruikers, omdat er voor een aantal zaken vervangingsonderhoud aan zit te komen en in lijn met de ambitie om het maatschappelijke vastgoed te verduurzamen, een aantal scenario's bekeken om de sporthal weer toekomstbestendig te krijgen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Een toekomstbestendige sporthal voor de komende 15 à 20 jaar, zodat het voor de gemeenschap aantrekkelijk gemaakt wordt om zaalsporten uit te voeren. Na deze periode kan eventueel gekeken worden naar energie neutrale nieuwbouw. De verenigingen hebben hun ideeën ingebracht en deze zijn opgenomen in de plannen.

Argumentatie

Door aanvullend budget beschikbaar te stellen vanuit de RIBAM kan er een aanbesteding georganiseerd worden en kan de uitvoering gerealiseerd worden.

Om tot een goede oplossing te komen zijn er meerdere scenario's onderzocht. Door het college is gekozen voor scenario 3, het revitaliseren van sporthal de Schalm.

Feiten:

1. De sporthal is in hoofdlijnen in twee keer gebouwd. Een deel in 1974 en een deel in 1991.
2. Omstreeks 2015 is het dak van het oude gedeelte, na een schade, verstevigd en voorzien van nieuwe isolatie en dakbedekking.
3. De staat van onderhoud is redelijk, echter gedateerd.
4. Volgens het MJOP zit er vervangingsonderhoud aan te komen.
5. De kleed-, douche- en toiletruimtes zijn gedateerd. De ventilatievoorziening verouderd en niet toereikend (ongezond binnenklimaat door slechte ventilatie en schimmelvorming systeemplafonds).
6. In 2022 is een onderzoek geweest om de sporthal te privatiseren. Dit heeft uiteindelijk niet geleid tot een overeenkomst.
7. De gebruikers lobbyen al een aantal jaren voor een opfrisbeurt.

Mogelijkheden:

1. Scenario 1; Standaard vervangingsonderhoud, doorlooptijd uitvoering ongeveer 3 maanden;
2. Scenario 2; Standaard vervangingsonderhoud, luxer, doorlooptijd uitvoering ongeveer 4 maanden;

3. Scenario 3; Gecombineerd vervangingsonderhoud met verbeteringen en revitalisering, doorlooptijd uitvoering ongeveer 6 tot 8 maanden;
4. Scenario 4; Gecombineerd vervangingsonderhoud met revitalisering en verduurzaming, doorlooptijd uitvoering ongeveer 9 tot 12 maanden.

Argumentatie:

Er is een constructeur ingeschakeld om te bekijken of er zonnepanelen gelegd kunnen worden op het dak van het grote zaaldeel. De conclusie is dat de dakconstructie geen overcapaciteit heeft. De constructeur ziet geen mogelijkheden om met simpele ingrepen de dakconstructie te verstevigen. Dus als er zonnepanelen of andere techniek op het dak geplaatst moet worden, moet de dakconstructie vervangen worden. Van het kleine zaaldeel is het dak gerepareerd en verstevigd nadat dit in 2015 is doorgezaakt als gevolg van ophoping van water. Ook hier is geen ruimte voor installaties.

Het alleen uitvoeren van het geplande vervangingsonderhoud (scenario's 1 en 2) brengt geen verbetering. Hiermee is de sporthal nog steeds niet toekomstbestendig en zullen de klachten en problemen m.b.t. klimaat en gezondheid niet opgelost zijn en zullen de gebruikers nog steeds eisen dat dit verholpen wordt.

Het compleet verduurzamen (scenario 4) van een pand op leeftijd brengt, naast de hoge installatietechnische kosten, erg veel extra kosten met zich mee, zoals het vervangen van de dakconstructie om deze constructief voor te bereiden op het leggen van zonnepanelen, het isoleren van het dak, de gevels en de vloeren.

Daarnaast lijkt de warmtepomptechniek van nu niet te kunnen voldoen aan de warmte- en warmwatervraag die gewenst is, waardoor er twee systemen aangelegd moeten worden (warmtepomp en gasgestookt).

Ook al zou het dak vervangen worden zodat er constructief gezien zonnepanelen en zonneboilersystemen toegepast kunnen worden, dan kan het dak niet volledig vol gelegd worden omdat de huidige stroomaansluiting te klein is. Volgens de netbeheerder is verzwaren van de stroomaansluiting momenteel niet mogelijk, omdat het stroomnet nagenoeg vol zit.

De huidige ontwikkelingen met betrekking tot salderen en mogelijk kosten hiervan zijn een bijkomende onzekerheid.

Het pand blijft door aanbouwen en uitbreidingen een inefficiënt geheel. Daarnaast is het huidige verbruik relatief laag, waardoor de terugverdientijd lang is (ongeveer 28 jaar) en scenario 4 geen optie is.

Daarom is het verstandig om nu voor scenario 3 te kiezen, waarmee het pand weer 15 à 20 jaar verder kan. We adviseren om voor het eind van deze periode te onderzoeken wat de mogelijkheden van nieuwbouw zijn, om het doel om in 2050 gasloos te zijn te halen. Een nieuw pand, efficiënt gebouwd, dat voldoet aan de laatste bouwfysische en constructieve eisen en voorzien van de laatste technische installaties.

Kostenramingen van de verschillende scenario's:

Zie de bijlagen De Schalm scenario 1 tot en met 4.

Toelichting scenario's:

Scenario 1; betreft het uitvoeren van vervangingsonderhoud, waarbij over meerdere jaren geplande werkzaamheden gebundeld worden uitgevoerd:

1. Alleen nieuwe dakbedekking zonder het verbeteren van de isolatiewaarde;
2. Een staande toiletpot te vervangen door een nieuwe staande toiletpot;
3. Een deel van de vloertegels wordt vervangen. Er ontstaan dan hoogteverschillen, omdat de tegels van de douches via de kleedkamers overlopen naar de gangen. Dit kan de toegankelijkheid belemmeren;
4. Overige kleine aanpassingen.

Scenario 2; een iets luxere variant dan scenario 1:

1. Staande toiletpotten worden vervangen door hangtoiletten;
2. Naast de plafonds in de douches en kleedkamer worden de plafonds van de gangen ook vernieuwd;
3. De wandtegels worden vernieuwd daar waar nu ook wandtegels zitten.

Investeren in scenario's 1 en 2 is in onze beleving onvoldoende om de verouderde sporthal op een hedendaags niveau te krijgen.

Scenario 3; betreft een plan om Sporthal de Schalm te revitaliseren, zodat men hier in elk geval weer 15 à 20 jaren mee vooruit kan.

1. Er is rekening gehouden met de vraag van de gebruikers om zowel de entree als de sanitaire

- ruimten op te frissen.
2. Het ventilatiesysteem wordt verbeterd, zodat er beter en efficiënter geventileerd kan worden. Het huidige lage verbruik en de schimmelvorming op de plafondplaten geeft aan dat er momenteel niet of niet correct geventileerd wordt.
 3. Het bestaande systeemplafond wordt vervangen, evenals de verlichting en dergelijke.
 4. Over alle vloertegels komt een gietvloer welke beter schoon te houden is.
 5. Alle wanden in de sanitaire ruimtes worden voorzien van tegelwerk tot het systeemplafond (nu schoon metselwerk).
 6. De schoonmetselwerk wanden van de gangen worden gesausd, de kozijnen en deuren geschilderd.
 7. Het sanitair wordt vervangen door nieuw hedendaags sanitair.
 8. De dakbedekking en isolatie wordt vervangen van het grote zaaldeel, de kleedkamers en de kantine. Het oude zaaldeel is in 2015 nog van nieuwe dakisolatie voorzien, dit blijft ongewijzigd.

Scenario 4; is scenario 3 met een verduurzamingslag. Het volledig overstappen op gasloos is met dit pand niet reëel omdat:

1. de dakconstructie niet toereikend is om zonnepanelen te leggen (en die zijn nodig voor eventuele warmtepompen);
2. de schil van het huidige pand onvoldoende geïsoleerd is;
3. het huidige pand niet efficiënt gebouwd (aanbouwen en uitbreidingen);
4. hierdoor over dimensionering van installaties nodig;
5. de huidige stroomaansluiting niet toereikend is om het gehele dak vol te leggen met zonnepanelen;
6. het stroomnet zit vol. Hierdoor is het niet mogelijk om meer zonnepanelen te leggen dan de aansluiting toelaat (en met over dimensioneren installaties ontoereikend).
7. de hedendaagse warmtepomptechniek niet aan de warmwater behoefte kan voldoen, daarom is er naast een warmtepomp nog steeds een gas verwarmd systeem nodig.

Participatie samenleving

Er is overleg geweest met een aantal gebruikers van de sporthal. Zij hebben hun wensen ingebracht en deze zijn opgenomen in het plan.

Externe communicatie

Er is overleg geweest met een aantal gebruikers van de sporthal. Ze weten dat er een aantal scenario's is onderzocht. Er is met ze gedeeld dat er momenteel een raadsvoorstel geschreven wordt en dat het advies zal zijn om de sporthal te revitaliseren (scenario 3).

Inhoudelijk is scenario 3 ook nog niet met de vertegenwoordigers besproken, wel zijn een aantal argumenten en overwegingen met ze besproken.

Na besluitvorming zal er een afspraak ingepland worden om een en ander toe te lichten.

Financiële paragraaf

Investing revitalisatie de Schalm scenario 3

De kosten voor revitalisatie van de Schalm, bestaande uit verbetering van het ventilatiesysteem, vervangen van de dakbedekking en isolatie en het oprissen van de entree en het verbeteren van de sanitaire ruimtes, zijn op basis van een raming € 1.150.000.

Een grootschalige revitalisatie van de Schalm was niet opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan. Onder andere nieuwe vloerafwerking, het opknappen van tribunebankjes, het verbeteren van het ventilatiesysteem en sanitaire ruimtes en het oprissen van de entree waren niet voorzien.

De eerder genoemde kosten worden voor een deel gedekt uit de reserve Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen. Omdat hier in het meerjarenonderhoudsplan een budget resteert kan hieruit een budget gereserveerd worden ter grootte van € 250.000 exclusief btw.

Het tekort, ter hoogte van € 1.150.000 minus € 250.000 bedraagt € 900.000, wordt gedekt door een beroep te doen op de Reserve Incidenteel Beschikbare Algemene Middelen (RIBAM).

De btw over de bovengenoemde investeringen wordt door de gemeente gecompenseerd door gebruik te

maken van de regeling SPUK-sport. De regeling SPUK-sport btw loopt tot en met 2025. In de berekening is rekening gehouden met de huidige regeling. Van de totale investering wordt 18% gecompenseerd, waarbij een correctie plaatsvindt voor het gedeelte onderwijs (valt niet onder de btw compensatie). De totale btw bedraagt € 235.000, waarvan 207.000 wordt gecompenseerd via de regeling SPUK-sport btw.

Bij een revitalisatie volgens scenario 3 kan geen aanspraak gemaakt worden op de DuMaVa subsidieregeling.

Financieel risico; naast dat het plan niet direct bijdraagt aan mogelijke exploitatieopbrengsten, moet het geheel ook nog in de markt gezet worden. Het gevraagde budget is vastgesteld op basis van een raming.

Uitvoering

Na positief besluit van de raad:

Zal het voorbereidingstraject worden aangevraagd, ingekocht en gestart:

1. Er wordt contact gezocht met de gebruikers om een plan van aanpak te maken;
2. Installatieadviesbureau's worden benaderd voor het maken van een ontwerp en bestek omschrijving voor de toe te passen installatie (zodat e.e.a. ook voldoet aan de gestelde eisen qua licht, ventilatie, kanalenverloop, kwaliteit, etc.);
3. Architecten worden benaderd voor het maken van een bestek omschrijving (mogelijk zelf een technische omschrijving) en het doen van een voorstel voor de gevelbeplating en voor de wand- en vloerafwerking van de kleedkamers, doucheruimtes, toiletten, gangen en entree;
4. Periode Q3 en Q4 2024.

Vervolgens zal een aanbestedingstraject gestart worden voor de praktische uitvoering van het gevraagde:

1. Marktpartijen worden benaderd om het gevraagde af te prijzen. Bouwkundig en installatietechnisch;
2. Bij marktprijzen conform raming zal er opdracht gegeven worden tot uitvoering;
3. Bij tegenvallende marktprijzen kan gekeken worden of er zaken rechtstreeks uitgevoerd kunnen worden (niet alles onder 1 hoofdaannemer). En er kan gekeken worden wat de verschillen zijn. Afhankelijk van de verschillen worden de mogelijkheden bekeken; Daarnaast kan ervoor gekozen worden nader te bepalen werkzaamheden niet uit te voeren;
4. Periode Q1 en Q2 2025.

Uitvoering:

Indien budgetten toereikend zijn voor uitvoering en de gemeente Dinkelland uiterlijk Q2 2025 opdracht kan verstrekken kan de uitvoering naar verwachting plaatsvinden rond de zomer en in het najaar van 2025. Uitvoering kan gefaseerd uitgevoerd worden zodat verenigingen zoveel mogelijk gebruik kunnen blijven maken van de sporthal.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing vanwege locatie Dinkelland.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 15 juli 2024
Nummer: B
Onderwerp: Revitaliseren sporthal De Schalm te Ootmarsum

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 juli 2024;

gelet op artikel 189 van de gemeentewet

besluit:

In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde budget voor revitalisatie van sporthal De Schalm ad € 900.000 vanuit de Reserve Incidenteel Beschikbare Algemene Middelen (RIBAM).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 juli 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,