



Rapportage

Business Case Nieuw Zwembad Didam

Gemeente Montferland

25 november 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Situatieschets en vraagstelling	3
1.2	Aanpak en opbouw rapportage	3
2.	De uitgangssituatie	4
2.1	Quick Scan 2023	4
2.2	De Hoevert	4
2.3	Beknopte marktanalyse	5
2.4	Ontwikkelingen en trends	6
2.4.1	Demografische ontwikkelingen	6
2.4.2	Sport en zwembaden	6
2.5	Gesprekken met betrokkenen	7
3.	De accommodatie en investering	8
3.1	Fysieke uitgangspunten	8
3.2	Ruimtelijk Programma	10
3.3	Investeringskostenraming(en)	11
4.	Locatiestudie	13
4.1	Locatieonderzoek	13
4.2	Onderzoeksmethodiek	13
4.3	Locatiestudie	14
4.3.1	Locatie 1: Margriethal	14
4.3.2	Locatie 2: Loil	17
4.4	Samenvatting locatiestudie	19
5.	De exploitatie	20
5.1	Exploitatieopzet	20
5.2	Exploitatiebegroting(en)	21
5.3	Raming jaarlast	23
6.	Samenvatting bevindingen	25
Bijlage 1	Concurrentieanalyse	26
Bijlage 2	Belangrijkste resultaten interviews	28
Bijlage 3	Globaal Ruimtelijk Programma	31
Bijlage 4	Investeringskostenramingen	38

1. Inleiding

1.1 Situatieschets en vraagstelling

De gemeente Montferland beschikte tot en met 2020 in Didam over zwembad de Hoevert. Eind 2020 is dit zwembad gesloten, maar daarmee is het onderwerp nog niet van de politieke agenda verdwenen. Tegen deze achtergrond is door Synarchis in 2023 een Quick Scan uitgevoerd naar de nieuwbouw van een zwembad in Didam. Daarbij zijn drie scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt.

Op 30 december 2023 is in de gemeenteraad van Montferland een gewijzigd amendement aangenomen om een diepgaandere businesscase uit te werken voor één configuratie. Het betreft een 25-meter wedstrijdbassin met 5 banen. Op 16 januari 2024 zijn aanvullende afspraken gemaakt naar aanleiding van het gewijzigde amendement waarbij is aangegeven dat de hiervoor genoemde configuratie in twee scenario's dient te worden uitgewerkt:

- Met een deels beweegbare bodem over de breedte van het bassin (9 x 12,5 meter) waarbij het niet mogelijk is om in het bassin gelijktijdig zwemwater met twee verschillende temperaturen aan te bieden. Wij noemen dit verder Scenario A.
- Met een deels beweegbare bodem over de lengte van het bassin (25 x 5 meter) waarbij tussen baan 2 en 3 een verticale klapwand wordt geplaatst die het bassin kan verdelen in een deel met warm water (2 banen) en een deel met kouder water (3 banen). Wij noemen dit verder scenario B.

Tevens dienen twee potentiële locaties te worden onderzocht op geschiktheid om een nieuw zwembad te kunnen realiseren en exploiteren. Het betreft een locatie nabij de molen bij het Loilse veld en een locatie naast de Margriethal. In het gewijzigde amendement is ook nog een aantal aanvullende aspecten genoemd die ook een plek dienen te krijgen in de businesscase.

Aan Synarchis is opdracht verstrekt om de verdere uitwerking van het voorgaande ter hand te nemen.

1.2 Aanpak en opbouw rapportage

De uitwerking is conform het door Synarchis opgestelde Plan van Aanpak als volgt ter hand genomen:

1. Het uitvoeren van een beknopte marktanalyse, het bestuderen van de beschikbare informatie en het voeren van gesprekken met verschillende betrokkenen.
2. Het opstellen van een globaal ruimtelijk Programma van Eisen met ruimtestaat en het uitvoeren van een investeringskostenraming.
3. Het uitvoeren van een locatieonderzoek voor twee locaties.
4. Het ontwikkelen van een exploitatieopzet met exploitatiebegroting en het ramen van de jaarlast.

De opbouw van de rapportage volgt deze aanpak. In hoofdstuk 2 wordt de uitgangssituatie weergegeven. Hierbij wordt kort teruggekeken op de in 2023 uitgevoerde Quick Scan en de laatste exploitatiejaren van De Hoevert. Ook wordt hier de uitgevoerde marktanalyse weergegeven alsmede een overzicht van relevante trends en ontwikkelingen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een weergave van de bevindingen van de gesprekken die door Synarchis zijn gevoerd met verschillende externe stakeholders. Hoofdstuk 3 geeft uitwerking aan het globale ruimtelijk Programma van Eisen en de mede op basis hiervan uitgevoerde investeringskostenraming. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens verslag gedaan van het uitgevoerde locatieonderzoek waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de exploitatie van een nieuw zwembad in Didam. Beschreven wordt op welke wijze de exploitatie kan worden ingevuld en wat hiervan de inhoudelijke en financiële consequenties zijn. Bij de financiële consequenties wordt onderscheid gemaakt in de winst- en verliesrekening met hieruit volgend het exploitatieresultaat en de jaarlast. Bij de beschouwingen worden ook de kapitaallasten en de jaarlijkse onderhoudsdotatie betrokken. In hoofdstuk 6 wordt de businesscase afgesloten met een samenvatting van onze bevindingen.

2. De uitgangssituatie

2.1 Quick Scan 2023

In 2023 is een Quick Scan uitgevoerd naar een nieuw zwembad in Didam. Er zijn toen drie scenario's onderzocht:

- Scenario 1: Een basisscenario met een vijfbaans wedstrijdbassin (25 x 12,5 meter) en een deels beweegbare bodem over de breedte van het bassin (9 x 12,5 meter).
- Scenario 2: Een "basis-plus" scenario met een zesbaans wedstrijdbassin (25 x 15 meter) met een deels beweegbare bodem over de lengte van het bassin (25 x 5 meter) waarbij tussen baan 2 en 3 een verticale klapwand wordt geplaatst die het bassin kan verdelen in een deel met warm water (2 banen) en een deel met kouder water (4 banen)¹.
- Scenario 3: Een scenario met twee bassins namelijk een vierbaans wedstrijdbassin (25 x 10 meter) zonder beweegbare bodem en een separaat doelgroepenbassin (12 x 10 meter) met een volledig beweegbare bodem waarbij de watertemperatuur in beide bassins op een van elkaar verschillend niveau kan worden ingesteld.

Uit de Quick Scan blijkt dat scenario 1 duidelijk goedkoper is dan scenario 2 en scenario 3, maar ook tot minder gebruiksmogelijkheden en minder bezoek leidt. Scenario 2 en scenario 3 ontlopen elkaar niet heel veel. Scenario 2 is wat goedkoper en biedt vanwege het feit dat sprake is van 6 banen de mogelijkheid om regionale zwemwedstrijden en waterpolowedstrijden in het 25-meterbad te laten plaatsvinden. Dit is in scenario 3 niet mogelijk. Daar staat tegenover, dat er in scenario 3 twee separate bassins worden gerealiseerd, die akoestisch en visueel van elkaar kunnen worden gescheiden.

In de Quick Scan is het feit dat bij scenario 2 een baan meer wordt gerealiseerd dan bij scenario 1 beargumenteerd door te wijzen op het feit dat dit noodzakelijk is om voldoende kouder en warmer water te hebben. Bij 5 banen in combinatie met een verticale klapwand ontstaat een krap bemeten bad op het moment dat de klapwand omhoog staat (en dit zal in de praktijk op verreweg de meeste momenten het geval zijn). Dit zal dan ook consequenties hebben voor de gebruiksmogelijkheden voor specifieke activiteiten (zie ook paragraaf 3.1).

2.2 De Hoevert

Bij het opstellen van een Business Case voor een nieuw zwembad is het belangrijk om kennis te nemen van het feit dat Didam tot december 2020 (dus bijna vier jaar geleden) beschikte over een zwembad. Zwembad De Hoevert bood de volgende voorzieningen:

- Een wedstrijdbassin van 25 x 12,5 meter (vijf banen) met een waterdiepte van 1,50 tot 2,30 meter en een duikplank.
- Een instructiebassin van 14 x 10 meter met een waterdiepte van 0,30 tot 1,20 meter en een glijbaan.
- Een peuterbadje van 10 m² met een waterdiepte van 0,30 meter.
- Een stoombad en een zonnebank.
- Een horecavoorziening met een droog en een nat gedeelte, waarvan het droge gedeelte door middel van een scheidingswand ook als verenigingsruimte kon worden gebruikt.

Het zwembad bood een breed scala aan activiteiten aan zoals recreatief zwemmen, banen zwemmen, begeleide doelgroepactiviteiten en leszwemmen. Daarnaast werd het bad door verschillende scholen gebruikt en waren er vaste huurders. Het ging daarbij om zwemvereniging en reddingsbrigade Watervrienden Didam, Triathlonvereniging Triathliem, Zwemclub Wehl en Dagcentrum De Lockhorst.

De volgende tabel toont de bezoekcijfers van de laatste jaren van De Hoevert. Hierbij is 2020 buiten beschouwing gelaten, omdat dat in verband met de maatregelen ten gevolge van Covid-19 geen representatief jaar was. Los daarvan geven de laatste paar exploitatiejaren van een zwembad vaak geen goed beeld, omdat bezoekers op de nadere sluiting anticiperen en elders gaan zwemmen.

¹ Dit concept is op dit moment in een beperkt aantal zwembaden in Nederland gerealiseerd.

bezoeken	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
recreatief zwemmen	26.829	24.639	22.113	18.690	17.198	16.644	15.897
doelgroepen	16.214	17.045	15.082	13.683	9.202	8.121	7.435
les zwemmen	23.054	20.734	17.356	15.341	13.614	12.158	10.620
verenigingen/groepen	15.272	15.434	13.589	12.646	14.148	14.404	11.280
scholen	18.348	19.536	18.616	17.269	19.405	19.083	16.909
<i>totaal zwemmen</i>	<i>99.717</i>	<i>97.388</i>	<i>86.756</i>	<i>77.629</i>	<i>73.567</i>	<i>70.410</i>	<i>62.141</i>
solarium/zonnebanken	626	383	326	576	0	0	0
totaal	100.343	97.771	87.082	78.205	73.567	70.410	62.141

Tabel 1: bezoekcijfers De Hoevert

De afname van het aantal bezoeken betekende ook een daling van het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwater per jaar (de bezetting). Die was in 2013 nog 222, maar in 2019 slechts 137 bezoeken per vierkante meter. Voor dit soort zwembaden geldt een gemiddelde van circa 225 bezoeken per vierkante meter als ondergrens om van een voldoende bezet zwembad te kunnen spreken. De Hoevert was in de laatste jaren derhalve duidelijk te groot voor het aantal bezoeken. Anders geformuleerd: de verhouding tussen vraag en aanbod was niet goed. Wellicht heeft de discussie over de mogelijke sluiting van het bad daarbij ook een rol gespeeld. Dat laat onverlet dat het aantal bezoeken sinds 2013 continu is gedaald.

2.3 Beknopte marktanalyse

Bijlage 1 bevat een overzicht van de in de omgeving van Didam aanwezige zwemvoorzieningen. In deze bijlage is ook de ligging van deze voorzieningen weergegeven. Het betreft de zwemaccommodaties die toegankelijk zijn voor reguliere bezoekers en dus niet om voorzieningen die bijvoorbeeld onderdeel zijn van een camping of hotel, tenzij die baden ook voor anderen dan 'eigen' gasten toegankelijk zijn. Daarnaast geldt voor alle zwembaden, dat zij vanuit het centrum van Didam binnen 20 minuten en 20 kilometer met de auto kunnen worden bereikt. Uit onderzoek van Synarchis blijkt, dat verreweg de meeste bezoekers niet bereid zijn om verder te reizen. De enige uitzondering hierop is Bahia in Bocholt, dat duidelijk verder weg ligt. Dit heeft met het bijzondere aanbod van dat bad te maken.

De gemeente Montferland beschikt over twee zwembaden, te weten Laco sportcentrum 's-Heerenberg en Zwemschool Femke in Kilder. Zij zijn echter niet de dichtstbijzijnde zwemvoorziening voor inwoners van Didam, want dat is het Lentebad in Zevenaar. Dit is een overdekt zwembad met een substantieel voorzieningenaanbod en het meeste van belang met het oog op het bezoekpotentieel van een nieuw overdekt zwembad in Didam. De Byvoorde heeft daar niet of nauwelijks invloed op, aangezien dat een openluchtzwembad is dat voornamelijk op recreatief zwemmen (in de buitenlucht) is gericht. Dat geldt ook voor alle andere buitenbaden.

Het potentiële verzorgingsgebied van een overdekt zwembad in Didam wordt richting het westen vooral beperkt/beïnvloed door het Lentebad in Zevenaar. Richting het noorden is dat vooral door Den Helder in Doesburg, richting het oosten door Rozengarde in Doetinchem en richting het zuidoosten door Laco sportcentrum 's-Heerenberg. Met uitzondering van het laatst vermelde bad hebben al deze accommodaties een behoorlijk ruim voorzieningenaanbod. Naast deze baden heeft Zwemschool Femke in Kilder nog enige invloed op het bezoekpotentieel van leswemmen en doelgroepactiviteiten. Wat betreft het overdekte recreatief zwemmen zijn, naast het Lentebad, Den Helder en Rozengarde, vooral De Grote Koppel in Arnhem en de groot-schalige voorzieningen in Emmerich (Embricana) en Bocholt (Bahia) relevant. Het is niet de ambitie van de gemeente om in Didam een zwembad te realiseren, dat op recreatief gebied met dit soort zwembaden kan concurreren.

Op basis van het voorgaande luidt de conclusie, dat het *primaire* verzorgingsgebied van een nieuw, overdekt zwembad in Didam bestaat uit de inwoners van Didam, Loil, Nieuw-Dijk en een deel van de inwoners van Wehl. Dat zijn samen op dit moment circa 23.000 inwoners.

2.4 Ontwikkelingen en trends

2.4.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Montferland heeft momenteel ruim 36.000 inwoners. Didam is de grootste kern met circa 17.000 inwoners. Voor de inwoners van de overige kernen (met uitzondering van Loil en Nieuw-Dijk) was De Hoevert niet het dichtstbijzijnde overdekte zwembad. Dat was (en is) namelijk Laco sportcentrum 's-Heerenberg of Rozengarde in Doetinchem.

In de komende jaren neemt het aantal inwoners van de gemeente naar verwachting licht toe, zo blijkt uit onderstaande tabel 2. Daarnaast valt op dat die groei zich niet gelijkmatig over alle leeftijdsgroepen verdeelt. Zo neemt het aantal inwoners tot 20 jaar en vanaf 65 jaar toe, terwijl het aantal inwoners van 20 tot 65 jaar juist daalt. Naar verwachting vindt een groot deel van de stijging van het aantal inwoners in Didam plaats. Er bestaan immers plannen voor de bouw van circa 500 woningen.

De demografische veranderingen hebben een beperkte positieve invloed op de behoefte aan vrij zwemmen, les zwemmen en doelgroepactiviteiten voor senioren. Er is sprake van een beperkte negatieve invloed op de behoefte aan banen zwemmen en doelgroepactiviteiten voor niet-senioren.

jaar	2025	2030	2035	2040
totaal	36.200	36.500	36.900	37.300
0 tot 20 jaar	6.600	6.700	7.100	7.400
20 tot 65 jaar	20.300	19.600	18.800	18.600
65 jaar of ouder	9.300	10.200	11.100	11.200

Tabel 2: demografische prognose (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)²

2.4.2 Sport en zwembaden

Er zijn verschillende *landelijke* trends op het gebied van sport, maatschappij en zwembaden, die invloed op de toekomstige zwembadbehoefte kunnen uitoefenen.

Sport en maatschappij

- De aandacht voor gezond leven en bewegen blijft toenemen. Dat betekent een positieve stimulans voor sportbeoefening in het algemeen. Vooral 55-plussers blijken aanzienlijk vaker deel te nemen aan sportieve activiteiten dan in het verleden.
- Individualisering, diversiteit en nieuwe vormen van communicatie zorgen ervoor dat maatschappelijke verbanden losser worden. Het aantal leden van alle sportbonden samen is in de afgelopen jaren (zonder Covid-19) licht dalend geweest. Daar staat tegenover dat de totale sportdeelname al enige tijd vrij stabiel is. Dat betekent dat het aandeel van de ongeorganiseerde sport toeneemt. Een activiteit als banen zwemmen is een voorbeeld van zwemmen in ongeorganiseerd verband.
- Tegelijkertijd is er naast de individualisering en soortgelijke ontwikkelingen nog steeds ook behoefte aan ontmoeting en sociale verbondenheid. Zwembaden spelen hier soms op in door een plek te zijn waar men niet alleen kan sporten, maar ook ontmoeten.
- Sport is al lang niet meer uitsluitend een doel op zich, maar ook een middel voor gemeenten en sporters om bepaalde andere doelen te bereiken, die onder andere te maken hebben met fysieke en mentale gezondheid, sociale cohesie, participatie en veiligheid. Ook in Montferland is dit het geval, zo blijkt onder andere uit de Sportnota 2020 – 2023.

Zwembaden

- In het verleden heeft menig gemeente fors in recreatieve overdekte zwembaden geïnvesteerd. Sinds de eeuwwisseling heeft echter landelijk een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide activiteiten plaatsgevonden. Hierbij hebben demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemvoorzieningen en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en dat er aandacht is voor de sportieve en de sociale functie.

² De cijfers zijn afgerond op honderdtallen, vandaar dat het totaal soms afwijkt van de som van de drie leeftijdsgroepen.

- Zwembaden zijn bij uitstek geschikt om een sport- en beweegaanbod voor senioren en cliënten van zorginstellingen te ontwikkelen. Zwemmen is vrij van schokbelasting en wordt steeds vaker ingezet voor (preventieve) zorg en revalidatie. Voor gebruik van het zwembad door zorginstellingen zijn vaak wel specifieke voorzieningen nodig, zoals een tillift en een kleedkamer die geschikt is voor mindervaliden.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs, de communicatie en de lengte van de wachtlijsten. Daarnaast is het les zwemmen van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer aanbieders die vraaggericht opereren. Dat betekent bijvoorbeeld dat ze ook in het weekend lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.
- In de afgelopen decennia is het schoolzwemmen in veel gemeenten beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen speelden de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol. In de gemeente Montferland is geen sprake meer van schoolzwemmen. In het vervolg van deze rapportage is dat dan ook het uitgangspunt.

2.5 Gesprekken met betrokkenen

Op aangeven van de gemeente Montferland is gesproken met een aantal partijen die mogelijk gebruik kunnen gaan maken van een nieuw te realiseren zwembad in Didam. Er zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van:

- Open Club De Nevelhorst.
- Zwemvereniging De Watervrienden.
- Triathlonvereniging Triathliem.
- Zwemclub Wehl.
- Dagbesteding De Lockhorst.
- Fysiotherapiepraktijk Didam.
- De Rabot (school voor primair speciaal onderwijs).
- De Ziep (school voor voortgezet speciaal onderwijs)

Enkele in het oog springende bevindingen zijn:

- Open Club Nevelhorst is enthousiast over een nieuw zwembad in Didam en ziet diverse mogelijkheden. Zij kunnen zelf voor enkele uren per week aanbod verzorgen op het gebied van “veelzijdig bewegen” mits er sprake is van acceptabele tarieven. Zij spreken zelf liever niet over een sober zwembad, er moet juist sprake zijn van veel beleving. Maar dit kan goedkoop en grotendeels met losse elementen in het water. Zij refereren hierbij aan Athletic Skills Model (ASM).
- Alle verenigingen zijn sinds de sluiting van De Hoevert de afgelopen vier jaar sterk in omvang afgenomen. Triathliem verwacht drie uur gebruik te gaan maken van een nieuw zwembad in Didam. De andere twee verenigingen zijn zeer terughoudend en zeggen niet op voorhand dat ze gebruik gaan maken van het zwembad. In alle gevallen zijn lage tarieven een voorwaarde. Er zijn geen bijzondere eisen die aan een nieuw zwembad worden gesteld.
- De scholen voor speciaal onderwijs die zijn geraadpleegd geven aan geen belangstelling te hebben voor het gebruik van een nieuw zwembad in Didam. Het past niet (meer) in het curriculum en er is teveel organisatiekracht nodig om dit voor elkaar te krijgen.
- Vanuit de fysiotherapiepraktijk wordt aangegeven dan zij geen mogelijkheden hebben voor extramurale behandeling van cliënten. Ook voor Dagbesteding De Lockhorst zijn de mogelijkheden beperkt. Zij geven aan wellicht één uur per week gebruik te gaan maken van een nieuwe zwembad in Didam als zij dit organisatorisch rond kunnen krijgen. Dan dient in ieder geval wel sprake te zijn van een laag tarief, een goede bereikbaarheid (te voet) en specifieke faciliteiten voor mensen met een beperking zoals een lift en voldoende ruimte voor rolstoelen.
- In algemene zin onderschrijven de meeste gesprekspartners vanuit persoonlijk perspectief de maatschappelijke waarde van een zwembad en het positieve effect dat een zwembad kan hebben op de gezondheid van de gebruikers.

Voor een uitgebreidere weergave van de bevindingen uit de gesprekken wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze rapportage.

3. De accommodatie en investering

3.1 Fysieke uitgangspunten

Scenario A (1-temperatuurbassin)

In het in paragraaf 1.1 genoemde amendement en de aanvulling die daarop wordt gedaan wordt ter vervanging van zwembad De Hoevert uitgegaan van een nieuw functioneel zwembad met een wedstrijdbassin met een wateroppervlakte van circa 312 m² (5-baans bassin) met een deels beweegbare bodem. Het bassin dient uitermate geschikt te zijn voor instructiezwemmen en activiteiten voor doelgroepen. Doordat gekozen wordt voor een bassin met een lengte van 25 meter is het bassin ook goed bruikbaar voor verenigingen. Bij scenario A is het uitsluitend mogelijk om voor het gehele bassin één watertemperatuur te realiseren. Deze watertemperatuur kan wel worden aangepast, bijvoorbeeld voor een zogenaamde “warmwaterdag”.

Er hebben gesprekken plaats gevonden met de klankbordgroep die is samengesteld uit vertegenwoordigers van de fracties die het amendement hebben ingediend c.q. hebben aangenomen. Doel van deze afstemming was om de verwachting met betrekking tot de aard en de omvang van het beoogde zwembad te inventariseren. Geconcludeerd kon worden dat de klankbordgroep graag een zwembad ziet dat de inwoners van Didam en omgeving de gelegenheid geeft om weer in Didam te gaan zwemmen. In het bijzonder wordt beoogd om leszwemmen weer aan te kunnen bieden en de inwoners een extra mogelijkheid te bieden om te gaan bewegen en daarmee de gezondheid van de inwoners te bevorderen. Het zwembad dient dan ook vooral sober en functioneel te zijn met beperkte voorzieningen voor personeel en horeca.

Scenario B (2-temperaturenbassin)

In scenario B wordt het bassin voorzien van een beweegbare bodem van 25 x 5 meter en een klapwand van 25 x 0,4 x 2,7 meter. Hierdoor is het mogelijk om het bassin in combinatie met de beweegbare zwembadbodem en klapwand uit te rusten met een 2-temperaturen systeem. Dit heeft als voordeel dat het mogelijk is om in hetzelfde zwembad verschillende doelgroepen tegelijk te kunnen laten zwemmen in verschillende watertemperaturen. Hierbij moet worden opgemerkt dat een dergelijk systeem nog niet eerder in een 5-baans bassin is geïnstalleerd maar uitsluitend in een 6 of 8-baans bassin. De klapwand is circa 40 centimeter breed, waardoor er bij vijf banen netto een bassin met een breedte van 7,1 meter overblijft voor banenzwemmen. Met name als men een zwemmer wil inhalen of men wil naast elkaar zwemmen, kan worden verwacht dat zwemmers in tegen-gestelde richting hier hinder van kunnen ondervinden.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat er tijd voor nodig is om het doelgroepencompartiment hiervoor gereed te maken. Voordat het compartiment kan worden verwarmd, dienen de klapwand en bodem door het personeel in de juiste positie te worden geplaatst. Vervolgens kan het compartiment worden verwarmd naar de gewenste temperatuur. Afhankelijk van de ingestelde diepte en het temperatuurverschil dient rekening te worden gehouden met enkele uren voordat het bassin de gewenste temperatuur heeft. Het is dan ook aan te bevelen om de doelgroepen die hier gebruik van maken aaneengesloten in te plannen.

Men dient zich ervan bewust te zijn dat het dubbel gebruik van de zwemzaal door verschillende doelgroepen acceptatie van eventuele geluidshinder vraagt van de gebruikers. Doordat het bassin in 2 temperaturen is gescheiden en de luchttemperatuur boven beide baden hetzelfde is, is het ook aannemelijk dat gebruikers het klimaat in de zwemzaal per compartiment anders gaan ervaren. Om uitdamping te voorkomen, wordt de luchttemperatuur over het algemeen ingesteld gelijk of iets boven de temperatuur van het warmste compartiment. De zwemmers in het koude compartiment gaan daarmee een groter temperatuurverschil ervaren tussen het zwemwater en de luchttemperatuur van de zwemzaal.

Het gebruik van een 2-temperatuursysteem is energetisch niet optimaal. Door geforceerd het compartiment te verwarmen en af te laten koelen blijkt uit ervaringscijfers dat het energieverbruik ca 15 – 20% hoger is dan dat er op één dag in de week een warmwaterdag wordt gepland.

ASM

Recreatieve voorzieningen maken geen deel uit van het onderzoek. Losse recreatieve elementen en/of bijvoorbeeld aanpassingen voor ASM (Athletic Skills Model) kunnen in later stadium nog eventueel worden overwogen.



Figuur 1: ASM in gymzaal

Architectonische, stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten

Voor de gemeente Didam is één Welstandsnota van toepassing, zijnde de welstandscriteria vastgelegd in derde wijziging Welstandsnota gemeente Montferland, d.d. 26 november 2015. Om een beeld te krijgen van de biodiversiteit is via Arcgis een zogeheten biomorfologische kaart opgesteld. Deze dient te worden geraadpleegd. Beide locaties bevinden zich in het buitengebied.

Toegankelijkheid

Het zwembad en het voorliggende openbare terrein dienen te voldoen aan de eisen voor toegankelijkheid. Voor het terrein zijn deze eisen geborgd in het Handboek Toegankelijkheid Openbare Ruimte. Voor gebouwen zijn diverse richtlijnen zoals Handboek Toegankelijkheid, het ITs-symbool en NEN 9120 welke in opdracht van het ministerie van BZK is ontwikkeld en naar verwachting eind 2024 wordt gepubliceerd.

Duurzaamheid en klimaat

Het zwembad dient op het gebied van duurzaamheid minimaal te voldoen aan de routekaart Duurzaamheid, zoals opgesteld door de gemeente Montferland. De belangrijkste uitgangspunten hierin zijn:

- Geen gasaansluiting, gasloos.
- Energieneutraal gebouw.
- Klimaatadaptatieplan Montferland 2021 – 2026.

Daarnaast wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het gebouw en de installaties worden uitgevoerd conform de Trias-energetica. Dit om de beste balans te verkrijgen tussen enerzijds investeringen en anderzijds het energieverbruik. Dit wordt bewerkstelligd door:

- Energieverbruik beperken door bijvoorbeeld vloeren, gevels en daken goed te isoleren en toepassing van energiezuinige installaties.
- Gebruik van duurzame energie door toepassing van bijvoorbeeld PV-panelen en warmtepompen.
- Energie zo efficiënt mogelijk te gebruiken door toepassing van bijvoorbeeld bewegingssensoren waar mogelijk, toepassing van warmteterugwinning van water en lucht.

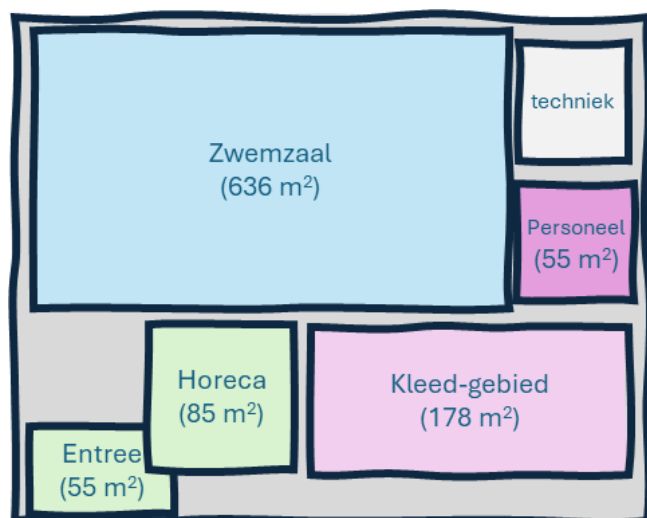
3.2 Ruimtelijk Programma

Gebouw

In bijlage 3 is het globale ruimtelijk programma voor het gebouw opgenomen, bestaande uit een ruimtestaat en een functionele toelichting per ruimte. De ruimtestaat met functies en benodigd functioneel oppervlak zijn in onderstaande tabel samengevat:

Ruimte	Oppervlakte (indicatie) [m ²]
Entree/ centrale hal	55
Zwemzaal	636
Kleedruimten	178
Personeelsruimten	55
Ontmoetingsruimte	85
Techniekruimte	313
Verkeersruimte, constructie	291
Totaal bruto oppervlak	1.613

Voor de inpassing op de kavel is onderstaand vlekkenplan gehanteerd:



Figuur 2: Vlekkenplan

De afmeting voor het bebouwd oppervlak bedraagt 32 x 38,5m, hetgeen overeenkomt met een bebouwd oppervlak van ca. 1.230 m².

Parkeren

Conform de richtlijnen van CROW dienen 9 tot 11 parkeerplaatsen per 100 m² bassin te worden toegepast. De nieuwbouw voorziet in een bassin van 312 m², hetgeen inhoudt dat 28 - 34 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de ruimtelijk inpassing en de investeringsraming is rekening gehouden met de aanleg van 32 parkeerplaatsen voor het gebruik van het zwembad. Voor fiets-parkeren dient er een minimale capaciteit te zijn van 69 plaatsen.

Het benodigd oppervlak voor parkeren en toegang naar het zwembad bedraagt ca. 1.000 m². Afhankelijk van de situatie en ligging dient er extra oppervlak berekend te worden voor de benodigde toegangswegen.

3.3 Investeringskostenraming(en)

In bijlage 4 zijn de uitgebreide investeringskostenramingen voor Scenario A en Scenario B opgenomen. Hierin zijn de kosten geraamd die na besluitvorming nog moeten worden gemaakt tot en met de oplevering. De investeringskosten bestaan uit de directe en indirecte kosten voor de bouw, honoraria voor adviseurs, vaste inrichting zoals de sporttechnische inrichting, kosten voor leges, etc. De investeringskosten zijn geraamd op basis van kengetallen en ervaringscijfers, uitgaande van prijspeil oktober 2024.

Op basis van de planning zijn de te verwachten prijsstijgingen doorgerekend tot aan de oplevering. Voor de indexering van de bouwkosten wordt een percentage van 3,4% per jaar gehanteerd. (BDB-index, gemiddelde stijging tussen oktober 2023 en verwachting oktober 2025)

In de investeringsraming is rekening gehouden met 10% onvoorzien. Zoals in deze rapportage benoemd zijn er nog diverse onderzoeken benodigd om eventuele risico's uit te sluiten. De nog uit te voeren onderzoeken brengen mogelijk dwingende maatregelen met zich mee waar vooralsnog geen rekening mee is gehouden.

Afhankelijk van de locatie zijn aanvullende maatregelen nodig aan de openbare weg om het zwembad op een veilige wijze te bereiken. De kosten aan de infrastructuur buiten het plangebied maken geen deel uit van de investeringskostenraming.

Daarnaast is het gebruikelijk dat ook tijdens het verder optimaliseren van de planvorming er gewijzigde inzichten zijn als gevolg van voortschrijdend inzicht. Tijdens alle fasen van het project is het gewenst om enige financiële ruimte te hebben om bijvoorbeeld aanpassingen te doen aan het ontwerp om bijvoorbeeld te voldoen aan de welstandscriteria, aanvullende duurzaamheidsmaatregelen te treffen, de toegankelijkheid te verbeteren of anderszins.

De geprognoseerde prijsstijgingen zijn een onzekere factor waardoor mogelijk een beroep moet worden gedaan op de post onvoorzien.

De investeringsramingen zijn exclusief:

- Interne kosten gemeente.
- Grondkosten.
- Bouwrijp maken.
- Specifieke locatie-gebonden aspecten zoals:
 - Planschade.
 - Bodemverontreiniging.
 - Archeologie.
 - Infrastructurele ontsluitingen buiten terrein.
 - Kosten voor omleggen kabels en leidingen.
 - Klimaatadaptatie (opvang regenwater middels wadi, infiltratiekragen, waterwegen o.i.d.).
 - Ruimen van explosieven.
 - Bijzondere lozingskosten.

Op de volgende pagina zijn de gecomprimeerde investeringskostenramingen weergegeven die in uitgebreidere vorm zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze Business Case.

Samenvatting investeringskostenraming scenario A

Stichtingskosten			excl. BTW
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		50.000
200	Projectbegeleiding		412.530
300	Renten		excl.
400	Bijkomende kosten		105.642
500	Interieur		83.553
Totaal	Kosten gemeente		651.726
Kosten ontwerp en realisatie			
1100	Bouwkosten		7.174.438
1200	Infra		9.058
1300	Honoraria		603.581
1400	Bijkomende kosten		193.710
1500	Prijsstijgingen		908.000
1600	Marktwerking		0
Totaal	Kosten ontwerp en realisatie		8.888.786
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	954.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	10.494.512
BTW			2.203.848
Totaal	Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)		12.698.360

Tabel 3: investeringskostenraming scenario A

Samenvatting investeringskostenraming scenario B

Stichtingskosten			excl. BTW
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		50.000
200	Projectbegeleiding		457.579
300	Renten		excl.
400	Bijkomende kosten		105.642
500	Interieur		83.553
Totaal	Kosten gemeente		696.775
Kosten ontwerp en realisatie			
1100	Bouwkosten		7.957.900
1200	Infra		9.058
1300	Honoraria		662.033
1400	Bijkomende kosten		214.863
1500	Prijsstijgingen		1.005.000
1600	Marktwerking		0
Totaal	Kosten ontwerp en realisatie		9.848.854
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.055.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	11.600.629
BTW			2.436.132
Totaal	Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)		14.036.761

Tabel 4: investeringskostenraming scenario B

4. Locatiestudie

4.1 Locatieonderzoek

Voor het onderzoek zijn 2 locaties als kansrijk aangemerkt, te weten:

1. Turn & Sport Centrum Montferland, Kerckhoveweg/Luijnhorststraat, verder te noemen "locatie Margriethal".
2. Ten zuiden Loil en de Doetinchemseweg ter hoogte van molen De Korenbloem, verder te noemen "locatie Loil".

In onderstaande figuur zijn beide locaties weergegeven:



Figuur 3: Mogelijke locaties nieuw zwembad

4.2 Onderzoeksmethodiek

Voor de uitvoering van het onderzoek zijn met name openbare bronnen geraadpleegd voor het inventariseren van de belangrijkste kenmerken van de locaties. Deze bronnen worden bij het betreffende onderdeel benoemd. Daarnaast zijn eventuele vragen gesteld aan de gemeente voor verduidelijking.

Synarchis heeft voor het onderzoek de locaties bezocht die in aanmerking komen om een nieuw zwembad te realiseren.

Voor het beoordelen van de locaties zijn de onderstaande eigenschappen meegenomen:

- Afmetingen kavel.
- Bodemgesteldheid.
- Het eigendom van de grond.
- Omgevingsplan.
- Bereikbaarheid en ontsluiting.
- Risico's op planschade.
- Beschikbaarheid leidingen en nutsaansluitingen.

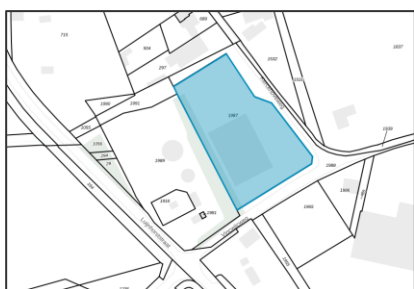
Resultaat van deze exercitie is een eerste integraal inzicht waarbij in één oogopslag de "plussen en minnen" van de twee locaties waar een nieuw zwembad kan worden gerealiseerd inzichtelijk worden gemaakt.

4.3 Locatiestudie

4.3.1 Locatie 1: Margriethal

Afmetingen kavel

De kavel met perceelnummer 1987 is ca. 6.110 m², waarvan ca. 1.719 m² is bebouwd voor de turnhal.³ De kavel is bereikbaar via de Luijnhorststraat via de percelen met de nummers 1055 en 1991.



Perceelnummer 1987 heeft onvoldoende omvang om een zwembad te realiseren en te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het zwembad en de turnhal. Om parkeren mogelijk te maken is door de turnvereniging als mogelijkheid aangedragen om het naastgelegen perceel bij de ontwikkeling te betrekken. Het perceel zou weinig tot niet worden onderhouden en zou voor zowel het zwembad als de omgeving (o.a. DVC) van toegevoegde waarde kunnen zijn om de capaciteit voor parkeren te vergroten. De aanwezige parkeervoorziening zou er daarmee aan bijdragen dat er door bezoekers van DVC minder wordt geparkeerd in de bermen.

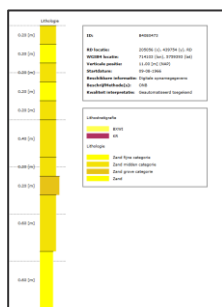
Perceelnummer 1989, met adres Vincwijweg 6 grenst aan het beoogde perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.108 m². Op het perceel is een zoutopslag aanwezig en wordt gebruikt als opslag door de gemeentelijke afdeling openbare ruimte.

Combinatie met Margriethal

Voor de locatie Margriethal is gekeken of er mogelijkheden zijn om functies van turnhal en zwembad te combineren. Het combineren van functies kan ertoe leiden dat ruimte en investeringen worden bespaard. De Margriethal heeft de entree centraal aan de voorzijde van het gebouw. Op de begane grond bevinden zich de entree, toiletgroep, turnzaal, kleedruimten, vergader-ruimte en technische ruimten. Op de verdieping is de ontmoetingsruimte gesitueerd met zicht op de turnzaal en een tribune. Om een eventuele combinatie en voordeel te behalen is het gewenst dat met minimale investeringen de entree verplaatst wordt en is het wenselijk dat de ontmoetingsruimte ook zicht heeft op de zwemzaal. Dit is door de beperkte ruimte op het terrein aan de voorzijde van de turnhal en in combinatie met de situering van de bestaande ontmoetingsruimte niet realistisch.

Bodemgesteldheid

Op basis van nabijgelegen boorprofielen kan een indicatie worden gegeven van de te verwachten bodemopbouw. Hieruit blijkt voor de locatie Margriethal dat de bodem bestaat uit zand⁴. Het is aannemelijk dat de bassins en de fundering op staal gefundeerd kunnen worden zonder aanvullende maatregelen.



³ bron: Kadastrale kaart.com

⁴ DINoloket

Het eigendom van de grond

De locatie (Perceelnummer 1987) is in eigendom van Stichting Exploitatie Turnhal Didam. De stichting heeft tijdens het interview laten weten open te staan om een zwembad op de kavel te realiseren en heeft in het verleden al een verkennende inpassingsstudie gedaan. Perceelnummer 1989, Vincwijcweg 6 is eigendom van gemeente Montferland

Omgevingsplan

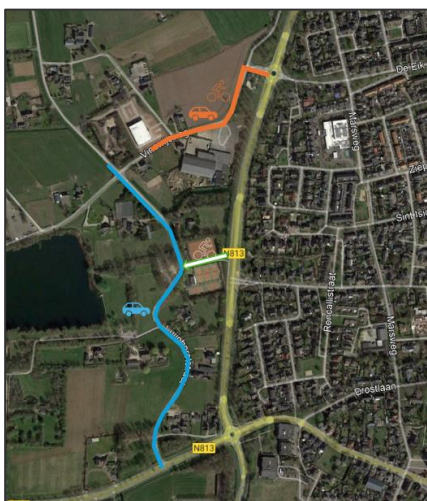
27 oktober 2016 is het bestemmingsplan Buitengebied-1, Turnhal Margriet Didam vastgesteld. Hiermee heeft het perceel de bestemming "Sport". Het huidige gebouw is tevens het beschikbare bouwvlak op het perceel. Indien op deze locatie een overdekt zwembad wordt gerealiseerd dient een BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te worden doorlopen voor de uitbereiding van het bouwvlak.



Bereikbaarheid en ontsluiting

De locatie Margriethal is goed bereikbaar. Vanuit noordelijke richting wordt de N813 gevolgd tot de rotonde met De Eik. Daar slaat men rechtsaf en vervolgens links naar de Vincwijcweg. Na circa 250 meter is de locatie gelegen aan de rechterzijde. Vanuit de zuidelijke richting wordt vanaf de N813 de zijweg genomen, zijnde de Luijnhorststraat. Aan deze weg is o.a. ook de tennisvereniging gelegen. Na circa 750 meter is de locatie gelegen aan de rechterzijde.

Voor fietsverkeer is aan de westzijde van Didam een fietspad tussen de tennisvelden aanwezig, waardoor de weg voor fietsverkeer veilig te bereiken is.



N813, Lokale ontsluitingsweg

Beschikbaarheid leidingen en nutsaansluitingen

Op zowel Luijnhorststraat 10b als Vincwijcweg 6 zijn elektra-aansluitingen aanwezig.⁵ Aan de Luijnhorststraat 10b is tevens een gasaansluiting voor de turnhal.

⁵ Bron: <https://www.eancodeboek.nl/>

Bereikbaarheid en ontsluiting

De locatie Loil is te bereiken door een directe in- en uitrit te realiseren van de N813. De huidige verkeerssituatie voorziet al in deze mogelijkheid. Door een verkeersdeskundige dient te worden beoordeeld of de combinatie van de uitrit in relatie tot de intensiteit van het gebruik van de N318 voldoende veilig is.



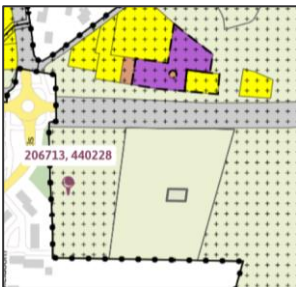
Beschikbaarheid leidingen en nutsaansluitingen

Het betreffende perceel heeft nog geen adres. Er zijn geen aansluitingen op het perceel bekend.¹⁰ Op basis van de informatie van Netbeheer Nederland valt de locatie in Voedingsgebied OS Zevenaar 10-3i. Momenteel is in dit gebied een tekort aan transportcapaciteit met een wachtrij voor zowel afname als teruglevering. Nader onderzoek moet uitwijzen of, indien het perceel wordt gebruikt voor een nieuwe ontwikkeling, het gecontracteerde vermogen voldoende is voor de realisatie van een zwembad. In de praktijk betekent dit dat, indien voor de realisatie van een zwembad onvoldoende capaciteit aanwezig is, de realisatie moet worden uitgesteld of rekening moet worden gehouden met aanvullende energievoorziening (bijvoorbeeld gas of opslag door accu's).

Risico's

Archeologische waarde

De locatie is aangemerkt als : Waarde - Archeologische Verwachting 1. Nader onderzoek is vereist voordat wordt overgegaan tot uitvoering van een bouwwerk.



Planschade

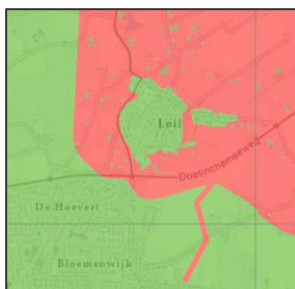
Rond de locatie zijn enkele woningen aanwezig die mogelijk een beroep kunnen doen op planschade. Gezien de geringe impact van het gebouw naar de omgeving door de tussenliggende groenstructuur, zal een eventuele toekenning van de planschade naar verwachting zeer gering zijn, tenzij bij aankoop is vastgelegd dat de achterliggende agrarische grond de bestemming zal behouden. In deze situatie is het aannemelijk dat de aanwonenden bij de BOPA-aanvraag al een bezwaarprocedure zullen starten.

Onderzoek naar Ontploffbare Oorlogsresten

Op basis van onderstaande kaart is de locatie als verdacht aangemerkt omtrent ongesprongen oorlogsresten.¹¹

¹⁰ Bron: <https://www.eancodeboek.nl/>

¹¹ Bron: REASeuro OO-Verwachtingskaart Gemeente Montferland d.d. 12-2-2024



Groen: Geen sprake van een ongesprongen oorlogsresten verwachtingsgebied (onverdachte locatie)

Rood: Ongesprongen oorlogsresten verwachtingsgebied vanaf het maaiveld (verdachte locatie)

4.4 Samenvatting locatiestudie

In deze paragraaf worden de locatie-eigenschappen naast elkaar gezet en kort de belangrijkste kenmerken en verschillen benoemd.

	Locatie 1 : Margriethal		Locatie 2 : Loil	
Afmeting	Onvoldoende	Red	Ruim voldoende	Green
Bodemgesteldheid	Geen bijzonderheden	Green	Kleilagen	Yellow
Eigendom	Stichting	Green	Gemeente	Green
Omgevingsplan	Sport	Green	Agrarisch	Green
Bereikbaarheid en ontsluiting	Geen bijzonderheden	Green	Geen bijzonderheden	Green
Beschikbaarheid leidingen	Nuts-aansluitingen aanwezig contractueel vermogen onbekend.	Green	Geen nuts-aansluitingen aanwezig	Red
Risico's				
Archeologische waarde	Lage verwachting	Green	Onderzoek nodig	Yellow
Planshade	Beperkt	Yellow	Beperkt	Yellow
OOO	Geen onderzoek nodig	Green	Aanvullend onderzoek vereist	Yellow

Tabel 5: vergelijking locaties op onderdelen

Op basis van de inventariserende locatiestudie kan worden geconcludeerd dat:

- De locatie Margriethal geschikt is mits het naastgelegen perceel kan worden betrokken bij de planvorming.
- Locatie Loil qua ruimtelijke inpassing geschikt is, maar er grotere onzekerheden zijn. Met name het verkrijgen van een nutsaansluiting en wijziging van bestemming zijn relevante onzekerheden die bepalend kunnen zijn voor de benodigde tijd om tot realisatie te komen.

Opgemerkt wordt dat indien het perceel van openbare ruimte (locatie Margriethal) wordt betrokken bij de planvorming:

- De bestemming voor dit perceel moet worden gewijzigd.
- De bodem mogelijk (licht) verontreinigd is als gevolg van de uitgevoerde activiteiten op het perceel.

5. De exploitatie

5.1 Exploitatieopzet

Op basis van de informatie over De Hoevert (waarbij zoals in 2.1.2 is vermeld de bezoekerijfers van de laatste paar jaren niet maatgevend zijn), de aanwezigheid van zwemvoorzieningen in de omgeving, de gevoerde gesprekken, de diverse trends en ontwikkelingen en de uitgebreide bureaukennis van Synarchis kan een raming voor de toekomstige zwembehoefte worden opgesteld. Daarbij wordt als richtpunt het jaar 2040 genomen. Een zwembad wordt immers niet voor een of twee jaar, maar voor een langere periode gebouwd. Het dient daarom op de toekomst te worden afgestemd. Daarnaast leert de ervaring, dat voormalige bezoekers van De Hoevert niet allemaal meteen hun weg naar een nieuw zwembad weten te vinden. Als het zwembad zou worden geopend zou dat namelijk een eind maken aan een zwembadloze periode in Didam van minimaal acht jaar. Sommigen zijn wat anders gaan doen, anderen zwemmen inmiddels in een ander zwembad en bovendien hebben verenigingen tijd nodig om weer op volle sterkte te komen (aangenomen dat dit überhaupt gaat lukken waar verenigingen zelf, zoals weergegeven in paragraaf 5, vraagtekens bij plaatsen). Het exacte jaar is overigens niet zo van belang. De jaarlijkse bevolkingsgroei is immers dermate beperkt, dat dit voor de behoeferaming en het benodigde zwemwateraanbod niet of nauwelijks verschil maakt.

Op basis van de analyse in hoofdstuk 2 en de verschillen tussen de twee scenario's, zoals beschreven in hoofdstuk 3, is in de volgende tabel voor elk scenario het aantal bezoeken per jaar geraamd. Het is voor de bezoekerijfers vooral van belang dat het nieuwe zwembad in Didam wordt gebouwd. Waar dat precies in Didam gebeurt (zie hoofdstuk 4), is niet of nauwelijks van invloed op het aantal bezoeken aan het bad.

bezoeken	Scenario A	Scenario B
recreatief zwemmen	18.000	19.000
doelgroepen	14.000	17.000
les zwemmen	20.000	20.000
verenigingen/groepen	13.000	13.000
totaal	65.000	69.000

Tabel 6: raming aantal bezoeken per jaar scenario A en scenario B

Bij scenario B wordt de toekomstige zwembehoefte in daadwerkelijk bezoek vertaald. Dat geldt niet volledig voor scenario A. Dat komt niet doordat het zwembad in scenario A te klein zou zijn, maar veeleer door de beperkingen met betrekking tot het verhogen en verlagen van de watertemperatuur in het bad en de consequenties daarvan voor de programmering c.q. inroosting. Daarbij komt dat er onherroepelijk compromissen moeten worden gesloten en niet altijd sprake zal zijn van de voor de betreffende activiteit best passende watertemperatuur. Het opwarmen dan wel afkoelen van zwemwater kost meer tijd dan vroeger, aangezien de zwembaden tegenwoordig een veel hoger duurzaamheidsniveau hebben. Dit betekent dat het in de praktijk vrijwel niet te vermijden zal zijn, dat het zwemwater soms net wat te koud is voor doelgroepactiviteiten en net wat te warm voor banen zwemmen en verenigingsgebruik. Dat heeft enige invloed op de bezoekerijfers. Tot slot dient nogmaals te worden opgemerkt dat de ervaring leert dat het enkele jaren kan duren, voordat een nieuw zwembad haar bezoekpotentieel heeft bereikt. Dat betekent dat het mogelijk is, dat het geraamde aantal bezoeken niet meteen in het eerste jaar wordt gerealiseerd.

Zoals eerder aangegeven zal de nadruk in de programmering liggen op leswemmen, doelgroepactiviteiten, banenzwemmen en (indien de verenigingen in staat blijken te zijn om weer op sterkte te komen) verenigingsactiviteiten. Wij gaan voor scenario A op basis van ervaringen in vergelijkbare zwembaden met één bassin uit van het volgende wekelijkse activiteiten aanbod:

- Recreatief zwemmen: 6 uur
- Banenzwemmen: 8 uur
- Leszwemmen: 15 uur
- Doelgroepactiviteiten: 6 uur
- Verenigingen/groepen: 8 uur

Het aantal uren voor verenigingen en overige verhuur is gemaakt op basis van de interviews met de verschillende potentiële georganiseerde gebruikers zoals weergegeven in paragraaf 2.5.

Bij scenario A wordt uitgegaan van één warmwaterdag waarna het water op natuurlijke wijze afkoelt tot het basisniveau. Hiermee dient bij het programmeren van activiteiten die warm water behoeven rekening te worden gehouden. Bij scenario B is sprake van meer flexibiliteit bij het programmeren van activiteiten die warm water behoeven zoals activiteiten voor mensen met een aandoening of beperking, senioren of baby's en peuters. Ook kan wellicht wat meer uren recreatief- of banenzwemmen worden aangeboden op momenten dat gelijktijdig een activiteit in het warme waterdeel plaats vindt. Hoeveel extra uren het exact betreft is op dit moment nog niet inzichtelijk te maken, Dit is afhankelijk van de lokale behoefte aan warm water (op basis van de gevoerde interviews is deze behoefte niet op voorhand erg hoog) en de wijze waarop de bedrijfsleider van het zwembad om zal gaan met de programmering. Zoals eerder aangegeven is het concept met de verticale klapwand nog op slechts enkele plekken in Nederland gerealiseerd. Geconstateerd kan worden dat er bij deze pilot-baden nog geen sprake is van uniformiteit in de programmering,

De overige uitgangspunten die met betrekking tot de exploitatie zijn gehanteerd zijn opgenomen in de toelichting op de exploitatiebegroting.

5.2 Exploitatiebegroting(en)

In onderstaande tabel zijn de exploitatiebegroting voor scenario A en scenario B weergegeven:

NIEUWBOUW ZWEMBAD DIDAM		
	scenario A	scenario B
exploitatiebaten		
recreatief zwemmen	85.000	89.000
doelgroepen	88.000	107.000
les zwemmen	218.000	218.000
verenigingen/verhuur	60.000	60.000
horeca	42.000	45.000
totaal	493.000	519.000
exploitatielasten		
personeel	317.000	337.000
energie	53.000	65.000
water	6.000	6.000
chemicaliën	6.000	6.000
schoonmaak	25.000	25.000
dagelijks onderhoud	58.000	64.000
kantoor	15.000	16.000
verkoop	30.000	31.000
beheer en administratie	64.000	67.000
accountant	12.000	13.000
verzekeringen	15.000	16.000
belastingen	20.000	21.000
afschrijvingen inventaris	10.000	10.000
inkoop horeca	14.000	15.000
overig	30.000	31.000
totaal	675.000	723.000
exploitatieresultaat	-182.000	-204.000

Tabel 7: exploitatieraming scenario A en scenario B

Bij het opstellen van de exploitatieramingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen:

- Alle bedragen zijn prijspeil medio 2024 en exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.
- Uitgangspunt is exploitatie door een marktpartij en het van toepassing verklaren van de CAO Zwembaden.
- Uitgangspunt is gratis parkeren, voldoende parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid.

- Uitgangspunt is een gestabiliseerde exploitatie. De “zwembadloze” periode in Didam van (minimaal) acht jaar zal in de eerste jaren naar verwachting leiden tot lagere bezoekersaantallen en minder verhuurde uren aan georganiseerde gebruikers en een substantieel negatief effect op het exploitatieresultaat. Ook is geen rekening gehouden met eventuele opstart- en aanloopkosten.
- Uitgangspunt is een gasloos (all-electric) zwembad.
- Alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen.

Baten:

- De bezoekersaantallen die als uitgangspunt zijn genomen bij de raming van de omzet op de verschillende bezoekerscategorieën zijn conform de raming in paragraaf 5.1.
- De gemiddelde inkomsten per bezoeker zijn gebaseerd op de (geïndexeerde) tarieven van De Hoevert in 2020 (het laatste jaar van het bad) en de huidige tarieven van de diverse baden in de omgeving. Het betreft dus niet de prijzen voor een kaartje bij een los bezoek. In de te ontwikkelen tarievenstructuur kan sprake zijn van abonnementen en meerbadenkaarten met een kortingspercentage. De gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief btw) bedraagt hiermee:
 - Recreatief zwemmen: € 4,70
 - Doelgroepen: € 6,30
 - Leszwemmen: € 10,90
 - Verenigingen: € 190.- (per uur).
- De horecaomzet is op een gemiddelde omzet per bezoek gebaseerd, zoals die gerealiseerd wordt in soortgelijke baden die beschikken over een in omvang beperkte horeca (€ 0,65 per bezoeker exclusief btw).

Lasten:

- Als uitgangspunt hanteren wij in dit stadium een kengetal van één formatieplaats per 10.000 bezoekers en gemiddelde personeelskosten van € 46.500,- per formatieplaats (op basis van referentiegegevens en actuele loonontwikkelingen binnen de CAO Zwembaden). Daarnaast wordt rekening gehouden met personeelskosten voor de horeca van 35% van de horecaomzet. De personele inzet is gebaseerd op een efficiënte openstelling (met een passende verhouding tussen het bezoekersaantal per categorie en het aantal uren dat de betreffende activiteit wordt aangeboden), gedeeltelijke sleutelverhuur en een combinatie van receptie en horeca.
- Voor scenario A wordt op basis van de uitgebreide database van Synarchis en de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid zoals weergegeven in hoofdstuk 3 uitgegaan van een elektriciteitsverbruik van 300.000 kWh waarbij uitgangspunt is dat sprake is van één warmwaterdag waarbij het water vervolgens op natuurlijke wijze afkoelt. Het tarief per kWh stellen wij op dit moment vast op € 0,25 inclusief belastingen en toegerekend vastrecht.
- Voor scenario B wordt op basis van de uitgebreide database van Synarchis en de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid zoals weergegeven in hoofdstuk 3 uitgegaan van een elektriciteitsverbruik van 350.000 kWh waarbij sprake is van een “regulier gebruik” van de verticale klapwand. Het tarief per kWh stellen wij op dit moment vast op € 0,25 inclusief belastingen en toegerekend vastrecht.
- Voor zowel scenario A als scenario B wordt er voor het opwekken van energie vanuit gegaan dat 50% van het dakvlak geschikt is voor het plaatsen van PV-panelen. Alle opgewekte energie wordt direct gebruikt door de aanwezige installaties, er is dus geen sprake van teruglevering. De panelen wekken ongeveer 90.000 kWh elektriciteit op hetgeen in mindering kan worden gebracht op het onder de vorige twee bullets geraamde elektriciteitsverbruik.
- Het waterverbruik wordt gerelateerd aan het zwemwateroppervlak in combinatie met een tarief van € 1,50 per kubieke meter water (inclusief vastrecht). Het verbruik van chemicaliën wordt op vergelijkbare wijze berekend.
- De schoonmaakkosten zijn gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare accommodaties waarbij rekening is gehouden met recente prijsontwikkelingen. Uitgangspunt is dat kleine schoonmaakwerkzaamheden worden verricht door eigen medewerkers en dat het grotere cyclische schoonmaakwerk wordt uitbesteed aan een schoonmaakbedrijf.
- De kosten van het dagelijks onderhoud worden in dit stadium van de planvorming geraamd als percentage van de investeringskosten. Dit percentage bedraagt op basis van referentiecijfers 0,55%.
- De kantoorkosten, verkoopkosten, kosten voor beheer en administratie, accountkosten, kosten voor belastingen en verzekeringen en de overige kosten zijn op dit moment van de planvorming geraamd op basis van door Synarchis vanuit veel vergelijkbare projecten afgeleide percentages van de omzet.

- Er is rekening gehouden met het feit dat de exploitant de investering voor haar rekening neemt voor een deel van de losse inventaris. Dit deel maakt geen onderdeel uit van de investeringskostenraming en heeft met name betrekking op automatisering (hardware en software), aankleding van de accommodatie en de losse inrichting van de horeca (niet zijnde stoelen en tafels). Hiervoor is een marktconform bedrag opgenomen onder de post "afschrijvingen inventaris". Hieronder vallen ook de kleine aanschaffen die niet worden afgeschreven.
- De inkoopkosten van de horeca worden, op basis van een veel gehanteerd kengetal, geraamd op 1/3 deel van de horeca-omzet.

5.3 Raming jaarlast

In tabel 7 is het exploitatieresultaat voor scenario A en scenario B weergegeven. Naast het exploitatieresultaat bestaat de jaarlast uit nog uit twee andere componenten:

De kapitaallasten die volgen uit de investering

De kapitaallasten worden berekend op basis van het gemeentelijke activeringsbeleid. Omdat in de financiële verordening van de gemeente Montferland geen specifieke afschrijvingstermijnen zijn opgenomen voor een zwembad maar wel voor bouwkundige elementen en installaties hanteren we (in lijn met het zwembad in 's-Heerenberg) de volgende termijnen.

- bouwkundig: 40 jaar;
- installaties: 15 jaar;
- inventaris: 10 jaar.

Verder is sprake van een rente-omslag in de begroting van 2024 van 1,5% en is er sprake van een lineaire afschrijving. Om die reden wordt in onderstaande tabel uitgegaan van de *gemiddelde* kapitaallasten. Bij lineaire afschrijving nemen de jaarlasten immers elk jaar af, waardoor de kosten in een bepaald jaar geen goed beeld geven van de lasten gedurende de volledige afschrijvingstermijn;

De jaarlijkse dotatie ten behoeve van groot onderhoud

Dit betreft de jaarlijkse dotatie die dient te worden gedaan in een onderhoudsreserve om de accommodatie gedurende volledige bouwkundige afschrijvingstermijn van 40 jaar in stand te kunnen houden. In de situatie in Montferland hoeven de vervangingsinvesteringen in de installaties niet te worden onttrokken aan de onderhoudsreserve. Door het feit dat er sprake is van een gedifferentieerde afschrijving waarbij de installaties in 15 jaar worden afgeschreven worden de vervangingskosten van de installatie namelijk gedekt vanuit de kapitaallasten. De kosten van het groot onderhoud worden in dit stadium van de planvorming geraamd als percentage van de investeringskosten. Dit percentage bedraagt op basis van referentiecijfers en met inachtneming van het activeringsbeleid van de gemeente Montferland 1,4%.

Jaarlast en btw

In onderstaande tabel wordt de jaarlast van de beide scenario's samengevat weergegeven:

nieuwbouw zwembad Didam	scenario A	scenario B
totaal exploitatiebaten	493.000	519.000
totaal exploitatielasten	675.000	723.000
exploitatieresultaat	-182.000	-204.000
groot onderhoud	147.000	162.000
kapitaallasten (gemiddelde jaarlast)	467.000	541.000
exploitatieresultaat incl. groot onderhoud en kapitaallasten	-796.000	-907.000

Tabel 8: raming jaarlast scenario A en scenario B

Zoals op verschillende plekken in deze rapportage is aangegeven zijn alle weergegeven bedragen exclusief btw. Dit betekent dat als uitgangspunt wordt genomen dat de btw op de investeringen en de exploitatiekosten in aftrek kan worden genomen en de btw op de inkomsten uit de exploitatie wordt afgedragen. Sinds de btw-sportvrijstelling per 1 januari 2019 jl. werd verruimd is dit geen vanzelfsprekendheid meer. Er dient nu aan strikte voorwaarden te worden voldaan om een met btw belaste exploitatie, en hiermee de aftrek van de btw op de investerings- en exploitatiekosten, mogelijk te maken. De belangrijkste voorwaarde

is dat er sprake is van een exploitant met winstoogmerk. Zoals in de toelichting op de exploitatiebegroting is aangegeven is als uitgangspunt genomen dat de exploitatie van het nieuwe zwembad in Didam door een marktpartij ter hand wordt genomen. De grote marktpartijen worden door de belastingdienst inmiddels aangemerkt als winstbeogend waarmee, indien aan alle voorwaarden wordt voldaan, een met btw-belaste exploitatie mogelijk is.

Mocht een met btw-belaste exploitatie uiteindelijk toch niet mogelijk blijken te zijn dan hoeft de btw op de inkomsten niet afgedragen te worden en kan de btw op de investerings- en exploitatiekosten niet worden verrekend. Per saldo heeft dit een negatief effect op het exploitatieresultaat van het zwembad en heeft het een direct kostenverhogend effect op de kapitaallasten en de jaarlijkse onderhoudsdotatie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat op het moment van schrijven van deze Business Case nog sprake is van de Specifieke Uitkering Stimulering Sport (ook wel: SPUK Sport). Deze regeling is voor gemeenten in het leven geroepen om het kostenverhogende effect van de btw, na de hiervoor genoemde verruiming van de vrijstelling per 1 januari 2019 jl., (grotendeels) te compenseren. Het is echter onduidelijk of deze regeling na 2025 nog wordt verlengd.

Dekking

De wijze waarop de gemeente dekking geeft aan de jaarlast die volgt uit de realisatie en exploitatie van een zwembad in Didam vallen buiten het bereik van deze Business Case. Ook de herkomst van de benodigde financiële middelen dient door de gemeente te worden bepaald. In de klankbordgroep is diverse malen gesproken over een mogelijke bijdrage vanuit Wmo-gelden. Dit zou impliceren dat de gemeente de overtuiging heeft dat de realisatie en het gebruik van het zwembad uiteindelijk resulteert in lagere kosten voor de ondersteuning van mensen binnen de Wmo. Het is uiteraard niet eenvoudig dit op kwantitatieve wijze te onderbouwen. Opgemerkt dient hierbij te worden dat de scenario's zoals in deze Business Case niet kunnen worden gekwalificeerd als een zorg- of therapiebad. Daarvoor ontbreken de specifieke voorzieningen die mensen met een zware beperking of aandoening nodig hebben. Wel kan ervan worden uitgegaan dat het zwembad toegankelijk is voor verreweg het grootste deel van de inwoners van Didam en omstreken en dat het gebruik van het zwembad een positieve invloed kan hebben op de gezondheid en het welbevinden van de bezoekers.

Tenslotte is het goed om aan te geven dat in het amendement wordt aangegeven dat er sprake is van al gereserveerde gelden voor een nieuw zwembad in Didam van € 1.530.000,-. Vanuit de afdeling financiën van de gemeente Montferland wordt hier over opgemerkt dat "De gereserveerde gelden bestemd zijn om als kapitaaldeckingsreserve te dienen, dus ter dekking van de kapitaallasten". Er wordt nu jaarlijks 2% rente aan de reserve toegevoegd. Er zal bij ingebruikname een bedrag over 40 jaar tegen de dan geldende renteomslag moeten vrijvallen. Dit heeft een voordelig effect op de kapitaallasten.

6. Samenvatting bevindingen

In deze Business Case is uitwerking gegeven aan een nieuw zwembad voor de gemeente Montferland in de kern Didam. Het betreft de configuratie waarbij sprake is van een 25-meter wedstrijdbassin met 5 banen. Deze configuratie is in de vorm van twee scenario's

- Scenario A: Met een deels beweegbare bodem over de breedte van het bassin (9 x 12,5 meter) waarbij het niet mogelijk is om in het bassin gelijktijdig zwemwater met twee verschillende temperaturen aan te bieden.
- Scenario B: Met een deels beweegbare bodem over de lengte van het bassin (25 x 5 meter) waarbij tussen baan 2 en 3 een verticale klapwand wordt geplaatst die het bassin kan verdelen in een deel met warm water (2 banen) en een deel met kouder water (3 banen).

In onderstaande vergelijkende tabel zijn de belangrijkste aspecten van beide scenario's op overzichtelijk wijze weergegeven

Vergelijking scenario's zwembad Didam		
	Scenario A	Scenario B
Zwembassin		
- Lengte (in meters)	25,00	25,00
- Breedte (in meters)	12,50	12,50
- Aantal banen	5	5
- Maximale diepte (in meters)	2,00	2,00
- Beweegbare bodem	gedeeltelijk (12,50 x 9,00) over breedte	gedeeltelijk (25,00 x 5) over lengte
- Watertemperatuur bassin	1 temperatuur	2 temperaturen mogelijk
Geraamd aantal bezoekers	65.000	69.000
Aard van bezoekers	Geschikt voor vrijwel alle doelgroepen. Beperkt aanbod van warmwateractiviteiten	Geschikt voor vrijwel alle doelgroepen. Meer warmwateractiviteiten mogelijk voor bijvoorbeeld mensen met een aandoening en beperking, senioren en kleine kinderen
Investeringskosten (exclusief btw)	€ 10.495.000	€ 11.600.000
Jaarlast (alle bedragen exclusief btw):		
- Kapitaallasten	€ 467.000	€ 541.000
- Groot onderhoud	€ 147.000	€ 162.000
- Exploitatieresultaat	€ 182.000	€ 204.000
Jaarlast totaal:	€ 796.000	€ 907.000

Er is een locatiestudie uitgevoerd voor twee locaties ("locatie Margriethal" en "locatie Loil"). Uit deze studie kan worden geconcludeerd dat beide locaties beperkingen en risico's met zich meebrengen. Alles overwegend verdient het aanbeveling om bij de verdere ontwikkeling van het zwembadplan de locatie Margriethal als eerste bij de verdere beschouwingen te betrekken.

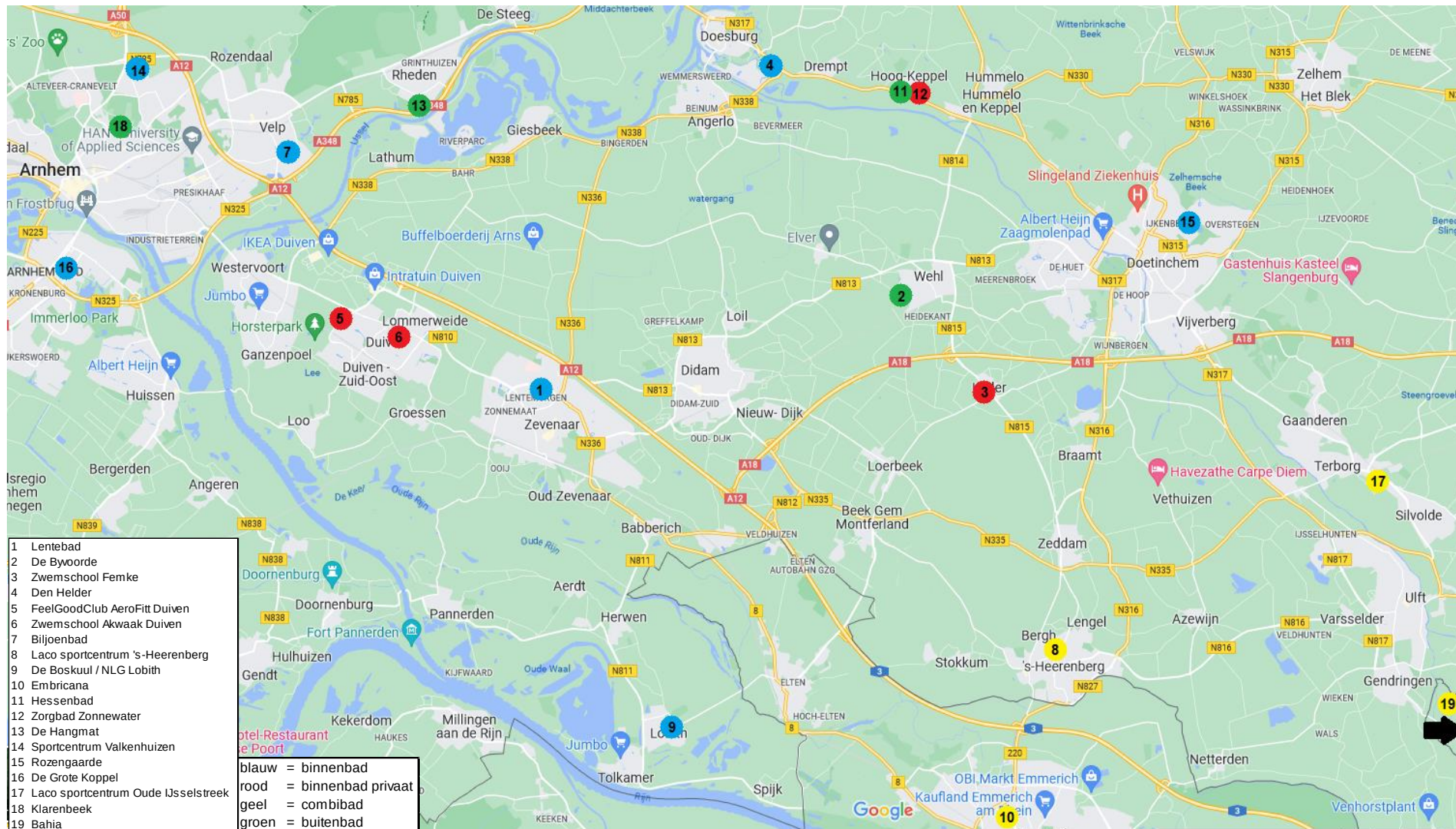
Bijlage 1 Concurrentieanalyse

Naam	Lentebad	De Byvoorde	Zwemschool Femke	Den Helder
Plaats	Zevenaar	Wehl	Kilder	Doesburg
Afstand tot Didam-centrum in min.	7	8	9	11
Afstand tot Didam-centrum in km.	4,7	7,6	9,1	10,5
Baden en faciliteiten	wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad, uitzwembad, ligweide, whirlpool, glijbaan, horeca	wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, horeca	instructiebad, sauna	wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, glijbaan, stoomcabine, infraroodsauna's, zonnebank, horeca
Type bad	binnenbad	buitenbad	binnenbad	binnenbad

Naam	FeelGoodClub AeroFitt Duiven	Akwaak Zwemschool Duiven	Biljoenbad	Laco sportcentrum 's-Heerenberg	De Boskuul / NLG Lobith
Plaats	Duiven	Duiven	Velp	's-Heerenberg	Lobith
Afstand tot Didam-centrum in min.	11	11	11	14	16
Afstand tot Didam-centrum in km.	10,7	11,4	12,8	13,1	12,9
Baden en faciliteiten	instructiebad	instructiebad	wedstrijdbad, doelgroepenbad, peuterbad, horeca	wedstrijdbad, glijbaan, buitenbad, horeca	wedstrijdbad, horeca
Type bad	binnenbad	binnenbad	binnenbad	combibad	binnenbad

Naam	Embricana	Hessenbad	Zorgbad Zonnewater	De Hangmat	Sportcentrum Valkenhuizen
Plaats	Emmerich (D)	Hoog-Keppel	Hoog-Keppel	Rheden	Arnhem
Afstand tot Didam-centrum in min.	16	16	16	16	16
Afstand tot Didam-centrum in km.	16,7	17,5	17,5	17,9	19,6
Baden en faciliteiten	wedstrijdbad met springtoren, recreatiebad met glijbaan, thermaal bad, whirlpool, waterspeeltuin, buitenrecreatiebad met glijbaan, buitenpeuterbad, sauna, horeca	wedstrijdbad, instructiebad, kleuter-/peuterbad, ligweide met speelementen, horeca	wedstrijdbad, horeca	wedstrijdbad met duikbassin, recreatiebad, peuterbad, ligweide, horeca	wedstrijdbad met duikplank, glijbaan, zonnebank, horeca
Type bad	combibad	buitenbad	binnenbad	buitenbad	binnenbad

Naam	Rozengarde	De Grote Koppel	Laco sportcentrum Oude IJsselstreek	Klarenbeek	Bahia
Plaats	Doetinchem	Arnhem	Terborg	Arnhem	Bocholt (D)
Afstand tot Didam-centrum in min.	18	18	18	18	35
Afstand tot Didam-centrum in km.	17,4	19,5	19,9	20,0	43,6
Baden en faciliteiten	wedstrijdbad, doelgroepenbad, zorgbad, recreatiebad met 2 glijbanen, peuterbad, uitzwembad, zonnebank, horeca	wedstrijdbad, golfslagbad, doelgroepenbad, instructiebad, glijbaan, whirlpool, peuterbad, ligweide, horeca	wedstrijdbad, peuterbad, buitenwedstrijdbad, buitenrecreatiebad, horeca	wedstrijdbad met duikplanken en glijbaan, recreatiebad, peuterbad, ligweide, speeltuin, pannaveldje, horeca	wedstrijdbad met springtoren, recreatiebad, glijbanen, waterspeeltuin, buitenbad met glijbaan, ligweide, sauna, wellness, horeca
Type bad	binnenbad	binnenbad	combibad	buitenbad	combibad



Bijlage 3 Globaal Ruimtelijk Programma

Deze bijlage geeft inzicht in de belangrijkste eisen per ruimte op basis van de ruimtestaat en dient als basis voor een ruimtelijk-functioneel ontwerp.

Openbare ruimte

Algemeen

Het entreegebied is een sociaal veilige en plaats met voldoende goede zichtlijnen en verlichting. De routing naar de entree van het zwembad dient te voldoen aan ITS.

De buiteninrichting voldoet aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gemeente Montferland

Parkeervoorzieningen

Dichtbij de entree is parkeergelegenheid voor 69 fietsen. Voor auto's zijn 32 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn twee laadpalen voor auto's voorzien, waarvoor twee parkeerplaatsen zijn gereserveerd.

Containerruimte

De containerruimte is een vrijstaande houten overdekte en afsluitbare geventileerde buitenruimte.

Overig

De vereiste opstelplaats voor brandweer en ambulance heeft een directe relatie met de entree van het gebouw. Tevens wordt rekening gehouden met voorzieningen ten behoeve van laden en lossen door vrachtwagens voor afvalstromen, ontmoetingsruimte, technische zaken en attributen. Dichtbij de entree is een parkeerplaats voorzien voor het laden en lossen.

Ruimtestaat

In de ruimtestaat zijn de benodigde verblijfsruimten en opslagruimten met afmetingen weergegeven.

Op de volgende pagina is een uitgebreide ruimtestaat weergegeven. Hierin is onderscheid gemaakt in de verschillende zones, zijnde:

- Entree/centrale hal
- Zwemzaal
- Kleedruimten
- Personeelsruimten
- Horeca
- Overige ruimten.

Het totaal benodigde bruto vloeroppervlak bedraagt ca. 1.600 m². Met name technische ruimten kunnen deels uitgevoerd worden onder de perrons van de zwemzaal, waardoor het benodigd bouwvlak enigszins kan worden verkleind.

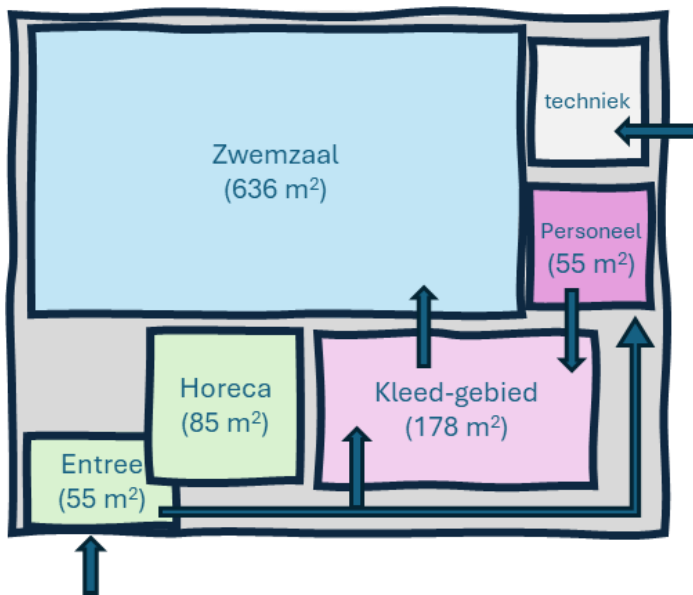
Voor verkeersruimten en technische ruimten dient de afmeting te worden bepaald aan de hand van het ontwerp en de toegepaste installaties.

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	10	1	10
centrale hal, incl kassa / receptie / back office	25	1	25
toiletten droog gedeelte	5	2	10
toilet minder validen, droog en nat gedeelte	5	1	5
werkkast	5	1	5
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			
Zwemzaal			
	lengte	breedte	
wedstrijdbad 2.00m1 diep	25,0	12,5	313
perron lange zijde	25,0	2,5	63
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63
perron korte zijde start	17,5	2,5	44
perron korte zijde overkant	17,5	2,5	44
toeschouwersruimte		0,6	60
badmeesterspost / juryruimte / EHBO	10	1	10
bergingen			
- sporttechnisch	20	1	20
- exploitant	20	1	20
- verenigingen	10	2	20
werkkast	5	1	5
Kleedruimten			
kleedkamers groepsruimte	20	4	80
doucheruimten	20	1	20
toiletten kleedzone	5	2	10
wisselcabines	1,7	16	27
gezinscabines	4,0	2	8
mindervaliden kleedkamer / toilet	12	1	12
berging rolstoelen	6	1	6
make up ruimte	4	1	4
afsluitbare garderobekasten	0,12	50	6
werkkast	5	1	5
Subtotaal Kleedruimten			
Personeelsruimten			
kantoor met 1 werkplek en overleg ruimte	15	1	15
personeelsruimte (incl. pantry)	20	1	20
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	10	2	20
Subtotaal Personeelsruimten			
Horeca			
horeca	50	1	50
keuken	15	1	15
bergruimte en containerruimte	10	2	20
Subtotaal Horeca			
Overige ruimten			
technische ruimten (indicatief)	283	1	283
reservering energie	30	1	30
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			1.322
Oppervlakte verkeersruimte (indicatief)	13,0% van NVO		172
Ontwerpverlies (indicatief)	2,0% van NVO		26
Oppervlakte constructie (indicatief)	7,0% van NVO		93
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			1.613

Ruimtelijke relaties

De routing en relaties tussen ruimten zijn essentieel voor het goed functioneren van het zwembad.



Hierbij is het van belang dat:

- Ruimten logisch zijn gesitueerd in relatie tot het gebruik van de ruimte;
- Relaties tussen ruimten logisch zijn voor bezoekers, gebruikers, personeel en onderhoudswerkzaamheden;
- Het gebouw zodanig is ontworpen dat met zo weinig mogelijk personeel/vrijwilligers goed toezicht mogelijk is;
- Verkeersruimten voldoende breed zijn om opstoppen te voorkomen;
- De routing overzichtelijk is, onnodige hoeken en omwegen dienen te worden voorkomen;
- Ruimten drempelloos zijn te bereiken;
- Vlucht- en looproutes zo kort mogelijk zijn;
- Er een praktische zonering is voor sleutel- en alarmbeheer.

Beschrijving ruimten

In onderstaande paragrafen worden de ruimtelijk-functionele eisen per ruimte weergegeven.

Entree / centrale hal

Tochtportaal

Het tochtportaal is de entree voor het zwembad. De tochtsluis bestaat uit 2 schuifdeuren met ertussen een schoonloopzone en is goed toegankelijk voor mindervaliden, hulpdiensten en voor het bevoorraden van de ontmoetingsruimte. Er is geen separate personeelsingang, de entree wordt gebruikt door zowel bezoekers als personeel.

Het gebouw heeft een herkenbare, aansprekende, sfeervol verlichte en uitnodigende entree. De entree biedt direct toegang tot de centrale hal en de ontmoetingsruimte. De entree is goed vindbaar met (verlichte) naamsaanduiding van het zwembad, bewegwijzering én goed bereikbaar vanaf de parkeerplaatsen en de fietsenstalling.

Centrale hal

De centrale hal vormt het knooppunt tussen de sporters en bezoekers. In de hal is een informatie-promotiescherm aangebracht en zijn de bezoekerstoiletten bereikbaar. De centrale hal loopt over in de ontmoetingsruimte (horeca).

Receptiemeubel

Het open receptie-/barmeubel is rolstoeltoegankelijk. Het meubel krijgt een centrale positie tussen de centrale hal en ontmoetingsruimte in, met zicht op de entree en de overige verkeersruimten.

Aan het receptie- en barmeubel dient één (kassa) werkplek te komen. De medewerkers achter de receptiebalie hebben eveneens zicht op het zwembad voor de sociale veiligheid. De entreedeuken van de tochtsluis dienen van achter de receptie te openen en sluiten te zijn.

Toiletruimte

In de centrale hal ten behoeve van de ontmoetings-/publieke ruimten zijn toiletruimten opgenomen, bestaande uit:

- Eén herentoiletruimte met voorportaal met één wastableau;
- Eén damestoiletruimte met voorportaal met één wastableau;
- Eén mindervalidetoilet.

Werkkast

Voor de schoonmaak is in de nabijheid van de publieke ruimten een werkkast opgenomen inclusief uitstortgootsteen met warm- en koud water, mechanische afzuiging met bijbehorende luchttoevoer, elektra- en wateraansluitpunten en leegloopleiding schrobzuigmachine.

Zwemzaal

Bassin

Het bassin heeft een afmeting van minimaal 25,0 x 12,5 meter en een diepte van 2.0 meter met gedeeltelijk 2.6 meter onder de beweegbare bodem, en is voorzien van vaste wanden aan de kopse kanten.

Optie 1: Deel van het bassin voorzien van een beweegbare bodem van 8,0 meter lengte (exclusief klep) en breedte van 5 banen waardoor de diepte van het bassin kan variëren van 0 tot 2,0 meter.

Optie 2: Deel van het bassin voorzien van een beweegbare bodem van 25,0 meter lengte en breedte van 2 banen waardoor de diepte van het bassin kan variëren van 0 tot 2,0 meter. Tussen baan 2 en 3 dient een klapwand te worden voorzien om het bassin te verdelen in 2 compartimenten met verschillende watertemperaturen.

Voor de betreding van het bassin zijn vier trappen aanwezig, waarvan drie vaste trappen en één beweegbare trap, ter plaatse van de beweegbare bodem. Voor mindervaliden zijn voorzieningen voor de plaatsing van een tillift opgenomen.

Ruimten aan het bassin:

- Aan de lange zijde van de zwemzaal is aan één zijde eenvoudige zitfaciliteit aanwezig voor zo'n 60 kinderen / ouders / toeschouwers;
- Bergingen exploitant en gebruikers.

Het bassin is verder voorzien van:

- Drijflijnen, startblokken.

Uitgangspunt is dat het bassin sober en doelmatig is. Eventuele voorzieningen voor recreatief gebruik zoals speelelementen, onderwaterverlichting, geluidsinstallatie e.d. zijn uitsluitend functioneel aanwezig.

Eventuele inrichting om beweegvormen volgens ASM te faciliteren kan worden beschouwd als inrichting en dient indien gewenst tijdens de ontwerpfase te worden uitgewerkt.

Berg ruimten

Direct grenzend aan de lange perronzijde worden berg ruimten voorzien voor:

- Berg ruimte exploitant;
- Gezamenlijke berg ruimte gebruikers.

Ruimte voor EHBO, administratie lezwemmen

Direct grenzend aan het bassin (aan zijde startblokken) wordt een algemene ruimte gesitueerd met voorzieningen voor EHBO en administratie lezwemmen. Vanuit deze ruimte is rechtstreeks toegang tot de zwemzaal. Deze ruimte is voorzien van:

- 1 werkplek;
- Een wastafel met een hendelkraan en een laaggeplaatste voetwasbak die beiden voorzien zijn van warm- en koud water;
- EHBO tafel.

Kleedkamergebied zwembad

Algemeen

Vanuit de centrale hal betreden de actieve bezoekers een licht en overzichtelijk kleedkamergebied. De toegang is met toegangscontrole, door middel van twee tourniquets (in- en uitgaand).

Kleedruimten

De kleedruimten voor de zwemzaal zijn voorzien van:

- 4 afsluitbare groepskleedruimten;
- 16 wisselcabines (semi-vrijhangend uitvoeren);
- 2 familiecabines (semi-vrijhangend) incl. verschoon-/aankleedmeubel;
- 1 miva kleedruimte.

Vanuit de toegang vanuit de entreehal gezien dienen allereerst de gezins- en wisselcabines te worden bereikt en daarna de groepskleedruimten. Bij niet gebruik staan de deuren voor de gezin- en wisselcabines open en zijn de kledinghaakjes zichtbaar. De familiecabines zijn voorzien van een verschoon-/aankleedmeubel voor baby's.

Inkijk in de kleedkamers dient te worden voorkomen.

De miva kleedruimte is voorzien van een toilet en douche. Tevens kan hier de zwembad rolstoel en brancard in opslag staan.

Doucheruimte

De doucheruimte is zodanig gesitueerd dat zwemmers er verplicht doorheen moeten voordat ze de zwemzaal betreden. De ruimte heeft een afsluitbare deur naar de zwemzaal. De doucheruimte is voorzien van minimaal 8 (sensor) douchepunten tegen de wand en 8 douchepunten aan het plafond. De sleutelschakelaar voor de plafonddouches bevindt zich in de zwemzaal en heeft meerdere standen zodat ook een deel van de plafonddouches kan worden aangezet.

Toiletruimten

De toiletruimten zijn zo gesitueerd dat deze dicht bij de zwemzaal liggen voor gebruik van de zwemmers en ook voor personeel dat les geeft.

Buggy / rolstoel / rollator ruimte

In de nabijheid van de make-up ruimte aan de vuile voetenzijde is een ruimte ingericht voor de stalling van 6 buggy's (nis met een rail waaraan buggy's zijn vast te maken). Deze is ook geschikt voor rolstoelen en rollators.

Make-up ruimte

In het kleedkamergebied in de nabijheid van de in- en uitgang is een make-up ruimte voor minimaal 2 personen voorzien van tenminste één in tegelwerk opgenomen RVS spiegel en twee flexibele elektrische haardrogers aan een snoer.

Lockers en ophangvoorzieningen

Nadat zwemmers zijn omgekleed wordt de schone voetengang bereikt. Tussen de kleedruimten en de doucheruimte zijn lockers (met pandsloten) geplaatst. De lockers hebben de afmetingen van 300 x 912 x 500, totaal 30 stuks. De lockers staan minimaal 20 cm van de vloer en zijn tot plafond afgewerkt en worden in nissen geplaatst.

Voor het ophangen van kledingstukken is in een meubel een garderobestang voorzien (circa 1,5 meter boven de vloer over een lengte van 3 meter).

Werkkast

Voor de schoonmaak is in het kleedkamergebied een werkkast opgenomen inclusief uitstortgootsteen met warm- en koudwater. De kast is ook opslagruimte voor de schrob-zuigmachine. De uitstortgootsteen en schoonmaakspullen dienen bereikbaar te zijn als de schrob-zuigmachine in de ruimte staat.

Personeelsruimten

Kantoorruimte

De kantoorruimte is dichtbij de ontmoetingsruimte gesitueerd. De ruimte heeft een tafel voor 4 personen en een werkplek. Ook doet de ruimte dienst als backoffice, waarvoor in de ruimte afsluitbare kasten zijn voorzien.

Vergader-/managementruimte

De vergaderruimte is bedoeld voor vergaderingen en pauzeruimte voor het personeel en management, maar kan ook gebruikt worden door de vereniging of buurt. In de ruimte is een eenvoudige pantry aanwezig.

Kleedruimten personeel

Voor zowel dames als heren (personeel) is een kleedruimte met een douche, een toilet en garderobekasten voorzien. De kleedruimten zijn grenzend aan de zwemzaal. De kleedruimte is vanuit de centrale hal goed te bereiken.

Ontmoetingsruimte

Ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte heeft een directe verbinding met de centrale hal en is de ontmoetingsplek voor de actieve en passieve zwemmer. Bij het ontwerp van de ontmoetingsruimte wordt veel aandacht besteed aan transparantie. Vanuit de ontmoetingsruimte is goed zicht op de zwemzaal.

Het receptie meubel wordt uitgebreid met een bar gedeelte.

Keuken

Vanachter het barmeubel is er een directe toegang tot een kleine keuken. De keuken is uitsluitend bedoeld om kleinschalig het publiek te voorzien van bijvoorbeeld een tosti o.i.d. (vergelijkbaar met een keuken in een woning). De benodigde apparatuur zoals een koelkast, diepvries en vaatwasser zijn aan te sluiten op een 230V wandcontactdoos.

Onderdeel van de keuken is een voorraadkast.

Bergruimte en containerruimte

De bergruimte en containerruimte voor de ontmoetingsruimte zijn voor algemene gebruiksartikelen en opstelplaats voor gescheiden afval.

Technische ruimten zwembad

Technische ruimten zwembadinstallaties

Naast dat de technische ruimten van binnenuit eenvoudig bereikbaar zijn, dient het ook van buitenaf goed bereikbaar te zijn voor technische medewerkers, onderhoudspartijen, toeleveringen of het vervangen van grote installatiecomponenten. Onderstaande ruimten / onderdelen dienen vanaf maaiveld niveau voor technische medewerkers en voor vrachttransport bereikbaar te zijn:

- technische ruimte met zwembadinstallaties;
- bergruimte voor chemicaliën;
- zoutbalkvat met afblaas tot buiten het gebouw;
- werkplaats.

In de techniekruimten zijn de leidingen zoveel mogelijk langs de wanden gelegd en de vrije hoogte is minimaal 2,1 meter. Installatieonderdelen die gecontroleerd of onderhouden moeten worden, zijn goed bereikbaar in een plenum met voldoende hoogte en vrije ruimte vóór het te controleren/onderhouden onderdeel.

In de technische ruimte is een kleine werkplaats van 6 m² met een minimale vrije hoogte van 2,1 meter.

Bergruimte chemicaliën

De bergruimte voor chemicaliën is voor bevoorrading met vrachttransport van buitenaf goed bereikbaar.

Bijlage 4 Investeringskostenramingen

Separaat bijgevoegd.



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement