

Toekomstonderzoek

Zwemvoorziening De Engh

Gemeente Soest



Gemeente
Soest

Beeldvormende raadsvergadering 27 maart 2025



OLCO Groots denken
concreet maken

Joop Scherpenzeel

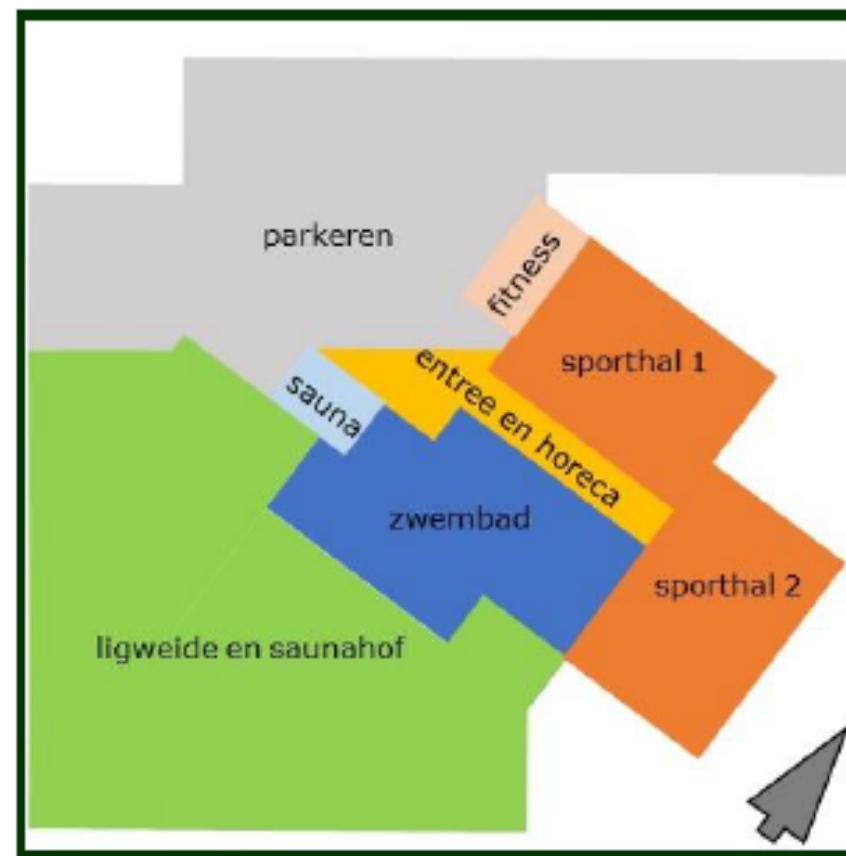
Paul van Dorst

Agenda

- Aanleiding
- Context
- Aanpak onderzoek
- Huidige situatie
- Scenario's
- Afwegingskader en voorkeursvariant
- Aandachtspunten
 - Onderzoek collectieve energievoorziening
- Vervolg
- Vragen

Aanleiding

- Gemeente eigenaar
- Gebouwd in 1991 (34 jaar oud)
- Onderdeel van Sportboulevard De Engh
- Geen tussentijdse renovatie
- Forse investeringsopgave voor continuïteit
- Ambitie om te verduurzamen
- Toekomstonderzoek



Context

Waarom een zwemvoorziening?

- Maatschappelijke waarde
- Zwemveiligheid en zwemvaardigheid
- Faciliteren sportverenigingen (o.a. zwemmen en waterpolo)
- Bijdrage aan maatschappelijke opgaven zoals sociaal domein, sport, gezondheid
- Aantrekkelijkheid gemeente qua voorzieningenniveau
- Invulling wens inwoners zwemvoorziening in nabijheid



Aanpak onderzoek

Stap 1: Inventarisatie & analyse

- Schouw
- Analyse gegevens
- Startgesprek met gemeente

Stap 2: Programma & inpassing

- Participatie
 - Gesprekken verenigingen
 - Gesprek exploitant
 - Enquête scholen
 - Enquête onder inwoners
- Trends en ontwikkelingen
- Bepalen scenario's op hooflijnen

Stap 3: Uitwerking & financien

- Uitwerken scenario's
 - Ruimteprogramma
 - Investeringskosten
 - Exploitatie

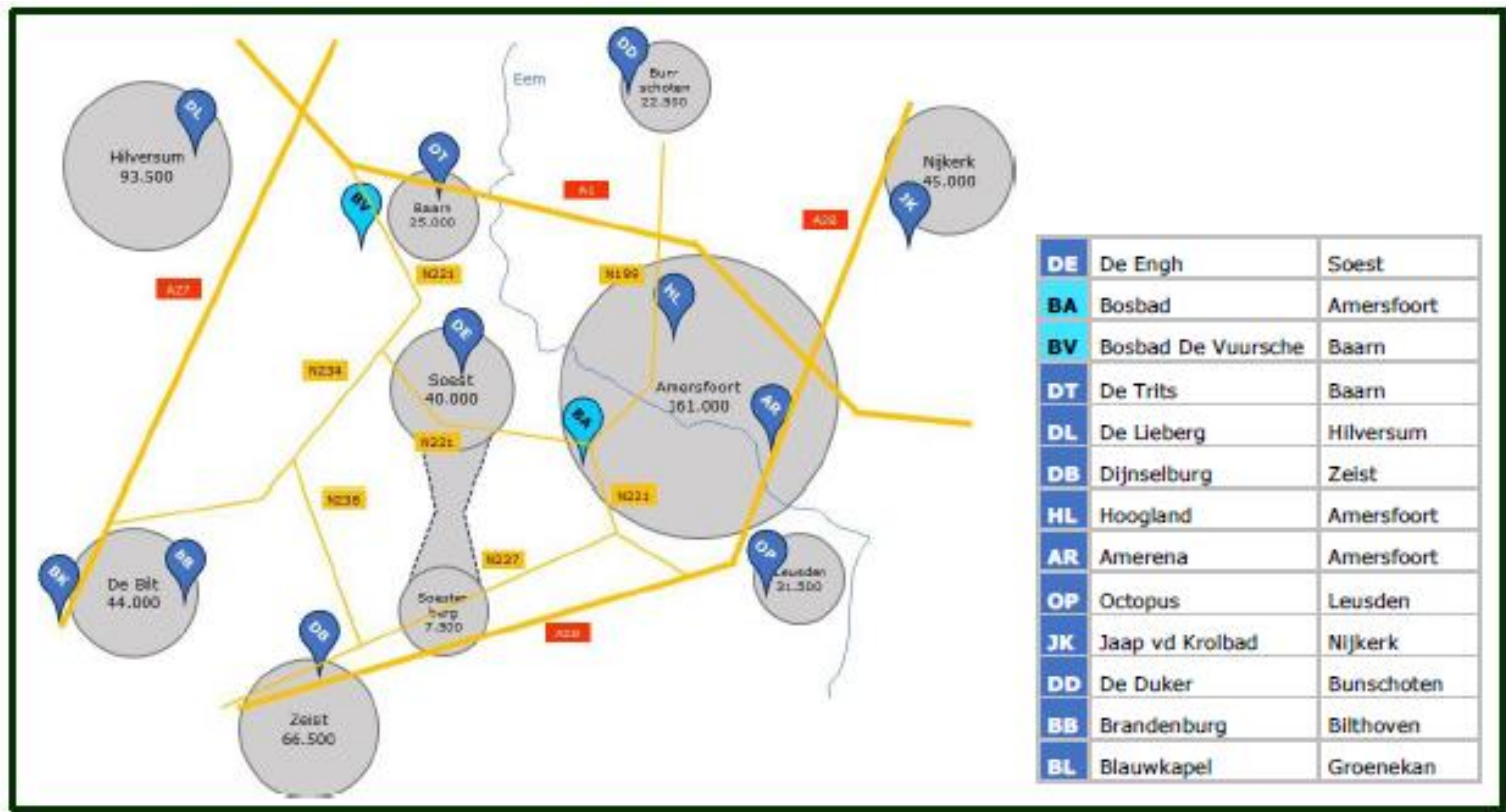
Stap 4: Afweging en eindrapportage

- Afweging
- Aandachtspunten
- Vervolg

Huidige situatie - voorzieningen



Huidige situatie - verzorgingsgebied



+ circa 10 zwemscholen

Huidige situatie - bezoek

bezoekgroep	indicatie 2024	animocijfer
recreatie	39.200	1,0
doelgroepen	3.400	0,1
leszwemmen	16.500	0,4
scholen	20.600	0,5
verenigingen	26.400	0,7
health club	44.800	1,1
sauna	5.300	0,1
totaal	156.200	3,9

- Bezoekeraantal ondergemiddeld

- per m² overdekt zwemwater De Engh: 201 – benchmark: 230
- per inwoner gemiddelde De Engh: 3,9 – benchmark: 3,8

Scenario's – 4 richtingen

Toekomst zwembad

1. Op huidige manier doorgaan
2. Renovatie
3. Nieuwbouw
4. Afstoten

Beoordelingsaspecten

- a. Zwemvaardigheid – sporten/bewegen – vrijetijdsbesteding
- b. Duurzaamheid
- c. Ruimtelijke ordening
- d. Financiën
- e. Continuïteit

Scenario – op huidige manier doorgaan

- Onderhoud – groot onderhoud – renovatie
- Nauwelijks tot geen aanpassingen mogelijk aan huidige configuratie
- Boekwaarde blijft substantieel door herhaaldelijk herinvesteringen
- Keuze voor renovatie / nieuwbouw steeds moeilijker
- Verduurzaming suboptimaal

Conclusie: geen lange termijn oplossing

Uitgangspunt: nog enkele jaren tot renovatie / nieuwbouw

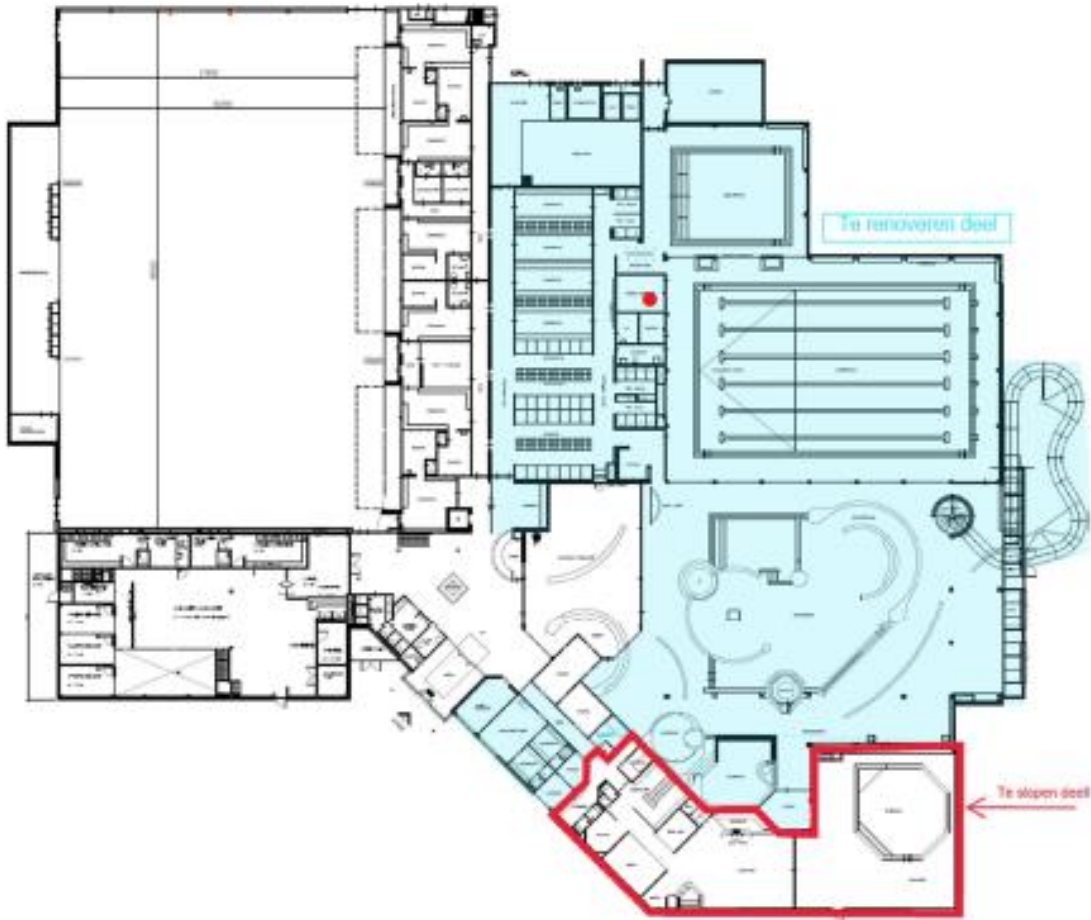
Scenario - renovatie

- Voor periode 20 jaar
- Tijdelijke sluiting nodig
- Verduurzamen suboptimaal

Scenario's ->	Renovatie		
	1a	1b	1c
a. Wedstrijdbad (lxb)	15x25	15x25	15x25
b. Instructiebad (lxb)	8x10 1m diep	8x10 1m diep	8x10 1m diep
c. Recreatiebad (m2)	Ca 270	Ca 270	Nee
d. Glijbaan	Ja	Ja	Nee
e. Peuterbad	Ja	Ja	Nee
f. Whirlpool	Ja	Ja	Nee
g. Wellness	Ja	Nee	Nee
h. Peuterbad buiten	Ja	Ja	Nee
i. Totaal nuttig vloeroppervlak (m2 nvo)	3.037	2.603	1.659
j. Totaal oppervlak (m2 bvo)	3.340	2.864	1.825

Scenario's renovatie

Scenario 1b: Sloop wellness



Scenario 1c: Sloop wellness + recreatiedeel



Scenario - nieuwbouw

- Voor periode 40 jaar
- Geen sluiting nodig
- Verduurzamen optimaal
- Aanpassing configuratie

Scenario's ->	Nieuwbouw			
	2b	2c	2d	2e
a. Wedstrijdbad (lxb)	21x25	15,4x25	15,4x25	15,4x25
b. Instructiebad (lxb)	Nee	16x10 2m diep	16x10 2m diep	16x10 2m diep
c. Recreatiebad (m2)	Nee	Nee	Nee	216 m2
d. Glijbaan	Nee	Nee	ja	ja
e. Peuterbad	Nee	Nee	ja	ja
f. Whirlpool	Nee	Nee	ja	ja
g. Wellness	Nee	Nee	Nee	Nee
h. Peuterbad buiten	Nee	Nee	Nee	Nee
i. Totaal nuttig vloeroppervlak (m2 nvo)	2.233	2.912	3.300	4.059
j. Totaal oppervlak (m2 bvo)	2.590	3.381	3.827	4.679

Mogelijke locatie nieuwbouw (voorbeelden)



Afbeelding 4: Ruimte beschikbaar voor nieuwbouw aan de noord-west zijde



Afbeelding 5: Ruimte beschikbaar voor nieuwbouw aan de zuid-zijde, na sloop recreatiebad

Scenario - afstoten

- De Engh is zonder gemeentelijke exploitatiebijdrage niet exploitabel
- Afstoten van De Engh komt daarom neer op sloop
- Zwemmers moeten uitwijken naar andere gemeenten
- Sterk benadeelde groepen:
 - Verenigingen vanwege afstanden en roosters
 - Leszwemmers vanwege afstanden wachtlijsten
- Sloopkosten circa € 1,15 mln.
- Transitievergoedingen circa € 0,1 mln.

Scenario's renovatie

Voorzieningen	renovatie			
	1A	1B	1C	1D
Wedstrijdbassin (lxbxd)	25x15x2		25x15x2	
- beweegbare bodem	15x15		15x15	
Instructiebassin (lxbxd)	10x8x1		nee	
- beweegbare bodem	nee		nee	
Recreatiebassin m²	270		nee	
Waterglijbaan	ja		nee	
Peuter-/kleuterbassin	ja		nee	
Whirlpool	ja		nee	
Sauna/wellness	ja	nee	nee	nee
Openlucht spraypark	Ja		nee	
Totaal bvo m²	3.340	2.864	1.825	p.m.

Zwembad De Engh exploitatie		renovatie 2028		
ALGEMEEN		1A	1B	1C
Stichtingskosten * € 1.000		11.294	10.233	8.023
BVO m²		3.340	2.864	1.825
BEZOEKAANTALLEN * 10.000				
Recreatief/banen zwemmen		39	39	10
Doelgroepen		4	4	4
Instructie		16	16	16
Scholen		21	21	21
Verenigingen		26	26	26
Health club		50	48	45
Sauna		6	0	0
Totaal		162	154	122
BATEN EN LASTEN * € 1.000		index		
rente		n.v.t.	226	205
afschrijving		n.v.t.	565	512
exploitatiebijdrage		2,0%	1.072	966
dotatie onderhoudsvoorziening		2,0%	168	152
verzekeringen en heffingen		2,0%	56	51
af: huur		n.v.t.	1.015	919
RESULTAAT (nadelig)			1.072	966

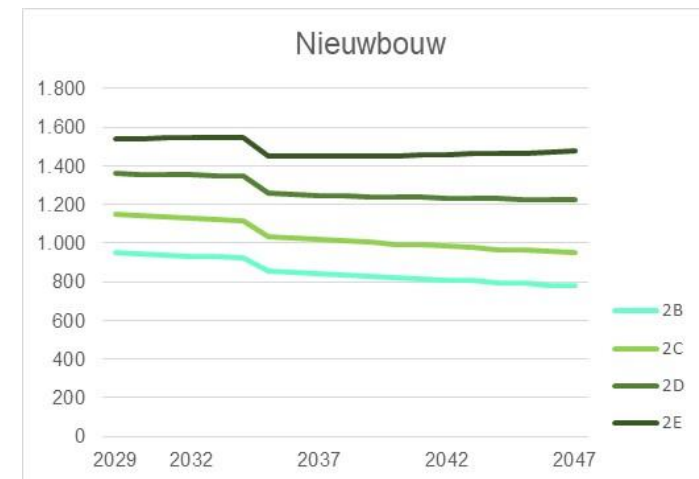


- Exploitatie 2028 - 2047
- Indexering 2% per jaar
- Verduurzaming suboptimaal
- Zwembadloos tijdperk >1 jaar
- Uitwijkmogelijkheid minimaal

Scenario's nieuwbouw

Voorzieningen	nieuwbouw				
	2A	2B	2C	2D	2E
Wedstrijdbassin (lxbxd)	25x15,4x2	25x21x2	25x15x2		
- beweegbare bodem	15x15	25x6	15x15		
Instructiebassin (lxbxd)	nee	nee	Ja		
- beweegbare bodem	nee	nee	Ja		
Recreatiebassin m ²	nee	nee	Nee		216
Watersglijbaan	nee	nee	nee	ja	
Peuter-/kleuterbassin	nee	nee	nee	ja	
Whirlpool	nee	nee	nee	ja	
Sauna/wellness	nee	nee	nee		
Openlucht spraypark	nee	nee	nee		
Totaal bvo m ²	p.m.	2.590	3.381	3.827	4.679

Zwembad De Engh exploitatie		nieuwbouw 2029			
ALGEMEEN		2B	2C	2D	2E
Stichtingskosten * € 1.000		15.985	18.708	20.768	23.960
BVO m²		2.590	3.381	3.827	4.679
BEZOEKAANTALLEN * 10.000					
Recreatief/banen zwemmen		28	28	61	126
Doelgroepen		4	4	4	4
Instructie		24	29	29	29
Scholen		21	21	21	21
Verenigingen		41	39	39	39
Health club		46	46	46	46
Sauna		0	0	0	0
Totaal		164	167	200	265
BATEN EN LASTEN * € 1.000	index				
rente	n.v.t.	309	362	401	463
afschrijving	n.v.t.	543	626	694	792
exploitatiebijdrage	2,0%	980	1.180	1.397	1.581
dotatie onderhoudsvoorziening	2,0%	154	181	201	265
verzekeringen en heffingen	2,0%	77	90	101	132
af: huur	n.v.t.	1.112	1.291	1.434	1.693
RESULTAAT (nadelig)		952	1.148	1.361	1.540



- Exploitatie 2029 - 2068
- Indexering 2% per jaar
- Verduurzaming optimaal
- Geen zwembadloos tijdperk
- Ruimtelijke beperkingen

Afweging en voorkeursvariant

Scenario's ->	Renovatie			Nieuwbouw				Sloop
	1a	1b	1c	2b	2c	2d	2e	3
a. Aanbod voor verenigingen	+	+	+	++	++	++	++	--
b. Aanbod voor leszwemmen en doelgroepen	0	0	0	+	++	++	++	--
c. Aanbod recreatief	++	+	--	--	--	+	++	--
d. Buitenaanbod	+	+	--	-	-	-	-	--
e. Continuïteit exploitatie	-	-	-	+	+	+	+	n.v.t.
f. Duurzaamheidsmogelijkheden	+	+	+	++	++	++	++	n.v.t.
g. Koppeling sporthallen	+	+	+	0	0	0	0	n.v.t.
h. Investeringskosten	0	0	+	-	-	--	--	++
i. Exploitatieresultaat	-	0	+	+	0	-	--	++
j. Bestemmingsplanwijziging nodig	nee	nee	nee	ja	ja	ja	ja	nee
k. Ruimtebeslag in relatie tot parkeren en wadi	-	0	++	++	++	+	-	++

Aandachtspunten

- Onderzoek collectieve energievoorziening
- Netcongestie in relatie tot duurzaamheidsambitie/gasloos
- Bestemmingsplan / ruimtelijke beperkingen en omgeving
- Inpassing op locatie
- Consequenties van tijdelijk geen exploitatie
- Ambities en doelstelling
 - Zwemvaardigheid – sport en bewegen - vrijetijdsbesteding
 - Duurzaamheid
 - Ruimtelijke ordening
 - Financiën
 - Continuïteit

Advies

■ Nieuwbouw

- Geen zwembad-loos tijdperk
- Optimale verduurzaming (Trias Energetica Principe & Duurzame energiebronnen)
- Nieuwe kapitaallasten zorgen voor stijging kosten

■ Configuratie: Variant 2C / 2E

- Wedstrijdbad (Borging voor sportverenigingen)
- Instructiebad (Borging zwemlessen)
- Eventueel recreatiebad
- Geen wellness i.v.m. bezoekersaantallen en alternatieven in de regio

Vorbereidingskosten

- € 400.000
- Doorlopen voorbereidingsfase én aanzet tot een voorlopig ontwerp in de ontwerpfase (ruimtelijke studie en kostenraming)
- Architect, flora en fauna onderzoek, bodemonderzoek, bouwkundigarchitect, landschapsarchitect, bouwkostendeskundige, participatiekosten etc.

Recreatieve toepassingen wedstrijdswembassin



Doorgang van zwemzaal naar ligweide



Vervolg (bij nieuwbouw)

Fase 1:

- April 2025 – dec 2025: inpassingsplan voor scenario's 2C en 2E, PvE, schetsontwerp, financiële raming. Welke ruimtelijke (on)mogelijkheden en wel/geen recreatiebassin.
- 2^{de} kwartaal 2026: vervolgbesluitvorming → bepaling voorkeursvariant

Fase 2:

- 2^{de} kwartaal 2026 – dec 2026: komen tot technisch ontwerp + financiële raming. Eventueel via marktconsultatie.
- Begin 2027: raadsbesluit m.b.t. technisch ontwerp en investeringskrediet
- 2^{de} kwartaal 2027 – dec 2028: – dec 2025: ruimtelijke procedures, aanbesteding, bouwwerkzaamheden
- vanaf januari 2029 start exploitatie bij nieuwbouw (2028 bij renovatie)
- Participatief via Klankbordgroep

Dank voor uw aandacht

Vragen?

OLCO Groots denken
concreet maken

Hoofdstraat 41b
3971 KB Driebergen-Rijsenburg
+31 (0)30 693 03 96
www.olco.nl

