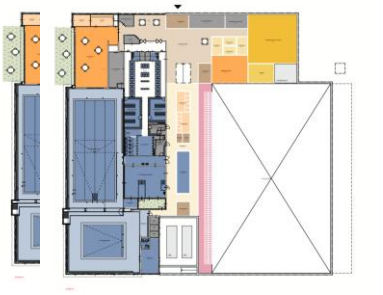
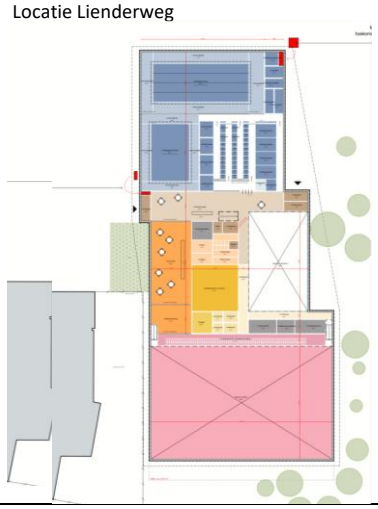
TOETSINGSMATRIX

d.d. 15 oktober 2026

SCENARIO	**H0 -** *Herijken* *Renovatie de Schop en MJOP onderhoud Schoolstraat* Scenario incl volledige BTW	**N0(a) -** *Nieuwbouw noodzakelijk* *Fasering, sloop en nieuwbouw Lienderweg* Scenario incl volledige BTW
	Locatie Lienderweg / Schoolstraat	Locatie Lienderweg
LOCATIE		

ALGEMEEN

Maatschappelijk	Maatschappelijk: Verduurzaming en kwaliteitsverbetering van De Schop zorgen voor een beter comfort, energieprestaties en gebruikservaring. De sporthal zal vanwege de leerlingen-pronose nieuw worden gebouwd. Schoolstraat blijft zoals hij is en wordt volgens MJOP onderhouden.	Maatschappelijk: Gebruikers profiteren van een volledig nieuw complex, afgestemd op prognoses en PVE, met behoud van sportfunctie tijdens fasering (gedeeltelijk in gebruik blijven).
Organisatorisch	Organisatorisch: De Schop wordt volledig gerenoveerd terwijl de Schoolstraat blijft draaien op MJOP-onderhoud. Daarbij moet vanwege de leerlingenprognose de sporthal nieuw gebouwd worden. De exploitatie kan, na oplevering, doorgaan met verbeterde kwaliteit in De Schop.	Organisatorisch: Gefaseerde realisatie (eerst zwembad, daarna sporthal) vereist geen tijdelijke huisvesting voor de sporthal/zwembad. Met strakke planningsafstemming is de exploitatie te continueren.
Financieel	Financieel: Een **investering** van afgerond **€ 28,9 mln** en dit is inclusief **de kosten van de SPUK regeling**, onvoorzien en indexering voor een jaar. Het zwembad is 15 jaar levensduurverlengd en de sporthal is nieuwgebouwd (vanwege de benodigde capciteit voor beweegonderwijs) voor 50 jaar en de Schoolstraat weer onderhouden voor de komenden 15 jaar. De jaarlijks **extra** gemeentelijke bijdrage, boven op de hudige jaarlijkse bijdrage van afgerond € 757.000,- die reeds is opgenomen in de begroting, is afgerond **€ 1.34 mln/jaar.**	Financieel: Een **investering** van afgerond **34,6 mln** en dit is inclusief **BTW**, onvoorzien en indexering van twee jaar. Het sportcomplex is dan geheel nieuwgebouwd (incl. de Schoolstraat) en voor 50 jaar levensduurverlengd. De jaarlijks **extra** gemeentelijke bijdrage, boven op de hudige jaarlijkse bijdrage van afgerond € 757.000,- die reeds is opgenomen in de begroting, is afgerond **€ 0,97 mln/jaar.**
Ruimtelijk	Ruimtelijk: Behoud van locaties en gebouwen, maar De Schop krijgt een vernieuwde uitstraling en technische upgrade, terwijl de Schoolstraat onveranderd blijft.	Ruimtelijk: Volledige herontwikkeling van de locatie Lienderweg, uitbreiding parkeerplaatsen van 79 naar 175 plaatsen, waardoor de locatie toekomstgericht en functioneel optimaal ingericht wordt.

CRITERIA

Financieel		

In welke mate passen de investeringen binnen de bandbreedte van € 14.000.000,- tot € 24.000.000,- (excl. btw, prijspeil 2026 - aanbesteding)?	Het complex de Schop is gedeeltelijk grondig gerenoveerd, de sporthal is dan geheel nieuwgebouwt om aan te sluiten op de leerlingenprognose en bij de Schoolstraat zal jaarlijks onderhoud worden gepleegd. In dit scenario zijn diverse verduurzaamingsmaatregelen (dak en zwembadbak) doorgevoerd, zijn er beweegbare bodems meegenomen in het doelgroepenbad en het 25 meter bad, de E&W installatie vervangen en de sporthal is geheel nieuwgebouwt. Om de levensduur van het zwembad met 15 jaar, de sporthal met 50 jaar en de Schoolstraat met 15 jaar te verlengen is een investering benodigd van € 28.9 mln. (prijspeil 2026, incl. BTW, indexering en onvoorzien). Aandachtpunt is dat er in de investering nog geen kosten zijn opgenomen voor tijdelijke husivesting, inkomstenderving, personeelslasten en de hybride installatie in medio 2036 om te bouwen naar volledig electrisch.	Het complex de Schop en de Schoolstraat is programmatisch samengevoegd om het nieuwbouw scenario noodzakelijk te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de leerlingenprognoses en het eerder vastgesteld PVE door de gemeenteraad. In dit scenario realiseren we, gefaseerd, op dehduige locatie aan de Lienderweg een geheel nieuwgebouwd binnensportcomplex de Schop. Tijdens de fasering blijft de locatie zoveel als mogelijk in bedrijf en is er geen tijdelijk husivesting benodigd. De eerste fase behelst de nieuwbouw van de sporthal, dan slopen we de sporthal en bouwen we op die plek het nieuwe zwembad en dan slopen we het zwembad en realiseren we op die plek het parkeren. De duurzaamheid zal volgens de de benodigde wet- en regelgeving zijn, dus geen extra verhogende maatregelen. Op de locatie zijn door deze ontwikkeling een aantal extra parkeerplaatsen benodigd van 79 plaatsen.
	In dit scenario is een sterk verouderd complex de Schop grondig vernieuwd en verduurzaamd. De gymzaal aan de Schoolstraat zal dan volgens het MJOP worden onderhouden. Aandachtpunt hierbij is dat het sportcomplex (sporthal en Zwembad) dan gefaseerd dicht moet om de renovatie werkzaamheden uit te voeren. Het zwembad is dan voor 15 jaar technisch op orde en de sporthal door de nieuwbouw voor 50 jaar, is in de structuur en opbouw dan verbeterd en past weer binnen de duurzaamheidsopgave van maatschappelijk vastgoed.	Aandachtspunt in dit scenario is dat er geen tijdelijk onderkomen hoeft te worden gerealiseerd voor de sporthal en het zwembad gedurende de realisatie. Om dit nieuwe complex, gefaseerd, te realiseren met een levensduur van 50 jaar is een eenmalige investering benodigd van **€ 34,6 mln** (prijspeil 2026, incl.BTW, indexering en onvoorzien). In deze structuur en opbouw past het ruim binnen de duruzaamheidsopgave van maatschappelijk vastgoed. Aandachtspunt is de benodigde stroomvoorziening te behouden.
In welke mate passen de investeringen binnen de bandbreedte van € 14.000.000,- tot € 24.000.000,- (excl. btw, prijspeil 2026 - aanbesteding)?	Het totale investeringsbedrag is € 28,9 mln. De kapitaallasten zijn verschillend omdat je dan het zwembad voor 15 jaar afschrijft, de sporthal voor 50 jaar en de schoolstrata voor 15 jaar. De optelsom zorgt voor extra kapitaallasten van € 1.109.000,- / jaar voor 2027-2041/2076	Het totale investeringsbedrag is € 34,6 mln. De extra kapitaallasten dan voor het gehele complex over 50 jaar en bedragen dan € 693.000,- / jaar voor 2030/2031. De herontwikkeling van de locatie Schoolstraat is op diverse manieren in te vullen met woningbouw. In dit scenario denken we een opbrengst van € 250.000,- (prijspeil 2026, bouwrijp maken, sloopkosten en bijkomenden kosten verrekend) te realiseren.
In welke mate passen de jaarlijkse gemeentelijke exploitatielasten (o.a. onderhoud, personeel en inkomsten) binnen de bandbreedte van € 350.000,- /jaar tot € 850.000,- /jaar (excl. kapitaallasten en in het startjaar 2028)?	Jaarlijks stijging gemeentelijke exploitatielasten, oa. onderhoud, afschrijving, personeel en inkomsten, bedraagt € 1.344.000. Totale exploitatielasten worden daarmee € 2.102.000. In de gemeentelijk begroting is voor het huidige sportcomplex de Schop reeds 757.000,- / jaar aan gemeentelijke exploitatiebijdrage opgenomen in de 2027. De exploitatiebijdrage is nodig om de exploitatie sluitend te krijgen. Dit is het resultaat van de jaarlijkse kosten en opbrengsten. Aandachtspunt is dat er nu nauwelijks nog afschrijvingskosten in de exploitatielasten zitten.	Jaarlijks stijging gemeentelijke exploitatielasten, oa. onderhoud, afschrijving, personeel en inkomsten, bedraagt € 1.730.000. Totale exploitatielasten worden daarmee € 1.730.000. In de gemeentelijk begroting is voor het huidige sportcomplex de Schop reeds € 757.000,- / jaar aan gemeentelijke exploitatiebijdrage opgenomen in de 2027. De exploitatiebijdrage is nodig om de exploitatie sluitend te krijgen. Dit is het resultaat van de jaarlijkse kosten en opbrengsten. Aandachtspunt is dat er nu nauwelijks nog afschrijvingskosten in de exploitatielasten zitten.
In welke mate zijn er subsidies binnen te halen (vai sponsering, sportbonden, sportakkoord) ?	Er zijn diverse kleine subsidie mogelijkheden voor duurzaamheid / renovatie. Deze kunnen pas echt in beeld gebracht worden als de maatregelen technisch zijn uitgewerkt.	De nieuwbouweisen zijn op het vlak van duurzaamheid al dermate hoog dat er geen subsideregeling meer voor is.
In welke mate zijn de tarieven van de gebruikers marktconform en in lijn met de aangrenzende gemeentes? (prijspeil 2024 als basis benoemen)?	De huidige tarieven zijn iets lager dan het gemiddelde in de regio. De tarieven zullen jaarlijks geindexeerd worden en volgend zijn op de ontwikkeling in de omgeving.	De huidige tarieven zijn iets lager dan het gemiddelde in de regio. In onze nieuwe exploitatieopzet is gerekend met een jaarlijkse tariefsverhoging van 8%.
Wat is het financieel risico voor de gebruikers, gemeente en beheerder, over de eerste 10 jaar gezien ?	De ingreep van onderhoudswerkzaamheden zorgt ervoor dat het gebouw deels voor 15 jaar (zwembad en Schoolstraat) technisch en 50 jaar (sporthal) geschikt is.	De gasaansluiting moet in de toekomst vervangen worden voor een stroomaansluiting. Er is door de netcongestie niet voldoende uitbreiding beschikbaar tot 2036.
Wat is het financieel risico voor de gebruikers, gemeente en beheerder, over de eerste 10 jaar gezien ?	Indien dit scenario gekozen wordt, zullen er additionele gesprekken moeten plaatsvinden met de gebruikers om de impact op hun schema af te stemmen op de werkzaamheden. We hebben momenteel nog geen geschikte locatie kunnen benoemen als tijdelijk onderkomen tijdens de renovatie / nieuwbouw. De kosten voor de personeelasten, inkomstenderving en de tijdelijk huisvesting is nog niet opgenomen in de eerder aangegeven investering.	In dit scenario zijn door de optimalisatie fase geen onderbreking in de exploitatie en geen tijdelijke huisvestingskosten bendoigd.

	Het gebouw past niet meer bij de behoefte van de gebruikers en de opgestelde ambitie PVE Noodzakelijk.	Tijdens het uitwerken van dit scenario zal het hudige gebouw in gebruik blijven. Daarvoor zullen onderhoudskosten gemaakt moeten worden die nu niet exact kunnen inschatten en daarvoor zullen we de onderhoudsvoorziening aanspreken van € 700.000,- Dit scenario zal kostenverhogend zijn op het onderdeel leerlingenvervoer omdat de gymzaal Schoolstraat verplaatst is naar de Liederweg.
Ruimtelijk		
In welke mate zijn de ruimtelijke behoeften van de **noodzakelijke** voorzieningen/activiteiten van de hudige gebruikers verwerkt?	De huidige gebruikers van de Schop en Schoolstraat zijn allemaal ingepast. Ruimtelijk is voor de sporthal nu rekening gehouden met de leerlingenprognose van Sygma.	De huidige gebruikers van de Schop en Schoolstraat zijn allemaal ingepast. Ruimtelijk is voor de sporthal nu rekening gehouden met de leerlingenprognose van Sygma.
Wat zijn de benodigde verguningen en/of verwervingen ?	Binnenplanse omgevingsvergunning procedure van 8 weken voor het zwembad, Sporthal en de Schoolstraat. Er wordt voldaan aan de maximaal 10% bebouwingsoverschreiding (bouwvak, bouwhoogte, goothoogte).	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Aandachtspunt voor de bestaande bomen, water, verkeer en afstemming met de omwonende.
In welke mate is de voorziening binnen tijdsbestek van vier jaar te realiseren ?	Na besluitvorming in december 2026 is de voorbereiding voor de renovatie (inventarisatie, ontwerp en aanbesteding) circa 12 maanden, de realisatie is 18 maanden. Rekenig houden met de fasering.	Na besluitvorming in december 2026 is de voorbereiding voor de nieuwbouw (inventarisatie, ontwerp en aanbesteding) circa 18 maanden, de realisatie is 24 maanden (vanwege de fasering).
In welke mate is de uitbreiding mogelijk in de toekomst voor andere partijen zoals fysio, gezondheidsconsulenten, masseur, e.d.?	In dit scenario kan in het vervolgtraject (technisch ontwerpfase) onderzocht worden of er aanvullende interresse is en hoe we dit kostendekkend kunnen realiseren.	In dit scenario kan in het vervolgtraject (technisch ontwerpfase) onderzocht worden of er aanvullende interresse is en hoe we dit kostendekkend kunnen realiseren.
In hoeverre is het mogelijk om andere ruimtes/velden in de nabijheid te gebruiken ?	Aansluiting met evenemententerrein Loverveld (skate-park, urban-sports en tennis).	Aansluiting met evenemententerrein Loverveld (skate-park, urban-sports en tennis).
Wat is de impact op de omgeving ?	De Schop is reeds 52 jaar gelegen op deze locatie en heeft door het behouden van de Schoolstraat geen extra impact op de omgeving.	De impact voor de bewoners aan de Jasmijnstraat en de Lotusstraat is door de verdieping van de sporthal minimaal. Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen waarschijnlijk toenemen door het toevoegen van de Schoolstraat. Voor de bewoners aan de Lotusstraat is het ten opzichte van de huidige situatie wel positief dat aan de zijde van hun woningen het zwembad kom. Daarnaast zijn de wanden mogelijk open (zoals nu) wat een veel vriendelijkere uitstraling heeft dan een dichte muur. Aandachtspunt is het behouden van de bestaande bomen en de eventuele compensatie.
Organisatorisch		
In welke mate heeft de gemeente invloed op de totale exploitatie?	De exploitatie is alleen sluitend te maken met een structurele bijdrage van de gemeente. De exploitatie is afhankelijk van o.a. de energiekosten, de CAO stijgingen in de personeelskosten en de prijs van het toegangskaartje.	De exploitatie is alleen sluitend te maken met een structurele bijdrage van de gemeente. De exploitatie is afhankelijk van o.a. de energiekosten, de CAO stijgingen in de personeelskosten en de prijs van het toegangskaartje.
In welke mate is de ruimtelijke indeling en opdeling multifunctioneel te gebruiken ?	Het gebouw behoudt hoofdzakelijk zijn hudige indeling en verbindingen tussen de onderlinge ruimtes. Door de nieuw te bouwen sporthal zal er een kleine wijziging mogelijk zijn in de odnersteunende ruimets.	Het gebouw is multifunctioneel ingericht met schuifwanden in de sporthal en mogelijk dubbel gebruik van de algemene ruimtes en andere zalen. De verbinding en routing tussen en naar ruimtes is effectief en efficient.
In welke mate is de totale exploitatie afhankelijk van commerciële gebruikers?	In dit scenario kan in het vervolgtraject (technisch ontwerpfase) onderzocht worden of er aanvullende interresse is en hoe we dit kostendekkend kunnen realiseren.	In dit scenario kan in het vervolgtraject (technisch ontwerpfase) onderzocht worden of er aanvullende interresse is en hoe we dit kostendekkend kunnen realiseren.
In welke mate is het mogelijk om vrijwilligers in te zetten ? (EHBO, BHV, wedstrijdleiding ed) ?	Voor het sporthal gedeelte is het realiseerbaar om met een toegangssysteem te werken en onbemenste openstelling te realiseren. Voor het zwemgedeelte is het niet haalbaar om onbemenste openingstijden te realiseren (veiligheid).	Voor het sporthal gedeelte is het realiseerbaar om met een toegangssysteem te werken en onbemenste openstelling te realiseren. Voor het zwemgedeelte is het niet haalbaar om onbemenste openingstijden te realiseren (veiligheid).
Maatschappelijk		
In welke mate kan de ambitie voor de komende 10 jaar gerealiseerd worden?	De bevroren ambtie uit fase 1 op ruimtelijk, maatschappelijk, financieel en organisatorisch is gering te vervullen. Het complex is een verlengstuk van de ambities en zal door de grotendeels bestande structuur, voorzieningen en middelen steeds als een beperking voelen.	De bevroren ambtie uit fase 1 op ruimtelijk, maatschappelijk, financieel en organisatorisch is zeer goed te vervullen. Het complex is een verlengstuk van de ambities en zal door de nieuwe structuur en indeelbaarheid als een aanvulling voelen.

In welke mate is duurzaamheid vertaald in energieverbruik en materialisatie ?	In dit scenario zijn voor een gedeelte de huidige duurzaamheidseisen (nieuw bouwbesluit) vervuld door de renovatie. Bij de uitwerking worden onderhoudsvriendelijke materialen nagestreefd. De bestaande structuur is bepalend voor de flexibiliteit en indeelbaarheid als de toekomstige behoeften wijzigen. Het zal niet geheel voldoen aan de routekaart van verduurzaming maatschappelijk vastgoed.	In dit scenario is de huidige duurzaamheidseis (nieuw bouwbesluit) gerealiseerd door de nieuwbouw. Hierbij is rekening gehouden met de waterhuishouding en de nieuwe structuur is eenvoudig en flexibel indeelbaar voor de toekomstige behoefte. Aandachtspunt in het uitwerken van het onwerp is de benodigde stroomvoorziening en het omzetten van de hudige benodigde hybride instalaltie in 2036 naar volledig electrisch.
Hoe is de bereikbaarheid, toegankelijkheid en verkeersveiligheid voor alle gebruikers?	De huidige locatie blijft ongewijzigd. Daarmee blijfven de huidige parkeersituatie, verkeerssituatie en de toegankelijkheid.	De huidige locatie blijft nagenoeg ongewijzigd. Door het toevoegen van de gymzaal Schoolstraat en vergroting van de sporthal zullen de parkeerplaatsen en de verkeerssituatie worden geoptimaliseerd en opnieuw worden ingericht. In hoeverre het toenemende aantal voertuigen een negatief effect zal hebben, zal verkeerskundig nader moeten worden onderzocht.
Hoe zijn de parkeermogelijkheden ?	De huidige parkeerplaatsen zullen bijlven en zullen techisch, kwaltitatief en ruimtelijk niet worden bijgesteld.	De huidige parkeerplaatsen zullen door het PVE Noodzakelijk worden gesaldeerd en de nieuwe parkeernota is van toepassing. Hierdoor zal het aantal parkeerplaatsen worden verhoogd van 79 naar 175 plaatsen.
In welke mate zijn de activiteiten en de beheerder te verbinden met andere gemeentelijke beleidsterreinen zoals onderwijs, gezondheid, welzijn, cultuur?	Vanuit de ambities die door de gemeentraad bevroren zijn in fase 1 en in dit scenario niet geheel kunnen worden toegepast, blijft de aansluiting op andere beleidsvelden gering.	Vanuit de ambities die door de gemeentraad bevroren zijn in fase 1 en in dit scenario geheel kunnen worden toegepast, blijft de aansluiting op andere beleidsvelden goed toepasbaar en te vervullen.