

Variantenonderzoek De Koerbelt 'Zwembad en Sporthal'

Rijssen-Holten



OLCO advies & management b.v.

■■■■■ JA Zeist

Telefoon: ■■■■■

E-mail: ■■■■■

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Visie op de opgave	4
1.3 Leeswijzer.....	5
2 Overzicht huidige situatie	6
2.1 Huidig gebruik binnenzwembad	6
2.2 Huidig gebruik buitenzwembad	6
2.3 Huidig gebruik Reggehal	7
3 Uitgangspunten.....	8
3.1 Beleidsdocumenten	8
3.2 Inspiratiesessie.....	8
3.3 Normen en regelgeving.....	8
4 Ruimteprogramma	10
4.1 Programma binnenzwembad.....	10
4.1.1 Analyse uitgangspunten	10
4.1.2 Wedstrijdbad - sportbad.....	11
4.1.3 Multifunctioneel instructiebad	12
4.1.4 Programma ondersteunende voorzieningen zwembad	13
4.1.5 Recreatief programma zwembad	14
4.1.6 Programma algemene ruimtes	15
4.1.7 Programma technische ruimten.....	16
4.2 Programma buitenzwembad.....	17
4.2.1 Uitgangspunten.....	17
4.2.2 50-meterbad.....	18
4.2.3 Spraypark.....	18
4.2.4 Ligweide.....	19
4.2.5 Programma ondersteunende voorzieningen	19
4.3 programma sporthal.....	20
4.3.1 Programma sporthal	20
4.3.2 Programma ondersteunende voorzieningen	22
5 Stedebouwkundige context	24
5.1 Analyse locatie.....	24
5.1.1 Ligging en gebruik locatie	24
5.1.2 Logistiek.....	25
5.1.3 Randvoorwaarden nieuwbouw	26
5.2 Variant 1: Bebouwing als buffer tussen parkeren en buitenzwembad	29
5.3 Variant 2: Bebouwing langs Arend Baanstraat	30
5.4 Variant 3: Bebouwing zwembad langs bosrand.....	31
5.5 Variant 4: Bebouwing zwembad langs Arend Baanstraat.....	33
6 Technische uitgangspunten	35
6.1 Algemene technische uitgangspunten	35
6.2 Technische uitgangspunten per gebouwelement.....	35
6.2.1 10 - Funderingen	35
6.2.2 20 – Ruwbouw	36
6.2.3 30 - Afbouw.....	36
6.2.4 40 – Afwerkingen	37
6.2.5 50 - Mechanische installaties.....	38
6.2.6 60 – Elektrotechnische installaties	39
6.2.7 70 – Vaste Inrichtingen	39
7 Financiële uitwerking	41
7.1 Inleiding	41



7.2 Stichtingskosten varianten.....	41
7.2.1 Uitwerking directe bouwkosten.....	41
7.2.2 Overige kosten.....	42
7.2.3 Totale stichtingskosten	44
7.3 Exploitatiekosten varianten.....	44
7.3.1 Opbrengsten	44
7.3.2 Lasten	46
7.3.3 Synergie planonderdelen.....	48
8 Conclusies en aanbevelingen.....	49
8.1 Conclusies.....	49
8.2 Aanbevelingen	50
8.2.1 Plan van Aanpak.....	50
8.2.2 Contractvorm aanbesteding.....	50
8.2.3 Stedenbouwkundige uitwerking	50
8.2.4 Programma van Eisen	50
BIJLAGE 1:	Ruimteprogramma binnenzwembad
BIJLAGE 2:	Ruimteprogramma buitenbad
BIJLAGE 3:	Ruimteprogramma sporthal
BIJLAGE 4:	Overzicht varianten inpassing
BIJLAGE 5:	Stichtingskostenraming binnenzwembad
BIJLAGE 6:	Stichtingskostenraming buitenbad
BIJLAGE 7:	Stichtingskostenraming sporthal
BIJLAGE 8:	Exploitatieraming totaaloverzicht



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Gemeente Rijssen-Holten beschikt over diverse binnensportaccommodaties en zwemaccommodaties verspreid over beide kernen. Zwembad De Koerbelt in Rijssen is een zwemaccommodatie in de gemeente bestaande uit een binnen- en buitenbad. De Koerbelt is gelegen aan de zuidrand van Rijssen in de nabijheid van diverse buitensportaccommodaties. De huidige zwemaccommodatie heeft in de loop van de tijd verschillende transformaties ondergaan. In de jaren '60 is het buitenbad gerealiseerd, waarna het zwemcomplex in de jaren '70 en '80 is uitgebreid met een overdekt recreatiebad en een 25-meter wedstrijdabad.

De gemeenteraad van Rijssen-Holten heeft tijdens de kaderstelling 2016/2019 besloten om een investeringsbedrag te sparen, om het verouderde zwembad 'De Koerbelt' te vervangen door een nieuwe zwemaccommodatie. In de zomer van 2017 zijn er verschillende inspiratiesessies georganiseerd om inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van de verschillende gebruikersgroepen. Dat heeft geleid tot de vraag om de opties in beeld te brengen.

In Rijssen zijn twee sporthallen en drie gymzalen aanwezig. De Reggehal is gebouwd in 1972 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Derhalve zou vervangende nieuwbouw ook onderdeel moeten zijn van het onderzoek.

Gemeente Rijssen-Holten heeft daarom OLCO Advies en Management b.v. de opdracht gegeven om 3 varianten voor het nieuwe zwembad in Rijssen uit te werken. De uit te werken varianten zijn:

- * Variant A: Realisatie van een nieuw binnenbad
- * Variant B: Realisatie van een nieuw binnen- en buitenbad
- * Variant C: Realisatie van een nieuw binnen- en buitenbad met daaraan gekoppeld een sporthal.

Er is gevraagd om voor bovengenoemde scenario's een globaal programma van eisen, een globale investerings- en exploitatiebegroting en een globale inrichtingsschets van de situering van het zwembad de Koerbelt uit te werken.

Gedurende het onderzoek is gebleken dat de renovatie van het buitenbad de voorkeur verdient boven de realisatie van een nieuw buitenbad doordat de realisatie van een nieuw buitenbad tot zeer hoge kosten leidt. In hoofdstuk 4.2 wordt dit nader toegelicht. De wijziging van nieuwbouw naar renovatie van het buitenbad leidt tot onderstaande varianten die in deze rapportage nader worden toegelicht:

- * Variant A: Realisatie van een nieuw binnenbad met behoud van het huidige buitenbad
- * Variant B: Realisatie van een nieuw binnenbad en gerenoveerd buitenbad
- * Variant C: Realisatie van een nieuw binnenbad, gerenoveerd buitenbad met gekoppeld een sporthal.

1.2 VISIE OP DE OPGAVE

De uitwerking van de variantenstudie betreft een interessante en uitdagende opdracht vanwege de brede oriëntatie en hoge duurzaamheidsstandaard die wordt beoogd. De combinatie van een binnenzwembad en buitenprogramma met een sporthal maakt de opgave veelzijdig.

Binnen deze opgave is de TCO-methode gehanteerd, die op alle scenario's is toegepast. TCO staat voor Total Cost of Ownership en is een methode waarbij alle kosten en baten van de exploitatie gedurende de gehele levensduur worden uitgezet tegenover de investeringskosten. De TCO-methode maakt inzichtelijk welk effect extra investeringen in bijvoorbeeld duurzame installaties heeft op de totale exploitatie. De TCO-methode maakt de impact van investeringen op tarifiering, gebruikerspotentieel en beheer inzichtelijk. Het eindresultaat in het vergelijk tussen de varianten is daarmee volledig op alle criteria te beoordelen en biedt het noodzakelijk inzicht voor bestuurlijke besluitvorming.



1.3 LEESWIJZER

De rapportage is uitgewerkt in navolgende hoofdstukken:

- * **Hoofdstuk 1: Inleiding.** De aanleiding met doelstelling, visie op de opgave en leeswijzer worden in dit hoofdstuk beschreven;
- * **Hoofdstuk 2: Overzicht huidige situatie.** In dit hoofdstuk wordt het huidig gebruik van De Koerbelt en de Reggehal toegelicht;
- * **Hoofdstuk 3: Uitgangspunten.** In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten, op basis waarvan de varianten zijn uitgewerkt, benoemd;
- * **Hoofdstuk 4: Ruimteprogramma.** Per variant worden de verschillende ruimtes met de functionele eigenschappen beschreven en toegelicht. De basis vormt hierbij het ruimteprogramma van variant A (realisatie binnenzwembad), waarbij variant B en variant C een toevoeging zijn op variant A;
- * **Hoofdstuk 5: Stedenbouwkundige context.** Aan de hand van de totale oppervlakten wordt een inpassingstudie gedaan van de varianten binnen het terrein;
- * **Hoofdstuk 6: Technische uitgangspunten.** De technische eigenschappen van het gebouw op het gebied van architectuur, bouwtechniek, installaties en inrichting wordt in dit hoofdstuk toegelicht;
- * **Hoofdstuk 7: Financiële uitwerking.** De investeringskosten en exploitatiekosten die op basis van uitgangspunten van voorgenoemde hoofdstukken zijn uitgewerkt worden in dit hoofdstuk toegelicht;
- * **Hoofdstuk 8: Beoordeling en weging varianten:** De financiële uitwerkingen worden in dit hoofdstuk met elkaar vergeleken;
- * **Hoofdstuk 9: Conclusie en aanbevelingen:** De conclusies van dit variantenonderzoek worden beschreven en er worden aanbevelingen gedaan voor vervolg onderzoek en de verdere uitwerking van het project.

2 OVERZICHT HUIDIGE SITUATIE

2.1 HUIDIG GEBRUIK BINNENZWEMBAD

Het huidige binnenbad beschikt over twee baden en kent met circa 88 uur per week een ruime openstelling. Het aantal bezoekers van het binnenbad in 2016 bedroeg circa 122.796. Het bezoekersaantal van het toekomstig binnenbad is geschat omdat er in de huidige administratie geen onderscheid wordt gemaakt tussen bezoekers van het binnenbad en bezoekers van het buitenbad. Gemeente Rijssen-Holten had op 31 december 2016 volgens het CBS 37.983 inwoners, waarvan er 28.848 inwoners in Rijssen woonachtig zijn. Het animocijfer in 2016 bedraagt voor de gemeente Rijssen-Holten 3,1 en voor de kern Rijssen 4,25 uitgaande van 120.000 bezoekers. Gezien Rijssen en Holten twee afzonderlijke kernen zijn en bewoners van Holten eveneens gebruik maken van het zwembad in Markelo, wordt het animocijfer van Rijssen gehanteerd. Het landelijke animocijfer ligt tussen de 4,0 en 5,0, waarmee Rijssen gemiddeld scoort.

De gebruikers van het binnenbad kunnen worden onderverdeeld in vier categorieën, aangezien er zeer beperkt gebruik wordt gemaakt door het onderwijs:

1. Zwemverenigingen
 2. Zwemlessen
 3. Doelgroepzwemmen
 4. Recreatief zwemmen
-
1. Rijssen heeft vier zwemverenigingen die gebruik maken van De Koerbelt. De zwemverenigingen maken in totaal 26 uur per week gebruik van het binnenbad. Deze uren zijn als volgt onderverdeeld:
 - RZ&PC De Mors (zwem-en waterpolovereniging): 19,5 uur.
 - GSV Rijssen (gehandicaptensportvereniging): 3,5 uur
 - ZVG (zwemmen voor verstandelijk gehandicapten): 2 uur
 - Triatlon Rijssen (triatlon vereniging) : 1 uur
 - GSV Rijssen en ZVG maken voornamelijk gebruik van het recreatiebad, terwijl RZ&PC De Mors en Triatlon Rijssen enkel gebruik maken van het wedstrijdbad.
 2. De zwemlessen worden gegeven in het recreatiebad en in het wedstrijdbad. In de huidige situatie is er 36 uur per week aan zwemles ingeroosterd.
 3. Er worden verschillende vormen van doelgroepzwemmen aangeboden in De Koerbelt, zoals babyzwemmen, fysiozwemmen, aquarobics, aquajoggen en MBVO. De meeste vormen van doelgroepzwemmen vinden plaats in het huidige recreatiebad. Enkel trimzwemmen en aquajoggen worden in het wedstrijdbad georganiseerd. In totaal staat er per week 13,5 uur aan doelgroepzwemmen ingeroosterd. Gehandicaptenzwemmen kan zowel als verenigingszwemmen als doelgroepzwemmen worden beschouwd. In dit urenoverzicht worden de uren van GSV Rijssen en ZVG bij de zwemverenigingen ondergebracht.
 4. Recreatief zwemmen vindt zowel in het recreatiebad als in het wedstrijdbad plaats. Meer dan de helft van de bezoekers komt recreatief zwemmen. In totaal is er wekelijks 98 uur aan recreatief zwemmen ingeroosterd. De recreatieve bezoekers zijn in te delen in baanzwemmers en bezoekers die 'vrij' willen zwemmen. De baanzwemmers maken gebruik van het wedstrijdbad, die 54,5 uur per week door baanzwemmers wordt gebruikt. De vrijzwemmers kunnen 43,5 uur per week terecht in het recreatiebad.

2.2 HUIDIG GEBRUIK BUITENZWEMBAD

Het huidige buitenbad wordt voornamelijk gebruikt door recreatieve bezoekers. Gezien er in de huidige situatie geen onderscheid wordt gemaakt tussen bezoekers voor het binnenbad en het buitenbad, is er een schatting gemaakt van het aantal recreatieve bezoekers dat jaarlijks gebruik maakt van het buitenbad. Uit onderzoek van Synarchis uit 2014 is gebleken dat er in de periode van 2011 t/m 2013 jaarlijks 40.000 tot 50.000 recreatieve bezoekers gebruik hebben gemaakt van het



buitenbad. Uit de gegevens van 2016 is ca. een aantal van 51.300 (recreatieve) bezoekers specifiek voor het buitenprogramma te herleiden. Het huidige buitenbad heeft een zwemwatercapaciteit van 2000 m². Met 51.300 jaarlijkse bezoekers leidt dit tot 25,7 bezoekers per m² zwemwater per jaar. Het landelijk gemiddelde ligt tussen de 50 en 60 bezoekers per m² zwemwater per jaar. Het buitenbad van De Koerbelt heeft dan ook aanzienlijk meer zwemwater per bezoeker dan het landelijk gemiddelde.

Recreatieve bezoekers kunnen worden opgedeeld in drie categorieën:

1. Individuele bezoekers: De individuele bezoekers zullen voornamelijk gebruik maken van het wedstrijdbad, waarin baantjes kunnen worden getrokken.
2. Oudere jeugd: De oudere jeugd zal op warme dagen naar het zwembad komen en gebruik maken van het recreatiebad, de recreatieve voorzieningen op de ligweide en die van het wedstrijdbad (de installatie met springplanken).
3. Families met (jonge) kinderen. Families met (jonge) kinderen, zullen voornamelijk gebruik maken van het recreatiebad en peuterbad, afhankelijk van de leeftijd van de kinderen. Daarnaast zal deze doelgroep gebruik maken van de recreatieve voorzieningen van de ligweide, zoals een speeltuintje.

Er zijn geen gegevens beschikbaar betreffende het aantal overige gebruikers dat het buitenbad gebruikt, maar er wordt aangenomen dat deze aantallen zeer beperkt zijn in verhouding tot de rest. Triatlon Rijssen maakt jaarlijks gebruik van het buitenbad tijdens hun nationale triatlon evenement. De zwem- en polovereniging maakt sporadisch gebruik van het buitenbad in de zomermaanden. Dit gebruik richt zich voornamelijk op toernooien zoals het Koerbelt Toernooi dat in september wordt georganiseerd en de zwemvierdaagse dat iedere zomer wordt georganiseerd.

2.3 HUIDIG GEBRUIK REGGEHAL

De Reggehal wordt door zowel sportverenigingen als door onderwijsinstellingen gebruikt. Jaarlijks maken er circa 65.000 bezoekers gebruik van de Reggehal, zijnde onderwijsinstellingen en verenigingen. De onderwijsinstellingen maken doordeweeks en overdag gebruik van de hal, terwijl de sportverenigingen vooral op de doordeweekse avonden (trainingen) en op de zaterdag (wedstrijden) gebruik maken van de sporthal.

Het onderwijsgebruik van de Reggehal kan worden opgedeeld in basisscholen en voortgezet onderwijs. CSG Reggesteyn is een middelbare school die wekelijks 8 lesuren gebruik maakt van de Reggehal. Er zijn in de huidige situatie zes basisscholen die gebruik maken van de Reggehal, te weten:

- * In den Clintuin
- * Constantijnschool
- * OBS de Salto
- * Johan Friso School Rijssen;
- * Basisschool Klim-op;
- * Beatrixschool

Er zijn momenteel 5 sportverenigingen die gebruik maken van de Reggehal:

- * Risne Stars (basketbal)
- * Rivo Rijssen (volleybal)
- * S.V. Excelsior '31 (zaalvoetbal)
- * P.V. Roosdom Tjhuis (recreatief zaalvoetbal)
- * R.K.S.V. Rijssen (zaalvoetbal)

Van deze verenigingen speelt P.V. Roosdom Tjhuis enkel op recreatief niveau, niet zijnde een bondscompetitie. De overige sportverenigingen spelen wel officiële wedstrijden, waarbij Rivo Rijssen en S.V. Excelsior '31 teams op een hoog niveau hebben spelen.

3 UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten waarop de verschillende varianten van dit onderzoek zijn uitgewerkt, worden in dit hoofdstuk toegelicht. Aan de hand van normeringen, rapportages van Synarchis en aangeleverde documenten zijn uitgangspunten geformuleerd die een kader bieden voor de opzet van de verschillende ruimteprogramma's en de financiële analyse.

3.1 BELEIDSDOCUMENTEN

De volgende beleidsdocumenten en politieke besluiten zijn als uitgangspunt genomen voor de uitwerking van de verschillende varianten

- * Raadsbesluit 'Rapport Onderzoek Basale voorzieningen sport' van 13 juli 2017;
- * Raadsbesluit 'Resultaten/analyse inspiratiesessies nieuwbouw zwembad/bestuursopdracht voorbereidingskrediet' van 30 maart 2017;
- * Sportvisie 2015-2018 'Sporten is gezond voor lichaam en geest';
- * Nota parkeernormen Gemeente Rijssen-Holten.

Er zijn door Synarchis Adviesgroep reeds diverse onderzoeken uitgevoerd die betrekking hebben op de sportaccommodaties in Rijssen-Holten. Deze onderzoeken liggen deels ten grondslag aan bovengenoemde beleidsdocumenten en politieke besluiten die reeds zijn genomen. Onderstaande rapportages zijn gebruikt als uitgangspunt voor dit variantenonderzoek:

- * Eindrapportage 'toekomstperspectief zwembaden' dat in oktober 2014 is opgesteld;
- * Eindrapportage 'verzelfstandiging beheer en exploitatie sportaccommodaties' dat in oktober 2014 is opgesteld;
- * Rapport 'capaciteitsonderzoek binnensport' dat in januari 2017 is opgesteld;
- * Rapport 'Basale voorzieningen sport' dat in februari 2017 is opgesteld.

In april 2017 heeft SAB Adviseurs een advies voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe Koerbelt geschreven dat, in combinatie met diverse situatietekeningen en documenten van aanwezige kabels en leidingen, als uitgangspunt is gebruikt voor de stedenbouwkundige inpassing.

Om de exploitatiekosten te bepalen, zijn diverse financiële documenten als uitgangspunt gehanteerd, waaronder: urenoverzichten, bezoekersaantallen, tarievenoverzichten, personeelsroosters.

Gedurende de uitwerking van de varianten zijn er diverse overleggen geweest met de projectgroep van de gemeente en de verschillende gebruikers. Daarnaast is het onderwijs, de Adviesraad Sociaal Domein en de Sportraad betrokken bij het onderzoek. De opmerkingen vanuit alle betrokkenen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de definitieve uitwerking van de rapportage.

3.2 INSPIRATIESESSIE

In de zomer van 2016 zijn er diverse inspiratiesessies georganiseerd om inzichtelijk te maken wat de wensen en behoeften zijn voor het nieuwe zwembad en het buitenbad. Er hebben inspiratiesessies plaatsgevonden met de gemeenteraad, sportraad Rijssen-Holten, het personeel van het zwembad, de besturen van de zwem- en poloverenigingen, de gehandicaptensportverenigingen en de organisaties van sportevenementen. Daarnaast is er onder de abonneementhouders en jeugdigen die gebruik maken van de zwemaccommodaties een enquête uitgezet. De uitkomsten van deze inspiratiesessies zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de ruimtelijke en technische eigenschappen van het nieuwe binnenbad en het buitenbad.

3.3 NORMEN EN REGELGEVING

Naast de behoeften en wensen van de verschillende gebruikers, zijn onderstaande normeringen en handboeken gebruikt om de uitgangspunten te bepalen

- * Handboek zwembaden van de KNZB
- * Handboek Sportaccommodaties



Om de ruimtelijke en technische eigenschappen van de nieuwe sporthal te bepalen zijn verschillende normeringen, onderzoeken, besluitvormingen en reglementen gehanteerd.

- * NOC*NSF-normering
- * KVLO-normering
- * Handboek Sportaccommodaties

Om te bepalen aan welke eisen de hal dient te voldoen om bepaalde sporten op niveau te kunnen beoefenen zijn, naast het Handboek Sportaccommodaties, verschillende reglementen van sportbonden als uitgangspunt gehanteerd.

- * Reglementen volleybal
- * Uitvoeringsregeling accommodatievoorschriften Badminton Nederland
- * Spelreglement basketbal: Official basketball rules 2014

4 RUIMTEPROGRAMMA

De ruimteprogramma's van de verschillende scenario's worden in dit hoofdstuk toegelicht. Als basis geldt het ruimteprogramma van het nieuwe binnenzwembad, bijlage 1. De programma's voor het buitenbad, bijlage 2, en de sporthal, bijlage 3, zijn een toevoeging op het ruimteprogramma van binnenzwembad omdat het buitenbad en de sporthal niet afzonderlijk, maar altijd in combinatie met het binnenzwembad worden gerealiseerd. De ruimteprogramma's van het buitenbad en de sporthal kunnen dan ook niet los worden beschouwd.

4.1 PROGRAMMA BINNENZWEMBAD

Het programma van de zwembaden is gebaseerd op de uitgangspunten die in hoofdstuk 3 zijn beschreven. Na de analyse van de uitgangspunten wordt bepaald hoeveel baden er worden voorzien, wat de functionaliteit is en welke technische eigenschappen de baden krijgen. Het ruimteprogramma van het nieuwe binnenzwembad wordt opgedeeld in de volgende categorieën:

1. Programma zwembaden
2. Programma ondersteunende voorzieningen zwembad
3. Recreatief programma
4. Programma algemene ruimten
5. Programma technische ruimten

4.1.1 Analyse uitgangspunten

Om te bepalen hoeveel baden gewenst zijn en welke afmetingen deze baden moeten hebben, is het van belang de uitgangspunten te analyseren. In het nieuwe zwembad is het van belang dat er voldoende ruimte is voor de verschillende sporten (verenigingen), doelgroepen en activiteiten. Er wordt onderscheid gemaakt in onderstaande activiteiten:

- a. Verenigingszwemmen (trainingen & wedstrijden)
 - Wedstrijdzwemmen (korte baan)
 - Waterpolo
 - Synchroonzwemmen*
 - Duiken & schoonspringen*
- b. Zwemlessen
- c. Doelgroep zwemmen
 - Therapeutisch (bijv. revalidatiezwemmen, zwangerschapszwemmen)
 - Sportief (bijv. aquagym, aquarobics, gehandicaptenzwemmen enz.)
- d. Recreatief zwemmen
 - Baanzwemmen
 - 'Vrij' zwemmen

** Deze activiteiten worden in Rijssen niet aangeboden.*

Om bovengenoemde activiteiten aan te kunnen bieden, dienen bassins bepaalde eigenschappen te hebben. Deze eigenschappen zijn beschreven in normeringen, zoals het Handboek Zwembaden dat door de KNZB is opgesteld. Bij de ontwikkeling van een nieuwe zwemaccommodatie is het van belang om te bepalen voor welk type evenementen de accommodatie geschikt is. Bovenmatig hoge eisen kunnen leiden tot hogere investerings- en exploitatiekosten, terwijl ondermaatse eisen leiden tot een slecht bruikbare accommodatie. De KNZB maakt, ten aanzien van sport, onderscheid tussen 4 typen accommodaties.

1. D-accommodatie: Geschikt voor lokale wedstrijden, georganiseerd voor en door de lokale verenigingen;
2. C-accommodatie: Geschikt voor regionale wedstrijden, georganiseerd vanuit de Regio in samenwerking met de lokale verenigingen (bijvoorbeeld competitiezwemmen)
3. B-accommodatie: Geschikt voor nationale wedstrijden/evenementen, georganiseerd door/onder auspiciën van de KNZB;

4. A-accommodatie: Internationale wedstrijden en evenementen, georganiseerd door LEN/FINA/IPC.

Navolgende tabel geeft de verschillende activiteiten weer, in combinatie met de benodigde afmetingen, diepte en temperatuur van het bad. Daarbij is, ten aanzien van sport, onderscheid gemaakt tussen D- en C-accommodaties (licht groen) en B- accommodaties (donker groen). A-accommodaties worden buiten beschouwing gelaten.

Onderdeel	Vrije maat	25x15,4	25x17	25x21	25x35	Diepte	Temp.
Verenigingszwemmen							
Wedstrijdzwemmen		6 banen	6 banen	8 banen	12 banen	D-C ≥ 1,4 m B ≥ 2,0 m	25-28 °C
Waterpolo						D-C ≥ 1,8 m B ≥ 2,0 m	25-28 °C
Synchroonzwemmen						D ≥ 1,8 m C-B ≥ 2,5 m	25-28 °C
Duiken & Schoonspringen (3m)	≥ 10x15,4					≥ 3,6 m	≥ 26 °C
Zwemlessen	≥ 160 m ²					Variabel 120m ² 0,8 m 40m ² 2,0 m	26-32 °C
Doelgroep zwemmen							
Therapeutisch						Variabel	32-34 °C
Sportief						Variabel	25-28 °C
Recreatief							
Baanzwemmen						≥ 1,4 m	26-28 °C
'Vrij' zwemmen						Variabel	28-34 °C

De gemeenteraad van Gemeente Rijssen-Holten heeft in de Raadsvergadering van 13 juli 2017 ingestemd met het rapport 'onderzoek basale voorzieningen sport'. In deze rapportage wordt beschreven dat een basale zwemaccommodatie een type C-accommodatie betreft. Als uitgangspunt wordt een type C-accommodatie gehanteerd.

Voor het nieuwe binnenzwembad wordt aan de hand van de normeringen en met de uitgangspunten die uit de inspiratiesessie naar voren zijn gekomen, allereerst het aantal baden bepaald. Vervolgens worden de bijbehorende afmetingen en functionaliteiten onderzocht. De variatie in activiteiten die in De Koerbelt worden aangeboden, leidt tot verschillende eisen in afmetingen, diepte en temperatuur. Met betrekking tot het aantal baden worden de uitgangspunten uit de inspiratiesessies aangehouden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2017. Uit de inspiratiesessies is de wens voor De Koerbelt 2.0 naar voren gekomen, die bestaat uit twee losse baden met een peuterbassin. Zou als uitgangspunt één bassin met een eventueel los peuterbassin worden aangehouden, met twee temperaturen, dan zal het huidige capaciteitsprobleem worden vergroot en wordt niet voldaan aan de uitgangspunten.

4.1.2 Wedstrijdbad - sportbad

Uit de inspiratiesessies is naar voren gekomen dat het nieuwe binnenzwembad regionaal georiënteerd dient te zijn. De wedstrijden worden met de regio georganiseerd in samenwerking met diverse verenigingen. Zo speelt het eerste herenteam van zwem- en polovereniging De Mors 2^e klasse bond. Dit betekent dat zij op regionaal niveau spelen. De minimale afmetingen van het veld bedragen hierbij 25x15x1,8 meter, waarbij de afmetingen bij voorkeur 25x20x2 meter bedragen. Dit betekent dat er minimaal een C-accommodatie benodigd is met een afmeting van 25x15,4 meter, maar dat de voorkeur uitgaat naar een C-accommodatie met een afmeting van 25x21 meter. De zwembaden worden voorzien van zitbanken aan het perron langs de gevels.

In de huidige situatie maakt zwem- en polovereniging De Mors gebruik van het zwembad. De Holtense Zwem- en polovereniging Twenhaarsveld zwemt in de zomermaanden in het buitenbad in Holten, maar moet in de wintermaanden door ruimtegebrek in De Koerbelt uitwijken naar zwembaden in Markelo en Lochem. Zwem- en polovereniging Twenhaarsveld heeft aangegeven dat zij in de wintermaanden ook graag gebruik van het nieuwe binnenbad willen maken. In de inspiratiesessies is naar voren gekomen, dat de problematiek van 'te weinig water' grotendeels opgelost kan worden door uit te gaan van een wedstrijdabad met 8 banen in plaats van een wedstrijdabad met 5 banen. Door 8 banen toe te passen wordt de capaciteit voor wedstrijdzwemmen aanzienlijk vergroot. De breedte van het bassin bedraagt dan 21 meter en biedt daarmee betere trainings- en wedstrijdvoorziening voor waterpolo.



Aan de hand van de wensen die uit de inspiratiesessies naar voren zijn gekomen, alsmede het niveau waarop Zwem- en poloclub De Mors speelt, wordt geadviseerd een bassin toe te passen van 25x21 meter. De watertemperatuur ligt hier op ca. 26 °C. Dit betekent dat het bad kan worden gebruikt voor zowel alle verenigingsactiviteiten als sportieve activiteiten en baanzwemmen. De zwemlessen kunnen ook in het bassin worden gegeven, echter is dit voor de kleine kinderen aan de koude kant. Voor recreatief zwemmen kan het geschikt zijn, echter is ook daarvoor de temperatuur voor sommige gebruikers aan de koude kant. Er wordt geadviseerd het bassin 2,0 meter diep te maken, met een beweegbare bodem met een variabele waterdiepte van 0 tot 2 meter over de breedte en 13 meter lengte. Dit om de multifunctionaliteit van alle voorgaand genoemde gebruikers mogelijk te maken. Omdat er in Rijssen-Holten geen duik- of schoonspringvereniging is, wordt geen rekening gehouden met een investering om de diepte van het wedstrijdabad te vergroten naar de minimaal benodigde 3,6 meter. De zwemaccommodatie zal worden voorzien van een toilet voor kleine kinderen dat vanaf het perron van het wedstrijdabad toegankelijk is, zodat er tijdens de zwemlessen toezicht is op de kinderen en zodat zij niet alleen door het gebouw kunnen zwerven.

4.1.3 Multifunctioneel instructiebad

Om therapeutisch zwemmen en vrij zwemmen aan te kunnen bieden, wordt uit gegaan van een bassin met warm water van ca. 32 °C en een beweegbare bodem over het volledig oppervlak. Het multifunctionele instructiebad zal eveneens worden gebruikt voor zwemlessen en recreatief zwemmen. Het bad heeft een te hoge watertemperatuur om als wedstrijdabad te functioneren. Toch wordt aangeraden om een 25 meter bad te realiseren, waardoor dit bad geschikt is om baanzwimmers te faciliteren op de momenten dat het wedstrijdabad in gebruik is. Daarnaast kan een 25-meter instructiebad multifunctioneel functioneren als back-up voor de verenigingen, als

uitzwembad of voor (jeugd)trainingen. Er wordt geadviseerd om een instructiebassin toe te passen van 25x10,4 meter, met een beweegbare bodem met een variabele waterdiepte van 0 tot 2 meter. Het multifunctioneel instructiebad wordt voorzien van voorzieningen voor mindervaliden zoals een mobiele tillift. Ook wordt voorzien in een toiletje vanaf het perron voor de kleine kinderen.



4.1.4 Programma ondersteunende voorzieningen zwembad

Ten behoeve van de twee baden, worden ondersteunende voorzieningen opgenomen. De specifieke aantallen en afmetingen zijn in de ruimtestaat opgenomen, zie bijlage 1. De ondersteunde voorzieningen bestaan uit onderstaande ruimtes:

1. Kleedruimten
2. Lockers
3. Personeelskleedruimten
4. Tribune
5. Bergingen
6. EHBO/Juryruimte

4.1.4.1 Kleedruimten

Voor de kleedruimten wordt er onderscheid gemaakt tussen groepskleedruimten, gezinscabines en wisselcabines. Er worden in totaal 6 groepskleedruimten voorzien. Maatgevend voor het aantal is het gelijktijdig gebruik op moment dat de vereniging het wedstrijdbad gebruikt op wedstrijddagen. Er zijn 4 groepskleedruimten voorzien ten behoeve van het wedstrijdbad. Dit zijn 2 heren en 2 dames kleedruimten, waarbij deze op wedstrijddagen wordt opgedeeld in 1 heren en 1 dames kleedkamer voor thuisspelende teams en 1 heren en 1 dames kleedkamer voor de uit spelende teams. Gedurende de week kunnen twee teams gelijk trainen in het wedstrijdbad, waardoor ieder team een eigen kleedkamer kan gebruiken. Tijdens wedstrijddagen- en of trainingsavonden zal het multifunctionele instructiebad gebruikt kunnen worden voor zwemlessen of doelgroep activiteiten, waardoor er 1 heren kleedkamer en 1 dameskleedkamer is voorzien ten behoeve van het multifunctionele instructiebad.

De maatgevende gebruikersgroep voor de wisselcabines betreft de recreatieve zwemmer. Zij zullen voornamelijk gebruik maken van de wisselcabines. Dit betreft vrije inloop en zwemmen op piekmomenten als woensdagmiddag en in het weekend. Er wordt geadviseerd om 28 wisselcabines te voorzien bij een piek van ca. 280 gelijktijdige bezoekers. Gezien een deel van de bezoekers zich omkleedt in de groepskleedruimten en niet iedereen op exact hetzelfde tijdstip het gebouw betreedt, zijn 28 wisselcabines voldoende. Daarnaast zijn er 6 gezinscabines, die ruimer zijn bemeten en waar gezinnen met kinderen zich om kunnen kleden. Deze cabines kunnen ook tijdens piekmomenten gebruikt worden en bieden een kleine buffer. De totale capaciteit komt hierbij uit op 34 cabines die tegelijk gebruikt kunnen worden. Vanuit de kleedzone is er een ruime doucheruimte voorzien, dat ruim genoeg is voor 10 wanddouches en 18 plafonddouches. Ook biedt de kleedaccommodatie de gelegenheid voor omkleden voor het gebruik van de zwemmers die in de zomer van de ligweide en het buitenbad gebruik maken. Er worden 2 MIVA-kleedruimten voorzien met een eigen douche. De groepskleedruimten worden uiteraard ingericht dat deze eveneens rolstoeltoegankelijk zijn.

4.1.4.2 Lockers

Er worden in basis 140 lockers voorzien bij een piek van ca. 280 gelijktijdige bezoekers. Verenigingsleden gebruiken geen lockers en delen vaak een kleedruimte ten behoeve van de spullen, waardoor dit aantal niet maatgevend is voor het aantal te voorziene lockers. Nabij de kleedkamers is een make-up balie/nawachtruimte voorzien en is er ruimte voor een werkkast, dat ruim genoeg is om een schrobmachine in op te bergen.

4.1.4.3 Personeelskleedruimten

Het personeel heeft een eigen herenkleedruimte en een eigen dameskleedruimte inclusief douche per kleedruimte. De personeelskleedruimtes zijn voorzien van 20 lockers voor het personeel. De personeelskleedruimte biedt toegang tot de zwem- en kleedzone en is direct toegankelijk vanuit de algemene personeelsruimten.

4.1.4.4 Tribune

Er wordt voorzien in een tribune capaciteit voor 150 plaatsen die op de verdieping is gelegen. De tribune kan worden gebruikt bij evenementen of wedstrijden, maar ook voor afzwemmen van de leswemmers. Het zicht dient vrij te zijn van kolommen op het wedstrijdbad.

4.1.4.5 Bergingen

Voor de verenigingen zijn 2 bergingen opgenomen. Een berging zal gebruikt worden voor opslag van zwem- en waterpolomateriaal, de andere berging wordt gebruikt door gehandicaptensportverenigingen. De bergingen van de verenigingen zijn te bereiken vanaf het perron. Er is tevens een algemene berging aanwezig die gebruikt wordt voor de opslag van recreatieve elementen en lesmateriaal. Deze berging heeft een koppeling met beide baden.

4.1.4.6 EHBO/Juryruimte

De EHBO en juryruimte wordt gecombineerd, gezien deze ruimten een erg lage bezettingsgraad hebben. In deze ruimte wordt een scherm geplaatst, om inkijk vanuit de zwemzalen te voorkomen. De ruimte is zowel vanaf de kleedzone bereikbaar als vanaf het wedstrijdbad. De ruimte zal tijdens wedstrijden en evenementen worden gebruikt door de wedstrijdleiding en organisatie.

4.1.5 Recreatief programma zwembad

Om de attractiewaarde van het zwembad te behouden of vergroten, zijn tijdens de inspiratiesessies verschillende voorzieningen benoemd. De navolgende elementen zijn in de inspiratiesessies benoemd:

1. Een waterglijbaan
2. Peuterbad
3. Wellness elementen

4.1.5.1 Een waterglijbaan

De glijbaan is een recreatief element dat geschikt is voor een brede doelgroep. Kinderen vanaf 4 jaar kunnen samen met hun ouders naar beneden, terwijl kinderen vanaf 6 á 7 jaar met een zwemdiploma alleen gebruik kunnen maken van de glijbaan. Daarnaast kan een glijbaan een publiekstrekker zijn voor de oudere jeugd tussen de 12 en 16 jaar die zelfstandig naar het zwembad gaan. Er wordt aangenomen dat hier een oppervlakte van 30 m² voor benodigd is, inclusief skim-out. De glijbaan wordt minimaal 75 m1 met een gemiddeld dalingspercentage, ca. 11%, waarmee hij geschikt is voor alle jeugd.

4.1.5.2 Peuterbad

Het multifunctionele instructiebad kan worden gebruikt door de recreatieve bezoeker. Door de beweegbare bodem kan de diepte worden ingesteld, zodat deze voor verschillende doelgroepen geschikt is. Door de beweegbare bodem in een schuinstand te plaatsen, kan het bad gelijktijdig voor jonge kinderen als oudere jeugd worden gebruikt. Toch wordt geadviseerd in een los kleuter- en peuterbad te voorzien, waarbij de watertemperatuur hoger ligt dan in het multifunctionele instructiebad en waar kleuters en peuters in ondiep water kunnen spelen. Daarnaast vergroot een kleuter- en peuterbad de capaciteit van de zwemaccommodatie omdat het multifunctionele instructiebad volledig benut kan worden voor baanzwimmers, oudere jeugd of aquasporten en er toch een programma aangeboden kan worden voor kleuters en peuters. Voor kleuters kan dit losse bassin worden uitgevoerd met recreatieve elementen zoals kleine glijbaantjes, spuitelementen en/of fonteintjes. De ideale temperatuur voor peuterzwemwater is 32 tot 34 °C.

4.1.5.3 Wellness

Het zwembadpersoneel heeft tijdens de inspiratiesessies aangegeven dat de attractieve waarde van de zwemaccommodatie mogelijk vergroot kan worden door het toevoegen van wellness. Hierbij kan gedacht worden aan een whirlpool, een sauna of turks stoombad. Een whirlpool heeft een watertemperatuur van circa 36 °C en kan interessant zijn voor zowel ouderen, jeugd als ontspanning voor sporters. Een sauna of turks stoombad kan de attractieve waarde van het zwemcomplex vergroten, maar is geen publiekstrekker op zichzelf. Een sauna of turks stoombad zullen niet in exploitatie positief bijdragen gezien de hoge energiekosten. Die worden daarom verder buiten beschouwing gelaten. De whirlpool zal wel worden toegevoegd.

4.1.5.4 Ondersteunende voorzieningen

Bezoekers zullen langer in het bad aanwezig zijn en er worden meer recreatieve bezoekers verwacht door extra recreatieve voorzieningen. In de basis wordt een whirlpool voor 8 personen, een apart peuter- en kleuterbad en een glijbaan van 75 meter lengte opgenomen. Het toevoegen van een glijbaan zorgt voor meer jonge jeugd en individuele zwimmers. Meer bezoekers in combinatie met een langer zwembadbezoek, zal zorgen voor extra toiletcapaciteit en extra douches. De extra capaciteit voorzieningen zijn in de basis opgenomen.

4.1.6 Programma algemene ruimtes

De algemene ruimtes hebben geen directe relatie tot de zwembaden en de eigenschappen van de zwembaden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen onderstaande algemene ruimtes:

1. Horeca
2. Entree
3. Kantoor
4. ICT ruimte/serverruimte
5. Algemene berging
6. Multifunctionele vergaderzaal

4.1.6.1 Horeca

Een zwembad waarbij meerdere hoofdfuncties naast elkaar bestaan biedt kansen voor een horeca voorziening die verpacht kan worden aan derden. In het binnenbad zal daarom optioneel een horecavoorziening, die eveneens gekoppeld is aan het buitenbad. De horeca voorziet bezoekers in

een drankje voor of na het zwemmen, maar biedt eveneens een zitgelegenheid voor ouders die tijdens de zwemlessen van hun kinderen een broodje willen eten en kan functioneren als kantine voor de zwem- en waterpoloclub. De horecafunctie heeft een zichtrelatie met beide baden, bevindt zich nabij de entree en heeft een fysieke relatie met het buitenbad. Grenzend aan de horeca is een kleine bereidingskeuken, berging en containerruimte voorzien.

4.1.6.2 Entree

De entree zal ruim bemeten zijn, zodat er voldoende ruimte is voor wachtende groepen zoals schoolklassen of (bezoekende) waterpoloteams. In de centrale hal is een ruime toiletvoorziening voorzien, die tevens toegankelijk is voor mindervaliden. Deze toiletvoorziening wordt gebruikt door in- en uitgaande bezoekers en door bezoekers van de horeca. In de nabijheid van de toiletten is een werkkast voorzien ten behoeve van de schoonmaak van de algemene ruimten.

4.1.6.3 Kantoorruimte

Grenzend aan receptiebalie zal een backoffice worden voorzien, waar administratief personeel werkzaamheden kan uitvoeren. Daarnaast zal er in de nabijheid van de receptiebalie een aparte kantoorruimte met ruimte voor een vergadertafel worden voorzien voor de locatiemanager.

4.1.6.4 ICT ruimte/serverruimte

In de nabijheid van de kantoorruimten is een serverruimte voorzien. De positie van de serverruimte wordt dusdanig gekozen, dat de afstand tot de voorzieningen die data benodigd hebben minder dan 100 meter bedraagt.

4.1.6.5 Algemene berging

Er wordt in de nabijheid van de personeelsruimten een algemene berging voorzien voor de opslag van apparatuur, kantoorbenodigdheden, meubilair en dergelijke.

4.1.6.6 Multifunctionele vergaderzaal

In de inspiratiesessie is aangegeven dat er behoefte is aan een vergaderruimte die gebruikt kan worden door verenigingen. Om een lage bezettingsgraad van deze ruimte te voorkomen, wordt geadviseerd deze ruimte multifunctioneel in te zetten, waarbij deze ruimte eveneens gebruikt kan worden als extra zitruimte voor de horeca, een apart te verhuren vergaderzaal of flexibele werkplek voor personeel om bijvoorbeeld lessen voor te bereiden. Deze zal dus flexibel kunnen worden gekoppeld door toepassing van een schuifwand.

4.1.7 Programma technische ruimten

De techniekruimte van het zwembad bestaat uit vier delen: de luchtbehandeling, de waterbehandeling, technische ruimte ten behoeve van warmteopwekking en de nutsruimten.

4.1.7.1 Luchtbehandeling

De installaties worden binnen opgesteld en zijn goed toegankelijk voor onderhoud, schoonmaak en inspecties. De luchtbehandeling ligt direct onder het dak, waardoor doorvoeren naar het dak mogelijk zijn. Daarnaast is de luchtbehandelingsruimte centraal gelegen in het gebouw, om kanaallengtes te minimaliseren.

4.1.7.2 Waterbehandeling

In de waterbehandelingsruimte, zijnde de technische kelder, worden de filters, buffers en installaties geplaatst om het zwemwater te zuiveren. Daarnaast zijn de installaties voor de beweegbare bodem en opvangbakken voor de wedstrijdlijnen opgesteld in de technische kelder. De ruimte is enkel door personeel te bereiken, heeft overal minimaal 2,1 m vrije hoogte, vrije looppaden van tenminste 0,45 m en is direct aan de bassins gelegen.

4.1.7.3 Technische ruimte

De technische ruimte wordt gebruikt voor de verwarming van het zwemwater en overige ruimten. De technische ruimte is aan de gevel gelegen. In de stookruimte worden de warmtepompen geplaatst. De technische ruimte bevindt zich in de nabijheid van de luchtbehandeling en bevindt zich boven de technische kelder om de lengte van leidingen tot een minimum te beperken.

4.1.7.4 Nutsruimten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen 3 verschillende nutsruimten: watermeter, laagspanningsruimte en hoogspanningsruimte (trafo). De watermeter en hoogspanningsruimte zijn op de begane grond gepositioneerd en zijn vanaf de straatzijde toegankelijk. De noodzaak van een hoogspanningsruimte is afhankelijk van het te verwachten vermogen van het zwembad en wordt voorzien indien het bad een te hoog vermogen vraagt om op het wijk-net aangesloten te worden. Een laagspanningsruimte is direct aan de traforuimte gekoppeld. Hier worden de onderverdeelkasten en de hoofdverdeelkast geplaatst.

4.2 PROGRAMMA BUITENZWEMBAD

Het programma van de zwembaden is gebaseerd op de uitgangspunten die in hoofdstuk 3 zijn beschreven. Na de analyse van de uitgangspunten wordt bepaald hoeveel baden er worden voorzien, wat de functionaliteit is en welke technische eigenschappen de baden krijgen. Het ruimteprogramma is weergegeven in bijlage 2. Het ruimteprogramma van het buitenzwembad wordt opgedeeld in de volgende onderdelen:

- A. Programma buitenbaden en ligweide;
- B. Programma ondersteunende voorzieningen.

4.2.1 Uitgangspunten

Het grote aantal bezoekers van het huidige buitenbad laat zien dat er in de gemeente Rijssen-Holten behoefte is aan een zwemvoorziening in de buitenlucht. Uit de verschillende overleggen en inspiratiesessies met gebruikers is naar voren gekomen dat het 50-meter wedstrijdbad een grote meerwaarde voor het buitenprogramma heeft. Uit het onderzoek 'Toekomstperspectief zwembaden' van Synarchis kan worden geconcludeerd dat er in het huidige buitenprogramma meer dan 2x zoveel zwemwateroppervlak is dan het landelijk gemiddelde. In de huidige situatie is er meer dan genoeg zwemwater beschikbaar voor het grote aantal gebruikers. Het benodigde toezicht, een grote waterbehandelingsinstallatie die nodige onderhoud behoeft en het beheer leiden tot een onnodige last op de exploitatie.

Bij de realisatie van een nieuw binnenbad kan er worden gekozen voor een nieuw buitenbad of voor de renovatie van het bestaande buitenbad. Wat is de verstandige keus? Een toelichting:

- A. Indien er wordt gekozen voor een nieuw buitenbad, betekent dit de sloop van het huidige 50-meterbad. Hierdoor wordt er ruimte gecreëerd voor een nieuw buitenbad. Het voordeel van een nieuw buitenbad is dat er meer ontwerpvrijheid komt voor het buitenterrein, het binnenzwembad en de eventuele sporthal. In relatie tot het verbeteren van de exploitatie zou het reduceren van zwemwater door een 25-meterbad te realiseren wellicht een optie zijn.

Een nieuw te realiseren buitenbad leidt echter tot een hoog investeringsbedrag, bestaande uit de sloopkosten en investeringskosten. Daarnaast leidt het nieuwbouwscenario met een 25-meterbad tot een vermindering van de capaciteit en functionaliteit. De investering leidt tot forse kosten en niet tot de gewenste functionaliteit terwijl het huidige 50-meter bad in goede bouwkundige staat verkeerd. Er wordt dan ook geadviseerd om het bestaande 50-meterbad te behouden en te renoveren en de nieuwbouw variant als financieel en functioneel niet haalbaar te beoordelen.



- B. Het huidige 50-meterbad heeft door de huidige waterdiepte veel waterinhoud, wat een grote waterbehandelingsinstallatie tot gevolg heeft. Daarnaast is het niet goed mogelijk voor kinderen om in het bad te staan, wat de functionaliteit voor de recreatieve bezoeker beperkt. Het huidige recreatiebad heeft daarentegen een groot zwemwateroppervlakte en biedt de recreatieve bezoeker de mogelijkheid om te staan en te spelen. Om de waterinhoud van het buitenprogramma te beperken en de functionaliteit te behouden, wordt geadviseerd om het 50-meterbad volledig te renoveren tot een multifunctioneel 50-meterbad en het recreatiebad te slopen. Daarmee worden de exploitatiekosten sterk gereduceerd en kan een grote functionele voorziening worden gehandhaafd zonder de grote investering van een nieuwbouw. Voor jonge kinderen tot circa 8 jaar wordt geadviseerd een spraypark te realiseren.

4.2.2 50-meterbad

Het 50-meterbad wordt voorzien van een vaste bodem die wordt opgedeeld in 3 zones die met drijflijnen van elkaar kunnen worden gescheiden wanneer er grote aantallen bezoekers zijn. De drie zones zijn:

1. *Diepe zone:* Ten plaatse van de springinstallatie en starblokken zal de bestaande diepte van 3,6 meter behouden blijven. De lengte van de diepe zone bedraagt circa 15 meter.
2. *Ondiepe zone:* Aan het andere uiteinde van het bad wordt een ondiepe zone met een diepteverloop tussen de 1,0 en 1,2 meter gerealiseerd. De lengte van de ondiepe zone bedraagt circa 20 meter. Deze zone geldt als alternatief voor het bestaande recreatiebad en heeft een diepte waar kinderen kunnen staan. Er geldt een minimale diepte van 1,0 meter, zodat (wedstrijd)zwemmers hier veilig kunnen keren. Het 50-meterbad is met een minimale diepte van 1,0 meter nog te gebruiken voor de recreatieve baanzwemmer, de zwemvierdaagse en de jaarlijkse triatlon. Er wordt een familieglijbaan voorzien die uitkomt in het ondiepe gedeelte van het 50-meterbad.
3. *Overgangszone:* Tussen de diepe zone en de ondiepe zone is er een 15 meter lange overgangszone. In deze zone kunnen tijdens mooie dagen bijvoorbeeld (opblaas)attracties worden geplaatst. De overgangszone is, in combinatie met de diepe zone, eveneens te gebruiken voor waterpolo. De diepte van deze overgangszone varieert tussen de 1,2 meter en 2 meter.

Het geleidelijk verlagen van de bassindieptes van het bad heeft als voordeel dat er een meer multifunctioneel bad ontstaat met een gelijk wateroppervlakte dat beter benut kan worden. Door het recreatiebad te slopen, wordt de totale waterinhoud minder, wat leidt tot een reductie in de benodigde ruimte en investeringen voor de waterbehandeling.

4.2.3 Spraypark

Voor jonge kinderen tot 8 jaar wordt geadviseerd om een spraypark te realiseren, als vervanging van het recreatieve bad. Een spraypark is een waterspeeltuin met diverse speeltoestellen waar kinderen spelenderwijs met water om leren gaan en waar ze kunnen spelen met diverse recreatieve elementen. Het voordeel van een spraypark ten opzichte van een bassin, is dat een spraypark geen bad betreft en daardoor aanzienlijk minder water verbruikt en minder toezicht behoeft. Daarnaast is een spraypark een blikvanger dat de attractiewaarde van het buitenbad voor families met kinderen aanzienlijk vergroot. Ook kan het spraypark eenvoudig buiten het seizoen op mooie dagen worden gebruikt, zonder veel meerkosten. Een spraypark kan thematisch worden uitgevoerd. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van een invulling.



Impressies spraypark met thematische inrichting (Playworks.ca & Myrtha Pools)

4.2.4 Ligweide

De reeds bestaande ligweide biedt een grote meerwaarde voor de recreatieve bezoeker en de kwaliteit daarvan blijft gehandhaafd. De inrichting van de ligweide wordt, afhankelijk van de inpassing van het totale programma, aangepast waarbij de huidige kwaliteit versterkt wordt waar mogelijk. Er is voldoende ruimte om (beach)volleybal- en voetbalvelden uit te zetten.

4.2.5 Programma ondersteunende voorzieningen

Naast het buitenbad, spraypark en ligweide zijn er een aantal ondersteunende voorzieningen benodigd. Deze voorzieningen worden beschouwd als een toeslag op het binnenprogramma.

4.2.5.1 Horeca

De horecavoorziening van het binnenbad en de eventuele sporthal wordt in verbinding gebracht met het buitenprogramma. Daarmee kan met beperkte personele kosten wel een goede voorziening worden georganiseerd en bestaat de mogelijkheid om de exploitatie te versterken. Er dient wel een ruim terras van ca. 160 m² met goede zitgelegenheid te worden voorzien. Tijdens piekmomenten kan de ligweide als overloop dienen.

4.2.5.2 Kleedruimte

In de huidige situatie is er een los gebouwtje aanwezig met kleedkamers en toiletten. Het is aan te bevelen om de kleedaccommodatie voor het buitenbad te combineren met de kleedvoorziening van het binnenbad door een toegang op te nemen die van buiten goed toegankelijk is. Er wordt vanwege beheer, toezicht en vandalisme geen apart gebouwtje voorzien op het terrein van de ligweide. Er is een aparte toegang via de hoofdentree nodig om de grote groepen goed te kunnen ontvangen en controleren die alleen voor het buitenbad komen. Deze optie kan dan ook flexibel worden ingezet bij grote groepen en activiteiten voor het binnenbad.

4.2.5.3 Badmeesterspost/EHBO

De badmeesterspost wordt gecombineerd met het binnenbad, waarbij personeel tweezijdig toegang heeft tot deze ruimte. Voor de EHBO-post geldt dat het dubbel gebruik met het binnenbad eveneens mogelijk is. Dit betekent dat de EHBO-post van het binnenzwembad zich aan of nabij de gevel met de ligweide moet bevinden. Ook een buitenberging voor opslag zal voorzien moeten worden. Het verdient de voorkeur deze te koppelen aan het binnenbad. Door deze toevoegingen zal het ruimteprogramma dus ten opzichte van het binnenprogramma dienen te worden uitgebreid.

4.2.5.4 Technische kelder

De bestaande waterbehandelingsinstallatie is gepositioneerd in een kelder onder de bestaande badmeesterspost. Afhankelijk van de projectie van het nieuwe zwembad, dient deze kelderbak

gesloopt te worden, waardoor de waterbehandelingsinstallatie verplaatst dient te worden. Gezien de huidige staat van de installatie die, afhankelijk van de onderdelen, tussen de 20 en 30 jaar oud is, wordt geadviseerd om de bestaande waterbehandelingsinstallatie te vernieuwen en onder te brengen in de kelder van het nieuwe binnenzwembad. De technische kelder van het binnenbad zal daarom moeten worden uitgebreid

4.3 PROGRAMMA SPORTHAL

Het ruimteprogramma van het buitenzwembad wordt opgedeeld in de volgende onderdelen:

1. Ruimteprogramma sporthal;
2. Programma ondersteunende voorzieningen.

4.3.1 Programma sporthal

Het programma van de sporthal is gebaseerd op de uitgangspunten die in hoofdstuk 3 zijn beschreven. Op basis van de analyse wordt de afmeting van de sporthal bepaald. Aan de hand van het programma van de sporthal worden de aanvullende voorzieningen bepaald. De nieuwe sporthal zal altijd in combinatie worden gerealiseerd met het nieuw te realiseren binnenbad. Dit betekent dat enkele ondersteunende functies kunnen worden gecombineerd met het programma van het nieuwe binnenbad. De toevoeging van de sporthal zal inhouden dat enkele algemene ruimten, die in basis voor het binnenzwembad zijn toebedeeld, uitgebreid moeten worden. Het ruimteprogramma is weergegeven in bijlage 3.

4.3.1.1 Uitgangspunten

Om de capaciteitsproblematiek van de binnensport in Rijssen te verkleinen is gekozen voor een sporthal met 4 zaaldelen. Om te bepalen welke afmetingen de zaal dient te hebben, worden de sporten en activiteiten benoemd waarvoor de sporthal geschikt moet zijn. Er worden voor de functionele en technische eisen aan de sporthal twee normen gehanteerd:

- * NOC*NSF-normering
- * KVLO-normering

De NOC*NSF-normering heeft betrekking op het georganiseerd cq. competitief beoefenen van sport. De KVLO heeft betrekking op de normen voor gymnastieklokalen en sportzalen/delen van sporthallen met gebruik voor het primair of voortgezet onderwijs. Het uitgangspunt is dat beide type gebruik plaatsvindt. De sporthal dient te voldoen aan de basale eisen voor sportvoorzieningen, zoals is vastgelegd in het raadsbesluit van 13 juli 2017.

Ten aanzien van de afmetingen van sporthallen, wordt er in de NOC*NSF-normering onderscheid gemaakt in 12 verschillende categorieën. De verschillende categorieën geven aan welke typen sporten er beoefend kunnen worden en op hoeveel velden deze gelijktijdig gespeeld kunnen worden. De nieuwe sporthal zal in de toekomst de bestaande Reggehal vervangen. In dit onderzoek worden gymnastieklokalen en sportzalen buiten beschouwing gelaten en worden enkel de normen voor sporthallen met een breedte van 24 meter of groter beschreven, wat aansluit op huidige Reggehal. De categorieën zijn: C1, C2 en C3.

In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de afmetingen van verschillende sportvelden in relatie tot de verschillende niveaus. Het geselecteerde niveau is gekozen op basis van de uitgesproken sportieve ambities van iedere vereniging die momenteel gebruik maakt van de Reggehal:

Sport	Vereniging*	Huidig niveau	Gewenst niveau
Basketbal	Risne Stars	1 ^e klasse	Eerste divisie
Volleybal	Rivo Rijssen	1 ^e divisie	Topdivisie
Zaalvoetbal	S.v. Excelsior'31	Topklasse	Eerste divisie

* De vereniging die op het hoogste niveau speelt is in dit overzicht opgenomen, omdat deze vereniging maatgevend is voor de afmetingen van de sporthal.

Op basis van de gewenste afmetingen per speelveld, kan worden bepaald hoeveel velden voor iedere sport er in de sporthal passen. Onderstaande tabel geeft de afmetingen van de sporthal weer in relatie tot het aantal beschikbare velden.

Activiteit	C1	C2	C3
	24x44x7	28x48x7	28x48x9
Basketbal training	1	3	3
Basketbal wedstrijd	1	1	1
Volleybal training/wedstrijd	3	4	4
Centercourt Volleybal	1	1	1
Handbal	1	1	1
Hockey	1	1	1
Combiveld	1	1	1
Badminton (categorie B)	7	9	9
Tafeltennis	20	26	26

De KVLO-normering stelt de eisen gesteld aan gymnastieklokalen en sporthallen die gebruikt worden voor bewegingsonderwijs. Een zaaldeel in een sporthal dient minimaal 24 meter lang, 14 meter breed en 7 meter hoog te zijn. Dit betekent dat een categorie C sporthal betreffende de maatvoering voldoet aan deze standaardmaat. Dit wil echter niet zeggen dat elk zaaldeel als volwaardige onderwijszaal dient te worden uitgevoerd. Dat ligt aan het gebruiksrooster. Met name het middelste zaaldeel kent beperkingen door het ontbreken van stevige wanden. Bewegingsonderwijs zal dus enkel in de middelste zaaldelen plaats kunnen vinden indien dat zaaldeel wordt voorzien van geschikte voorzieningen voor de sportinventaris. Voor de sporthal betekent dit met een vierdeling extra aandacht voor dit punt.

4.3.1.2 Ruimteprogramma sporthal

Er wordt geadviseerd om een zaal te kiezen met een breedte van 28 meter en een obstakelvrije hoogte van 7 meter. Dit is voldoende om op eredivisionniveau te volleyballen en te badmintonnen. Door een breedte van 28 meter te kiezen, is het mogelijk in de breedterichting trainingsvelden voor basketbalvelden te realiseren.

Gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven een zaal te willen dat opgedeeld kan worden in 4 zaaldelen. Door een 28x16x7 hal (B1) toe te voegen aan het een hal van 28x48x7 meter (C2) en een extra meter aan de zaallengte toe te voegen, kan de hal worden opgedeeld in 4 delen van circa. 16 meter breed. De meter extra lengte maakt het mogelijk 2 basketbalwedstrijden tegelijkertijd te spelen. Als de zaal wordt opgedeeld in 4 delen middels een neerlaatbare scheidingswand, zal dit per zaaldeel leiden tot een reductie van ca. 0,5 meter breedte per zaaldeel. Dat zal echter vooral bij onderwijsgebruik plaatsvinden en is niet maatgevend voor de verschillende sporten die in de breedte van de hal worden gespeeld. De zaal is niet voorzien van vaste turnfaciliteiten. Uiteraard is de zaal wel te gebruiken door gymverenigingen door de aanwezigheid van vloerpotten. De uitgebreide sporthal met een lengte van 65 meter, geeft de mogelijkheid om veel sporten te beoefenen. De mate van gelijktijdigheid is uiteraard afhankelijk van het gebruiksrooster. In onderstaande tabel zijn de mogelijke configuraties van velden weergegeven:

Activiteit	C2	B1	C2+ B1	C2+ B1+1
	28x48x7	28x16x7	28x64x7	28x65x7
Basketbal training	3	1	4	4
Basketbal wedstrijd	1		1	2
Volleybal training/wedstrijd	4	1	5	5
Centercourt Volleybal	1		2	2
Handbal	1		1	1
Hockey	1		1	1
Combiveld	1		1	1



Badminton (categorie B)	9	3	12	12
Tafeltennis	26	8	34	34

4.3.2 Programma ondersteunende voorzieningen

Naast de sporthal zijn er ondersteunende ruimtes voorzien. Dit zijn onder andere bergingen, kleedkamers, tribune en de multifunctionele clubruimte.

4.3.2.1 Bergingen sporthal

De sporthal wordt uitgerust met 4 ruime bergingen, corresponderend aan het aantal zaaldelen. Vanuit de NOC*NSF normering dienen de bergingen 5 meter diep te zijn en voorzien te zijn van roldeuren van minimaal 4 meter breed. Deze bergingen kunnen worden uitgerust met afsluitbare kasten voor verenigingen. Het is aan te raden de bergingen onderling te koppelen voor beter multifunctioneel gebruik.

4.3.2.2 Tribune sporthal

De sporthal zal gebruikt worden door diverse sportverenigingen, waarvan er een aantal verenigingen op een hoog niveau spelen. Zaalvoetbalvereniging Excelsior'31 speelt Topklasse, Volleybalvereniging Rivo Rijssen speelt Eerste Divisie, waarbij beide verenigingen zelfs de ambitie te hebben om te promoveren. Er wordt geadviseerd een tribune toe te passen met een capaciteit van 420 personen die over de lengte van de sporthal t.o.v. de hoofdvelden op de verdieping wordt gepositioneerd. Deze capaciteit is gelijk aan de capaciteit in de huidige Reggehal.

4.3.2.3 Jury ruimte sporthal

De sporthal wordt voorzien van een aparte jury ruimte. De jury ruimte is gekoppeld aan de sporthal.

4.3.2.4 EHBO ruimte sporthal

De sporthal wordt voorzien van een aparte EHBO ruimte, omdat de EHBO ruimte van het zwembad zich in de natte zone bevindt. De ruimte kan eveneens gebruikt worden als extra werkruimte en bevindt zich nabij de entree.

4.3.2.5 2^e entree

De hoofdentree zal worden gecombineerd met het zwembad. Gezien het gebruik voor onderwijs zal het praktisch zijn een 2^e entree te realiseren. Dat voorkomt overlast en kan beheerskosten reduceren. Deze entree zal ook gebruikt kunnen worden door leden van de verenigingen.

4.3.2.6 Kleedruimte sporthal

Per zaaldeel worden een herenkleedruimte en een dameskleedruimte gerealiseerd, wat resulteert in 8 groepskleedruimten. Iedere kleedruimte is voorzien van een ruime doucheruimte. Aanvullend wordt een aparte docentenkamer met 2 cabines met douche gerealiseerd. Ook wordt een miva omkleedruimte uitgerust met een douche. De kleedruimten en toiletten worden als 1 blok voorzien waarmee optimale flexibiliteit wordt beoogd en elke kleedruimte en toilet vanuit alle zaaldelen toegankelijk is.

4.3.2.7 Multifunctionele ruimte/clubruimte

Diverse sportverenigingen zullen gebruik maken van de sporthal. Door een extra clubruimte met een afsluitbare vergaderruimte te realiseren, wordt de capaciteit vergroot. Daarnaast kunnen twee verenigingen tegelijk een activiteit organiseren op de zaterdagen. De clubruimte wordt gekoppeld aan de horeca om extra horeca capaciteit te generen tijdens piekmomenten. Door flexibele wanden toe te passen tussen de horeca en de clubruimte, hoeft de horecacapaciteit van het zwembad beperkt vergroot te worden ten behoeve van de piekmomenten met 25 m². Daarnaast zal er in de clubruimte zelf ook een flexibele wand worden toegepast, om een extra vergaderruimte te realiseren. Op deze manier kunnen verschillende verenigingen tegelijk gebruik maken van de ruimte.



4.3.2.8 Toiletten bezoekers

Toeschouwers maken gebruik van de toiletten in de centrale hal en horeca. Er worden 2 extra herentoiletten, 2 extra damestoiletten en 1 miva toilet toegevoegd aan het basisprogramma van het binnenzwembad. Dit betekent dat er in totaal 4 herentoiletten, 4 damestoiletten en 2 miva toiletten in de centrale hal en horeca aanwezig zijn.

4.3.2.9 Werkkast

Er wordt een extra werkkast voorzien, ten behoeve van de schoonmaak van de sporthal.

4.3.2.10 Technische ruimten

De sporthal maakt gebruik van dezelfde technische ruimten als het zwembad. De sporthal zal hierbij een eigen luchtbehandelingskast hebben, waardoor de luchtbehandelingsruimte wordt vergroot. Daarnaast zal er een toeslag worden gerekend voor extra nutsruimten.

5 STEDEBOUWKUNDIGE CONTEXT

Het nieuwe zwemcomplex wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als het huidige zwemcomplex. De ruimtprogramma's kunnen op verschillende manier worden inpast op de locatie. In dit hoofdstuk wordt de locatie geanalyseerd en worden vier mogelijke inpassingen beschreven die op de locatie mogelijk zijn. Een overzicht van de verschillende inpassingen is weergegeven in bijlage 4.

5.1 ANALYSE LOCATIE

De ligging, gebruik en de logistiek worden geanalyseerd. Vervolgens worden de randvoorwaarden binnen de locatie nader toegelicht.

5.1.1 Ligging en gebruik locatie

De Koerbelt bevindt zich aan de zuidzijde van Rijssen in een bosrijke omgeving. Het kadastrale perceel wordt begrenst door de Markeloseweg (N752) aan de oostzijde, de Kruisweg aan de noordzijde, de Arend Baanstraat aan de westzijde en het bosrijke buitengebied aan de zuidzijde. De Kruisweg vormt een duidelijke scheiding tussen het bosrijke omgeving ten zuiden van Rijssen, waar het perceel zich bevindt, en de bebouwde omgeving. Camping 'De Goolne Ket'n' bevindt zich als een enclave binnen het perceel ten oosten van het zwembad. Op de camping bevinden zich zowel huisjes/stacaravans als plekken voor tenten en caravans.



Figuur 1 Het perceel (blauw) bevindt zich in een 'groene kamer' aan de westzijde van het kadastrale perceel (rood) en wordt volledig omringd door bomen

Aan de westzijde van het perceel zijn sportvelden gelegen waar onder andere Sportclub Rijssen en

Excelsior '31 gebruik van maken. Ten zuiden van de zwemaccommodatie, binnen het perceel, bevindt zich het sportcomplex van Atletiekvereniging Rijssen.

De locatie met bestemming 'recreatie', bevindt zich in een 'groene kamer' aan de westzijde van het perceel en wordt volledig omringd door bomen, waardoor er vanaf de ontsluitingswegen weinig tot geen zicht is op de locatie.

Binnen de locatie ligt het binnenbad met aan de zuidzijde een ruime ligweide met twee baden. De ligweide wordt van de het parkeerterrein gescheiden door het binnenbad en de kleedruimten van het buitenbad.



Figuur 2 De locatie bestaat uit het binnenbad, het buitenbad met ligweide, kleedruimten van het buitenbad en een parkeerterrein. Aan de westzijde van de locatie liggen sportvelden. Ten oosten van de locatie ligt de camping.

5.1.2 Logistiek

Het perceel grenst aan de N752/Markeloseweg. Dit is een provinciale ontsluitingsweg, die in zuidelijke richting ontsluit richting Markelo en in de noordelijke richting ontsluit richting het centrum van Rijssen en Noord Nederland. Hoewel het perceel grenst aan de Markeloseweg, is er geen directe verbinding met de Markeloseweg vanaf de locatie. De locatie wordt ontsloten door de Arend Baanstraat. In de Arend baanstraat geldt een maximum snelheid van 50 km/h waarbij fietsers op de rijbaan rijden. De Kruisweg geldt als verbindingsweg tussen de Arend Baanstraat en de Markeloseweg. De grootste verkeersbewegingen vinden plaats aan de noordzijde van de locatie ter

plaats van de rotonde ter hoogte van de Kruisweg en de Arend Baanstraat. Vanuit het centrum van Rijssen is de locatie eveneens via de Arend Baanstraat bereikbaar. De dichtstbijzijnde OV verbinding is bushalte Medisch Centrum Rijssen dat op circa 15 minuten loopafstand van de locatie ligt.

Fietsers en autoverkeer hebben een gezamenlijke entree tot de locatie, waarbij autoverkeer en fietsers elkaar kruisen.

Automobilisten hebben drie mogelijkheden om te parkeren:

- * De openbare parkeerplaats aan de Arend Baanstraat van circa 4.250 m²
- * De verharde parkeerstroken langs de Arend Baanstraat van circa 1.700 m²
- * De parkeerplaats op het terrein van zwembad De Koerbelt van circa 4.750 m²
- * Voor fietsers is er circa 1.110 m² ruimte gereserveerd voor fietsenstallingen.



Figuur 3 Ontsluiting van de locatie. Automobilisten (rood) kruisen fietsers (oranje) ter plaatse van de entree van de locatie. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa. 15 minuten loopafstand (geel).

5.1.3 Randvoorwaarden nieuwbouw

Er gelden een aantal randvoorwaarden binnen de locatie, wat van invloed is op projectie van de nieuwbouw binnen de locatie.

5.1.3.1 Bestemmingsplan

Voor de realisatie van het nieuwe zwembad en de nieuwe sporthal gelden in het algemeen de onderstaande regels:

- * Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- * De goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte verhoogd met maximaal 10%.



Figuur 4 Het bouwoppervlak is zwart gearceerd en beslaat slechts een klein deel van de locatie. Op het lichtgrijze gebied ligt een dubbelstemming archeologie

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen.

De maximaal toegestaan te bebouwen oppervlakte is volgens het bestemmingsplan reeds zo goed als volledig bebouwd. Het is dan ook niet mogelijk om binnen het huidige bestemmingsplan een nieuw zwembad te realiseren, zonder het oude zwembad eerst te moeten slopen. Daarnaast is het toegestane bouwvlak te klein voor de realisatie van een binnenzwembad in combinatie met een sporthal. Er zal een wijziging van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd.

Voor een deel van de locatie geldt dat er een verhoogde archeologische verwachting aanwezig is. De bestemming op dit gebied is 'Dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Dit betekent dat dat, indien deze zone onderdeel wordt van het bouwvlak, er aanvullende eisen kunnen worden gesteld bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Hierbij dient gedacht te worden aan archeologische begeleiding tijdens graafwerkzaamheden die vertraging van de uitvoering tot gevolg kunnen hebben.

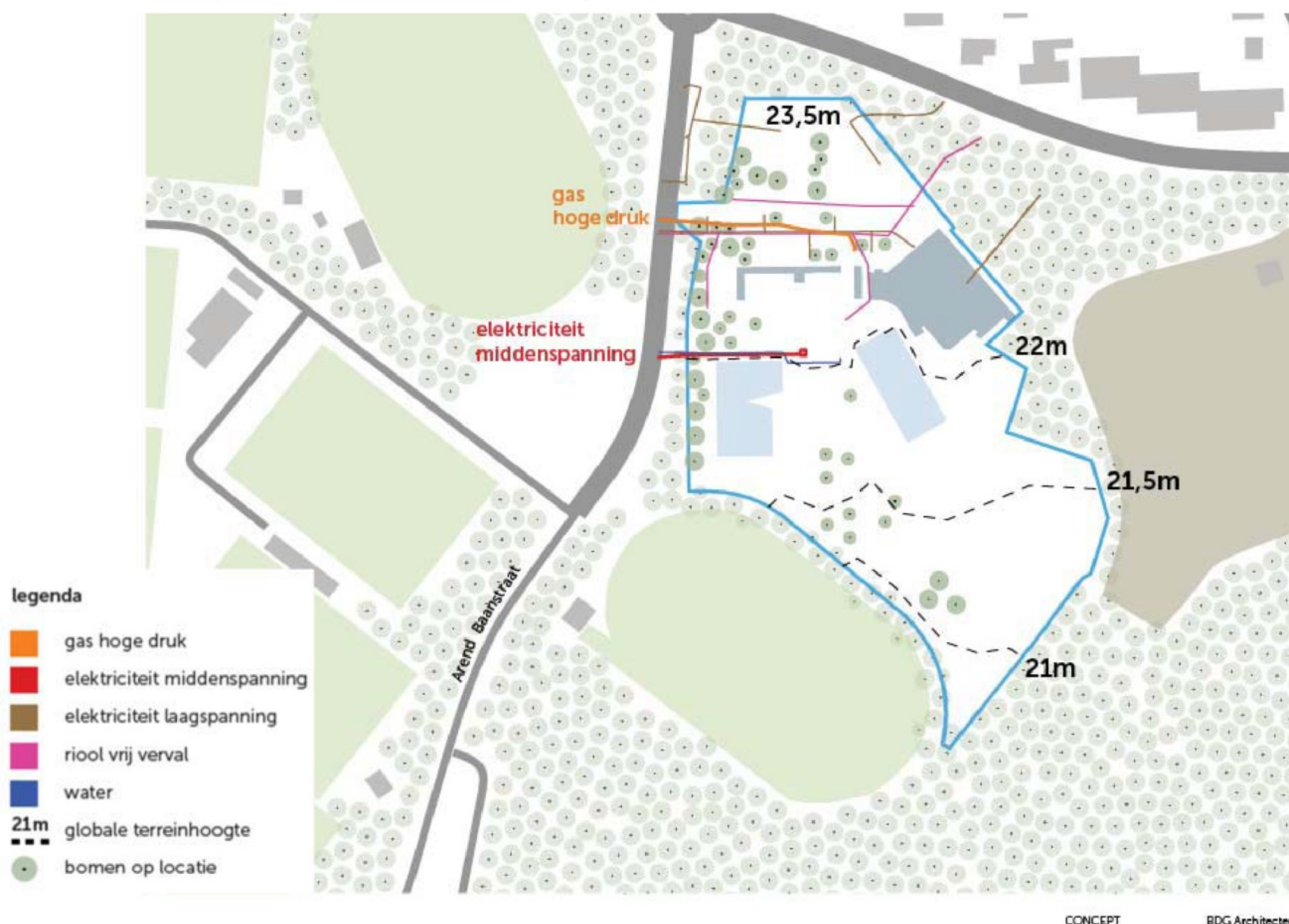
5.1.3.2 Welstand

Aan het perceel worden gebiedsspecifieke welstandseisen van gebied 35 'De Welle en Sportterreinen' gesteld. De bebouwing op De Welle en sportterreinen en aan de rand van het bosgebied is zeer gevarieerd en overwegend van hoge architectonische kwaliteit. De bouwvolumes zijn groot en er zijn relatief weinig vrijstaande bijgebouwen. Het boslandschap loopt vrijwel ongehinderd tussen de bebouwing door, waardoor de nadruk minder ligt op de gebouwen en meer op het bos. In dit gebied zijn verschillende bouwstijlen mogelijk, waarbij als eis wordt gesteld dat de bebouwing zich voegt in de bosrijke omgeving en geen stedelijk karakter heeft.

Het gebied wordt tevens getoetst aan hoofdstuk 5.2 van de algemene welstandsnota. Dit houdt in dat in dit gebied het niveau van 'redelijke eisen van welstand' hoog liggen.

5.1.3.3 Terrein en infra

De locatie is licht glooiend met een hoogteverschil van 2,5 meter. Het hoogste punt ligt aan de Kruisweg en ligt op 23,5 meter + N.A.P. Het laagste punt van de locatie ligt aan de zuidzijde tegen de atletiekbaan en ligt op 21 meter + N.A.P. Op het terrein zijn diverse clusters van bomen aanwezig, waarbij de meeste bomen zich nabij het parkeerterrein en de Arend Baanstraat bevinden.



Figuur 5 De huidige locatie, waarbij de terreinhoogtes, bomen en infra zijn aangegeven.

Op basis van de KLIC-melding zijn de posities van relevante leiding- en kabeltracés in de bodem van het perceel aangegeven. Op de locatie zijn, naast reguliere laagspanningskabels, riolering en waterleidingen, ook een hoge druk gasleiding en een middenspanningskabel aanwezig. Deze dienen afhankelijk van de voorkeursvariant te worden omgelegd.

5.1.3.4 Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen is aan de hand van de gemeentelijke parkeernorm te bepalen. Voor de gemeentelijke parkeernormering van Rijssen-Holten wordt uitgegaan van het gemiddelde

parkeercijfer van het CROW. De huidige locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Rijssen, niet zijnde in het centrum. In de parkeernormering van de gemeente Rijssen-Holten worden de parkeernormen voor overdekte zwembaden, openluchtzwembaden en sporthallen beschreven. De parkeernormen voor de Koerbelt zijn als volgt:

- * Overdekt zwembad: 11,5 parkeerplaatsen per 100 m² bassin;
- * Openluchtzwembad: 12,9 parkeerplaatsen per 100 m² bassin;
- * Sporthal: 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Het nieuwe binnenbad heeft een bassinoppervlakte van 823 m². Dit is inclusief het peuterbad en de skimout van de glijbaan. Het buitenbad heeft een bassinoppervlakte van 1000 m². Dit is exclusief het spraypark, gezien dit geen bassin betreft. De bruto vloeroppervlakte van de sporthal wordt geraamd op 3.476 m². Uitgaande van een oppervlakte van 28 m² per parkeerplaats, dienen onderstaande oppervlakten aangehouden te worden per functie:

- * Overdekt zwembad: 95 parkeerplaatsen met een totale oppervlakte van 2.660 m²;
- * Openluchtzwembad: 129 parkeerplaatsen met een totale oppervlakte van 3.612 m²;
- * Sporthal: 97 parkeerplaatsen met een totale oppervlakte van 2.716 m².

Voor de variant van een binnenzwembad met buitenprogramma geldt dat de oppervlakte van de parkeerterreinen 6.272 m² moet bedragen. Indien er wordt gekozen voor een sporthal in combinatie met een zwembad, moet er 8.988 m² aan parkeerterreinen worden gerealiseerd. Dit betekent dat de huidige parkeerterreinen op de locatie van het zwemcomplex niet voldoen. Een uitgebreide parkeerberekening, waarbij parkeernormen van de overige sportcomplexen en de gelijktijdigheid wordt meegenomen, dient gemaakt te worden om de exacte hoeveelheid plaatsen te bepalen. Er is op het huidig perceel als in de omgeving voldoende ruimte om de behoefte in te passen.

5.2 VARIANT 1: BEBOUWING ALS BUFFER TUSSEN PARKEREN EN BUITENZWEMBAD

De eerste variant die is uitgewerkt gaat uit van een nieuw te bouwen binnenzwembad en sporthal, waarbij het bestaande 50-meter buitenbad wordt gerenoveerd en waar een spraypark wordt gerealiseerd.

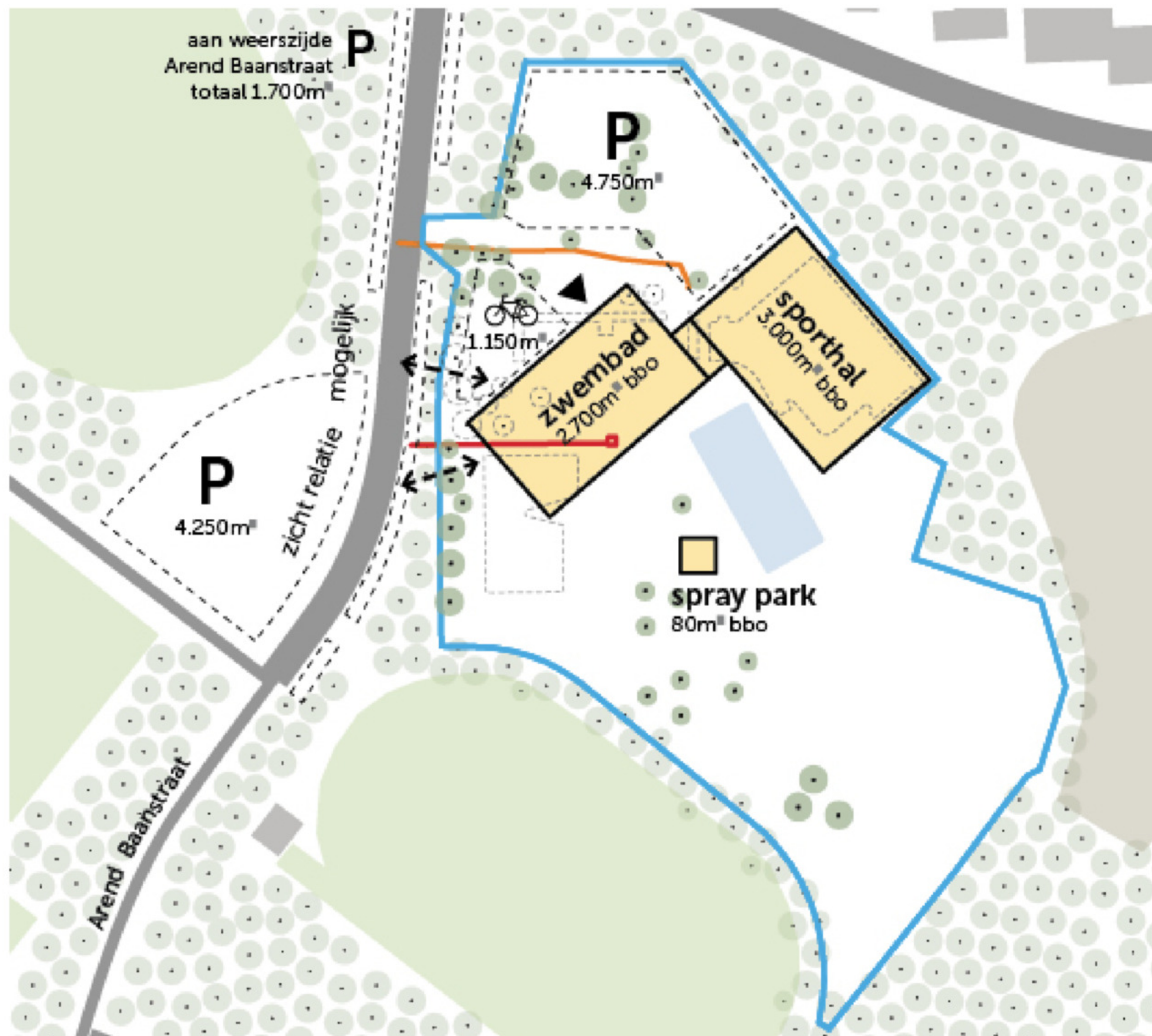
De nieuwbouw wordt gefaseerd gerealiseerd, waarbij eerst het nieuwe binnenbad wordt gerealiseerd en het buitenbad wordt gerenoveerd. Na oplevering en ingebruikname van het nieuwe binnenbad wordt het bestaande binnenbad gesloopt, waarna de nieuwe sporthal inclusief de verbinding met het nieuwe zwembad wordt gerealiseerd.

De voordelen van variant 1 zijn:

- * Zichtrelatie tussen het nieuwe zwembad en de Arend Baanstraat is mogelijk;
- * Koppeling tussen het zwembad en de sporthal is goed mogelijk;
- * De nieuwe bebouwing vormt geen belemmering voor bezonning van de ligweide;
- * Beide gebouwen zijn goed bereikbaar vanaf de parkeerplaats;
- * Er is sociale controle mogelijk door zicht op het entreegebied aan de Arend Baanstraat en de parkeerplaats vanuit het zwembad;
- * Het is mogelijk een gescheiden stroom van fietsen en auto's te realiseren;

De nadelen van variant 1 zijn:

- * De sporthal is minder zichtbaar vanaf de straat;
- * Het kappen van meerdere bomen is noodzakelijk voor de nieuwbouw;
- * Gefaseerde bouw en ingebruikname;
- * Weinig mogelijkheden om parkeerterreinen toe te voegen op de locatie;
- * Smalle verbinding tussen twee losse gebouwvolumes leidt tot een relatief groot geveloppervlak.



Figuur 6 Variant 1: Het zwembad en de sporthal worden gefaseerd gerealiseerd, waarbij de sporthal na de ingebruikname van het zwembad en de sloop van het oude bad in gebruik wordt genomen.

5.3 VARIANT 2: BEBOUWING LANGS AREND BAANSTRAAT

De 2^e variant gaat uit van bebouwing aan de Arend Baanstraat. Hier worden zowel de sporthal als het nieuwe binnenbad aan de Arend Baanstraat geprojecteerd. Alvorens begonnen kan worden met de nieuwbouw, dient het buitenbad buiten bedrijf te worden gesteld en dient het oude recreatie buitenbad gesloopt te worden. Na realisatie van zowel de sporthal als het binnenzwembad wordt het buitenbad gerenoveerd en het bestaande binnenbad gesloopt.

De voordelen van variant 2 zijn:

- * Zichtrelatie tussen het nieuwe zwembad, sporthal en Arend Baanstraat is mogelijk;
- * Koppeling tussen het zwembad en de sporthal is goed mogelijk;
- * De nieuwe bebouwing vormt geen belemmering voor bezonning van de ligweide;
- * Het zwembad is goed bereikbaar vanaf de parkeerplaatsen;
- * Mogelijkheid om het parkeerterrein op de locatie uit te breiden ter plaatse van het huidige binnenzwembad;
- * De bouw van de sporthal en het zwembad is in dezelfde fase mogelijk;

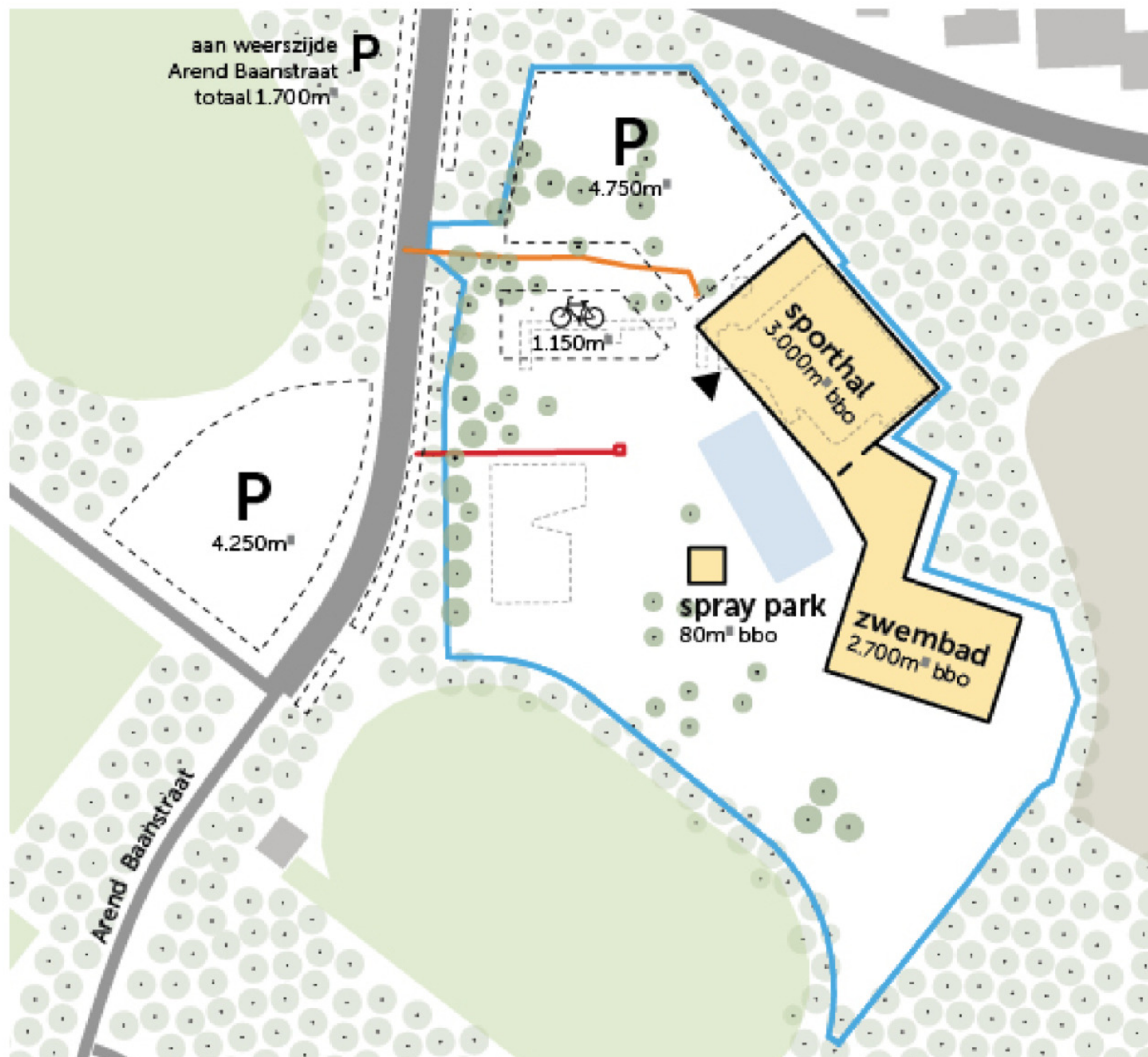
- De nadelen van variant 2 zijn:

-
- The site plan shows a sports complex located 'aan weerszijde Arend Baanstraat' (opposite Arend Baanstraat), with a total area of 1.700m². The complex includes several key features:
- A parking area (P) with 4.250m².
 - A swimming pool (zwembad) with 2.700m² bbo.
 - A sports hall (sporthal) with 3.000m² bbo.
 - A spray park with 80m² bbo.
 - A bicycle parking area (P) with 1.150m².
 - A total area of 4.750m² for the main sports complex.
- The plan also indicates 'zicht relatie mogelijk' (view relation possible) and shows the location relative to 'Arend Baanstraat'.

5.4 VARIANT 3: BEBOUWING ZWEMBAD LANGS BOSRAND

Pagina 31 van 51

nieuwe sporthal wordt gebouwd en het buitenbad wordt gerenoveerd.



Figuur 8 Variant 3: Het zwembad wordt aan de oostzijde van het terrein gebouwd. De sporthal wordt gerealiseerd na de realisatie van het nieuwe bad en de sloop van het huidige zwembad

De voordelen van variant 3 zijn:

- * Koppeling tussen de sporthal en het zwembad is goed mogelijk;
- * De bebouwing vormt geen belemmering voor de bezonning van de ligweide;
- * De bebouwing vormt geen belemmering voor de bezonning van het terras van de nieuwbouw;
- * De kleedkamers van het buitenbad kunnen gehandhaafd blijven tijdens de bouw van het zwembad;
- * Mogelijkheid om het parkeerterrein op de locatie uit te breiden ter plaatse van het huidige buitenbad;
- * Een gescheiden stroming van fietsen en auto's is goed mogelijk.

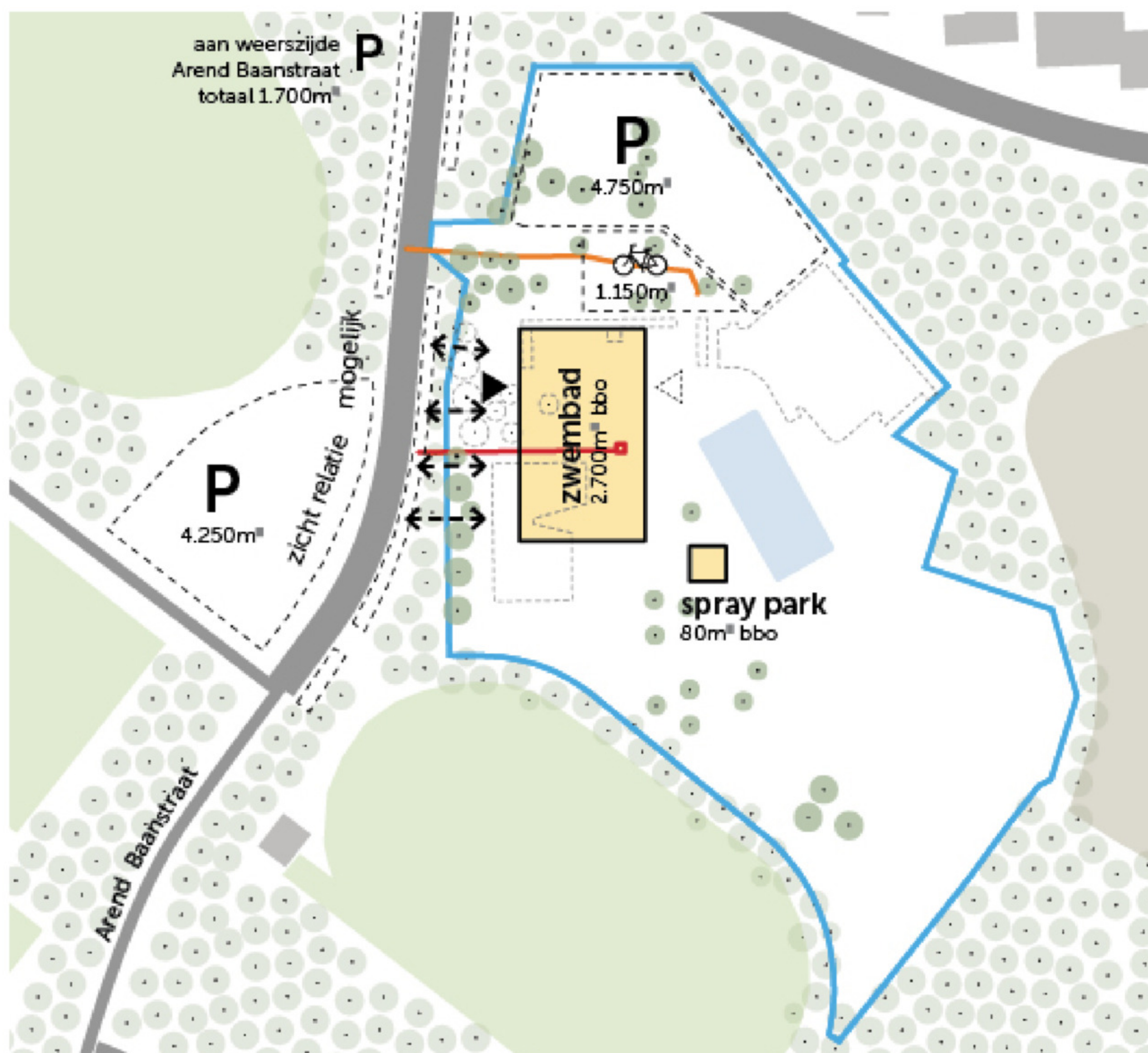
De nadelen van variant 3 zijn:

- * Losse gebouwvolumes met smalle koppeling zorgt voor relatief groot geveloppervlak;
- * Het zwembad ligt op afstand van de parkeerplaats en hoofdentree;
- * De entree ligt niet centraal;

- * Het zwembad is minder goed zichtbaar vanaf de parkeerplaats;
- * Een zichtrelatie tussen het nieuwe zwembad, de sporthal en de Arend Baanstraat niet mogelijk;
- * Gefaseerde bouw en ingebruikname;
- * Sociale controle minder goed mogelijk door beperkt zicht op het entreegebied van de Arend Baanstraat en de parkeerplaats vanuit het zwembad;
- * Bereikbaarheid en logistiek tijdens de bouw complex.

5.5 VARIANT 4: BEBOUWING ZWEMBAD LANGS AREND BAANSTRAAT

Variant 4 heeft enkel betrekking op de nieuwbouw van een nieuw binnenzwembad en de renovatie van het buitenbad. In variant 4 wordt er geen sporthal gerealiseerd.



Figuur 9 Variant 4: Nieuwbouw zwembad zonder sporthal

De voordelen van variant 4 zijn:

- * Zichtrelatie tussen het nieuwe zwembad en de Arend Baanstraat mogelijk;
- * De bebouwing vormt geen belemmering voor de bezonning van de ligweide;
- * De bebouwing vormt geen belemmering voor de bezonning van het terras van de nieuwbouw;
- * Het zwembad is goed bereikbaar vanaf de parkeerplaats;



- * Mogelijkheid om het parkeerterrein op de locatie uit te breiden ter plaatse van het huidige binnenzwembad;
- * Het gebouw vormt een buffer tussen de straat en de ligweide;
- * Er is sociale controle mogelijk door zicht op het entreegebied van de Arend Baanstraat en de parkeerplaats vanuit het zwembad;
- * Een compact gebouw is mogelijk.

De nadelen van variant 4 zijn:

- * Samenkomst van verkeersstromen (fietsers en auto's) rond de entree;
- * Het recreatieve buitenbad dient gesloopt te worden alvorens kan worden begonnen met de realisatie van het binnenbad.

6 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

Om de investeringskosten van de verschillende scenario's te kunnen bepalen, is het van belang om in grove lijnen de techniek van het gebouw te bepalen. Er zijn algemene technische uitgangspunten en technische uitgangspunten per gebouwelement.

6.1 ALGEMENE TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

De algemene uitgangspunten voor de technische uitwerking zijn:

- Architectonisch een doelmatige uitstraling. Dit betekent dat er geen aanvullende budgetten worden toegekend aan de afwerkingen van de gevel en de ruimten en een basis uitstraling wordt voorzien.
- Optimaal comfort voor de sporter en een optimalisatie in de exploitatie. Een extra investering in duurzaamheid in de vorm van hoogwaardige isolatie, inpandige ruimten voor techniek en slimme technieken om de warmteverliezen en warmtevraag te reduceren en tocht te voorkomen.
- De tribune van zowel het zwembad als de sporthal worden op de eerste verdieping gesitueerd. Daarnaast worden alle luchtbehandelingsruimten inpandig op de eerste verdieping gesitueerd. De overige ruimten, met uitzondering van de technische kelder, zijn op de begane grond voorzien.
- Ten aanzien van de ruimteakoestiek is voor de sportfuncties uitgegaan van de normeringen die de NOC*NSF stelt. Voor de overige ruimten is uitgegaan van de Rijksgebouwendienst "Bouwfysische Kwaliteit Rijkshuisvesting, september 1999".
- De luchtgeluidsisolatie tussen ruimten dient van een zodanig niveau te zijn dat geluidshinder wordt voorkomen/afdoende wordt beperkt. In de raming is rekening gehouden met voldoende geluidsisolatie tussen ruimten. Voor de geluidsoverdracht tussen verschillende sportzalen wordt rekening gehouden met een reductie van 37 dB(A).
- De geluidswering van de gevel dient te voldoen aan eisen zoals beschreven in het Bouwbesluit. Voor de geluidswering naar de omgeving is rekening gehouden met een geluidsproductie van 90 dB(A) in de sporthal en zwemzalen. In de raming wordt rekening gehouden met een goed gedetailleerde gevel met eventuele voorzetwanden, waarbij geluidsoverdracht naar de naastgelegen camping binnen de wettelijke kaders valt.
- Betreffende brandveiligheid dient het gebouw te voldoen aan alle wettelijke eisen en richtlijnen. Hierbij is rekening gehouden met meerdere (sub)compartimenteringen, noodverlichting, vluchtwegaanduidingen, de toepassing van niet brandbare materialen en een brandmeld- en ontruimingsinstallatie met slow-whoop.

6.2 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN PER GEBOUWELEMENT

Conform de NL/SfB-codering wordt systematisch per gebouwelement bepaald wat de technische uitgangspunten zijn. De NL/SfB is een classificatiemethode om verschillende gebouwelementen te ordenen en op overzichtelijk wijze kostengegevens te kunnen groeperen.

6.2.1 10 - Funderingen

De zandgrond waarop zowel het nieuwe zwembad als de sporthal zijn voorzien, zal draagkrachtig genoeg zijn om het gebouw op staal te funderen. Dit wil zeggen dat er geen paalfunderingen benodigd zijn. Daarnaast is de verwachting dat er slechts in zeer beperkte mate bemaling in de bouwput benodigd is. Om de fundering en de kelder te kunnen realiseren dienen de kuipen uitgegraven te worden en is een bedrag gereserveerd ten behoeve van grondverbetering.

Het kelderoppervlak is ca. 1220 m², wat bestaat uit de technische kelder en de bassinkuipen. De keldervloeren worden, net als de wanden, in het werk gestort. Voor de sporthal wordt uitgegaan van een in het werk gestorte betonvloer. Voor kelderconstructie wordt uitgegaan van hoogwaardige isolatie met een R_c-waarde van 5, zodat de warmteverliezen worden geminimaliseerd.

De begane grondvloer van de natte zones wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, gezien de hoge waterbelasting op deze vloeren. De overige vloeren van het zwembad, zijnde de vloeren onder de

kleedzones en de algemene ruimten, zullen als kanaalplaatvloer worden uitgevoerd. Voor begane grondvloeren wordt, evenals bij de kelderconstructie, uitgegaan van hoogwaardige isolatie met een R_c -waarde van 5, zodat de warmteverliezen worden geminimaliseerd.

6.2.2 20 – Ruwbouw

De ruwbouw bestaat uit de buiten- en binnenwanden, vloeren, trappen, daken en de hoofddraagconstructie.

6.2.2.1 21 – Buitenwanden

Als gevelopbouw zijn goed isolerende vaste elementen voorzien die aan de hoofddraagconstructie worden gemonteerd. De isolerende elementen hebben overal een R_c -waarde van 6 en worden zowel aan de binnenzijde als buitenzijde afgewerkt.

6.2.2.2 22 – Binnenwanden

Als binnenwanden zijn een combinatie van lichte scheidingswanden en metselwerk voorzien. Lichte scheidingswanden zoals metal-stud en houtskelet worden toegepast in ruimtes waar de wanden worden afgewerkt. Onafgewerkte wanden uitgevoerd in betonsteen, gezien betonsteen als schoonmetselwerk kan worden uitgevoerd en er geen aanvullende afwerkingen benodigd zijn. Kalkzandsteen wordt niet toegepast in de zwembaden, vanwege de aanwezigheid van chloordampen.

6.2.2.3 23 - Vloeren

De tribune en enkele technische ruimten worden op de verdieping voorzien. Als verdiepingsvloer worden prefab kanaalplaatvloeren voorzien.

6.2.2.4 24 – Trappen en hellingen

Er wordt in de kostenraming rekening gehouden met enkele hellingen en trappen om de hoogteverschillen te overbruggen. In de kostenraming wordt uitgegaan van een centraal trappenhuis naar de tribune van zowel het zwembad als de optionele sporthal. Daarnaast is er een noodtrappenhuis voorzien die eveneens de technische kelder zal ontsluiten.

6.2.2.5 27 – Daken

De dakopbouw bestaat uit een stalen dakplaat met isolatie en dakbedekking. Net als de onderbouw en de gevels, wordt het dak bovengemiddeld goed geïsoleerd, aangezien de grootste warmteverliezen via het dak verlopen. Er is hier uitgegaan van dakisolatie met een R_c -waarde van 8.

6.2.2.6 28 - Hoofddraagconstructies

Als hoofddraagconstructie wordt uitgegaan van een staalconstructie. Een staalconstructie wordt gekozen vanwege grote overspanningen die in een sportcomplex aanwezig zijn. De montagetijd van een staalconstructie is, in vergelijking met een houtconstructie of betonconstructie kort. Daarnaast is het met een staalconstructie mogelijk om een slankere constructie te realiseren dan dat dit van beton of hout mogelijk is. De staalconstructie zal in het zwembad zijn voorzien van een coating in verband met het zwembadklimaat.

6.2.3 30 - Afbouw

De afbouw betreft de wand- en vloeropeningen, balustrades en inbouwpakketten. Het percentage open geveloppervlak bedraagt bij het zwembad 25% en bij de sporthal 15%. Om een duurzaam gebouw te realiseren is het dan ook van belang om, naast goed isolerende gevelpanelen, goed isolerende beglazing toe te passen. Er wordt in de kostenraming uitgegaan van HR++ beglazing, omdat dit zowel positieve eigenschappen heeft op het gebied van thermische isolatie als op het gebied van geluidsisolatie. Er wordt uitgegaan dat er standaard aluminium kozijnen worden voorzien.

Het percentage open binnenwanden bedraagt voor zowel het zwembad als de sporthal 30%. Dat is ruimer dan standaard om een open en uitnodigende uitstraling te kunnen waarborgen.

6.2.4 40 – Afwerkingen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de buitenafwerkingen en de binnenafwerkingen. De buitenafwerkingen betreffen de afwerkingen van de gevels en daken. De binnenafwerkingen betreffen de afwerking van de binnenwanden, vloeren en plafonds.

De afwerking van de binnenwanden, vloeren en plafonds verschilt per ruimte. In basis kan er onderscheid worden gemaakt tussen het zwembad en de sporthal, die vervolgens in verschillende typen ruimtes verdeeld kunnen worden.

Het zwembad kan worden opgedeeld in 4 zones: zwemzalen, ondersteunende voorzieningen zwembaden (kleedruimten, bergingen, tribune en EHBO ruimten), algemene ruimten (kantoren, horeca, entree) en technische ruimten. De sporthal kan worden opgedeeld in de sporthal, kleedruimten, algemene ruimten en ondersteunende ruimten (bergingen en tribune).

6.2.4.1 41 – Buitenwandafwerkingen

De isolerende gevelelementen worden aan de buitenzijde afgewerkt. Er is hierbij rekening gehouden met een deel gevelmetselwerk en een deel aansprekende beplating of houten geveldelen. Voor de sporthal is er, vanwege de grote geveloppervlakten, rekening gehouden met een voorzetgevel voor enige architectonische uitstraling.

6.2.4.2 42 – Binnenwandafwerkingen

De wanden van de zwemzalen worden voorzien van zwembadtegels en geluidsabsorberende voorzieningen. De wanden van de bergingen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk. Voor de wanden van de tribune zijn geluidsabsorberende voorzieningen in combinatie met sauswerk voorzien.

De kleedlokalen van het zwembad worden vervaardigd uit volkern wanden. In de algemene ruimten is rekening gehouden met schoon metselwerk, zoals MBI betonsteen in combinatie met enkele hoogwaardig afwerkwerkte wanden van bijvoorbeeld hout. In de algemene bergingen en werkkasten wordt deze afwerking doorgevoerd. Als wandafwerking in de kantoren is sauswerk of glasvliesbehang voorzien. De wandafwerking van de technische ruimtes is doelmatig, wat betekent dat er geen budget is vrijgemaakt voor afwerking van deze ruimten.

De wandafwerkingen van de berging, tribune, technische ruimten en algemene ruimten zijn in de sporthal gelijk aan de wandafwerkingen in het zwembad. De voorziene algemene ruimten van de sporthal zullen dezelfde ruimtes betreffen als die van het zwembad, waarbij de oppervlakten als een toeslag worden beschouwd.

Als wandafwerking van de sporthal wordt een geperforeerd plaatmateriaal voorgesteld vanwege de vereiste akoestische eigenschappen. De kleedlokalen in de sporthal zijn afzonderlijke ruimten voorzien van betegelde binnenwanden. In de EHBO ruimte en juryruimte is schoonmetselwerk voorzien.

6.2.4.3 43 – Vloerafwerkingen

De perrons van de bassins worden voorzien van zwembadtegels. De bodem van de bassins zullen ter plaatse van beweegbare bodems niet worden afgewerkt met zwembadtegels, gezien de vloerafwerking de beweegbare bodem zelf betreft. Het tegelwerk wordt doorgetrokken in de bergingen en in de kleedruimtes.

De tribune, centrale hal, horeca en multifunctionele ruimten is een gietvloer of betonvloer met

coating voorzien. In de algemene bergingen wordt deze vloerafwerking doorgevoerd. De kantoren worden voorzien van tapijt of linoleum. De technische ruimten zijn voorzien van industriële vloeren die waar nodig vloeistof dicht worden uitgevoerd.

De vloerafwerkingen van de kleedruimtes, tribune, technische ruimten en algemene ruimten zijn in de sporthal gelijk aan de wandafwerkingen in het zwembad

In de sporthal is een hoogwaardige, zwevende kunststof sportvloer voorzien, gezien deze vloeren op het gebied van onderhoud, levensduur en investeringskosten erg goed worden beoordeeld. De houten sportvloer in de Reggehal wordt echter door gebruikers erg positief beoordeeld. De gekozen vloerafwerking loopt door tot in de bergingen.

6.2.4.4 45 – Plafondafwerkingen

In de zwemzalen zijn deels representatieve plafonds voorzien met geluidsabsorberende eigenschappen. In de kleedlokalen is budget gereserveerd voor een systeemplafond met daarbij enkele geluidsabsorberende voorzieningen.

In de centrale hal en horeca blijven de stalen dakplaten in het zicht, waarbij er budget beschikbaar is om deze dakplaten in de gewenste kleur uit te voeren. In de multifunctionele ruimte en kantoren is een systeemplafond voorzien.

In de bergingen en technische ruimten is een doelmatige afwerking voorzien, waarbij er geen budget is vrijgemaakt voor een plafondafwerking. De stalendakplaten of verdiepingsvloeren blijven hier in het zicht.

De plafondafwerking van kleedruimtes, technische ruimten en de algemene ruimten zijn in de sporthal gelijk aan de afwerkingen in het zwembad. De stalen dakplaten boven de sporthal blijven in het zicht, waarbij er budget is gereserveerd om de dakplaten in de gewenste kleur uit te voeren. De tribune wordt voorzien van een balvast plafond. De EHBO ruimte en juryruimte worden voorzien van een systeemplafond.

6.2.4.5 47 – Dakafwerkingen

De daken van zowel de sporthal als het zwembad worden voorzien van PV-panelen. Vanwege de aanwezigheid van de PV-panelen is er gekozen voor een bitumen dakafwerking en is er geen budget vrijgemaakt voor een groen dak.

6.2.5 50 - Mechanische installaties

Mechanische installaties hebben betrekking op de ventilatie, warmtedistributie, koeling en waterbehandeling. De mechanische installaties bepalen in grote mate de duurzaamheid en daarbij de exploitatiekosten van het gebouw. In de kostenramingen is uitgegaan van een hoge duurzaamheidsstandaard waarbij een all-electric concept is uitgewerkt. Onderstaande uitgangspunten liggen hieraan ten grondslag:

1. In de kostenramingen is uitgegaan van waterbesparend sanitair, waarmee een waterbesparing van 30% kan worden bereikt ten opzichte van standaard sanitair.
2. Op het dak van het zwembad is een zonneboilersysteem voorzien. Een zonneboiler warmt het (douche)water middels zonnepanelen op. Er is ca. 40 m² zonneboiler voorzien, wat een jaarlijkse besparing kan opleveren tot 44.000 kWh.
3. De luchtbehandeling kent een hoog rendement waarbij de distributie in zones kan worden verdeeld om multifunctionaliteit te waarborgen.
4. Er zijn warmtepompen voorzien die, in combinatie met PV-panelen, de warmte opwekking duurzaam elektrisch voorzien. Voor de piekmomenten zijn elektrische boilers voorzien, wat de aanwezigheid van een gasaansluiting overbodig maakt.

5. Een basis waterbehandeling met gescheiden systemen, de toepassing van zoutelektrolyse systeem V en een grote mate van automatisering.
6. Er wordt voorzien in een uitgebreid GBS systeem dat het beheer eenvoudig maakt van het complex. Vooral indien de sporthal wordt gekoppeld zal de zonering in het gebouw en de vele verschillende criteria voor de klimaatsystemen goed en deugdelijk dienen te functioneren.

6.2.6 60 – Elektrotechnische installaties

Het nieuwe zwembad zal 'all-electric' worden uitgevoerd. Dit houdt in dat er geen gasaansluiting is voorzien en dat alle warmte middels elektriciteit wordt opgewekt. Ten aanzien van de elektrotechnische installaties worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

1. Op het dak van het zwembad zijn PV-panelen voorzien. De panelen hebben een vermogen van 280 Wattpiek per paneel. Het dakoppervlak van het zwembad bedraagt circa 2700 m², waarbij wordt aangenomen dat 70% van het dakoppervlak gebruikt wordt voor de plaatsing van PV-panelen. Dit betekent dat er circa 1155 PV-panelen geplaatst kunnen worden met een totaal vermogen van 323.400 Wattpiek. Indien wordt kozen om ook de sporthal te realiseren zal er bijna 4000 m² aan PV-panelen geplaatst worden, met een totaal vermogen van 684.000 Wattpiek. De opbrengt aan elektriciteit is, bij een rendement van 90%, circa 615.000 kWh. Gezien het zwembad de grootste energiebehoefte heeft, dragen de PV-panelen op het dak van de sporthal voor een groot gedeelte bij aan de energiebehoefte van het zwembad;
2. Er wordt een traforuimte voorzien om de aan de hoge energievraag te voldoen tijdens piekmomenten. Het totale benodigde vermogen dat vanuit het net geleverd dient te worden, zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Indien er wordt gekozen om een binnenzwembad, zonder sporthal te realiseren, zal er minder dakoppervlakte voor PV-panelen zijn, wat leidt tot een grotere energievraag vanuit het net. Er wordt in de exploitatie als uitgangspunt gehanteerd dat de benodigde energie groen wordt ingekocht;
3. Alle verlichting wordt in LED uitgevoerd. LED verlichting is sterk in ontwikkeling en reduceert de energievraag en de onderhoudskosten. Door de LED verlichting te koppelen aan het gebouwbeheersysteem (GBS), leidt dit tot efficiënt en flexibel gebruik;
4. Er wordt in de kostenraming uitgegaan van een data netwerk met volledige Wifi-dekking, berekend op een volledige bezetting van het sportcomplex;
5. Het zwembad wordt voorzien van een uitgebreide geluidsinstallatie, die is op te delen in verschillende zones die afzonderlijk kunnen worden aangestuurd;
6. De toegangscontrole bestaat voor het grootste gedeelte uit een elektronisch sluitsysteem. Bij realisatie van de sporthal is extra budget gereserveerd om het gebouw in verschillende zones te kunnen exploiteren.

6.2.6.1 ICT & software

Het is in de exploitatie noodzakelijk zijn om de ICT faciliteiten verder te professionaliseren in alle beheeraspecten van het sportcentrum. Dat betekent dat de mogelijkheden voor de gebruikers middels sterk verbeterde Wifi dekking en snelheid van de verbindingen wordt verbeterd. Ook betekent dit het via toepassing van slimme systemen voor beheer van het complex, het Gebouw Beheer Systeem (GBS), verbeteren van het beheer en de werking. Hiervoor zullen licentiekosten van software stijgen en de voorzieningen daarvoor zijn opgenomen in de TCO. Dat zal in de scenario's weinig onderscheid betekenen.

6.2.7 70 – Vaste Inrichtingen

De vaste inrichtingen worden onderverdeeld in vaste verkeersvoorzieningen, vaste gebruikersvoorzieningen, vaste keukenvoorzieningen en vaste sanitaire voorzieningen.

6.2.7.1 Vaste verkeersvoorzieningen

De vaste verkeersvoorzieningen betreffen de bewegwijzeringsvoorziening en de naamsaanduiding op de gevel. Er wordt voorzien in zowel route- als ruimteaanduiding. De bewegwijzeringsvoorziening



voldoet aan de eisen voor integrale toegankelijkheid.

6.2.7.2 Vaste gebruiksvoorzieningen

Het wedstrijdbad wordt uitgevoerd met een beweegbare bodem met geïntegreerde plateaulift. De beweegbare bodem is 13x21 meter en is voorzien van een schuinstand. Vanwege de maximale hellingshoek van de klep ten behoeve van de schuinstand, wordt afgeraden om een schuinstand over de lengte van het bad te realiseren. Het wedstrijdbad is voorzien van voldoende vloerpotten en haakvoorzieningen, zodat er waterpolowedstrijden als zwemwedstrijden gehouden kunnen worden. Aan de langszijde van het bassin is een full LED scorebord van 4x2 meter voorzien, die eveneens gebruikt kan worden om sponsoring op te tonen. In de hoeken van de zwemzaal zijn secondeklokken en trainingsklokken voorzien. Het bad wordt met een tijdsregistratiesysteem uitgevoerd dat is gekoppeld aan het scorebord. Er is voorzien in 12 onderwaterspots in het wedstrijdbad.

Het multifunctioneel instructiebad is, net als het wedstrijdbad, uitgevoerd met een beweegbare bodem met geïntegreerde plateaulift. De beweegbare bodem is 25x21 meter en is voorzien van een schuinstand. In het multifunctioneel instructiebad zijn 12 onderwaterspots voorzien. Het bassin wordt uitgevoerd met voldoende vloerpotten en haakvoorzieningen, waardoor het bad geschikt is voor zwem- en waterpolotrainingen. Er wordt geen scorebord gerealiseerd, omdat er geen zwemwedstrijden worden georganiseerd in het multifunctioneel instructiebad.

Het peuterbad zal worden voorzien van circa vier recreatieve elementen voor jonge kinderen. Hierbij kan gedacht worden aan bedriegertjes, spuiters of een klein glijbaantje. Voor de oudere jeugd is er een glijbaan met een lengte van 75 meter voorzien.

In de centrale hal is een receptiebalie met kassa's. Bezoekers kunnen bij de kassa hun toegangsbewijs aanschaffen en middels de toegangscontrole de kleedzone betreden. Er wordt uitgegaan van één mindervaliden toegang en twee poortjes met een drietand.

De sporthal is voorzien van 3 scheidingswanden, waardoor de sporthal in 4 delen opgesplitst kan worden. Daarnaast is er per zaaldeel budget gereserveerd voor vaste KVLO inrichting en vloerpotten.

6.2.7.3 Vaste keukenvoorzieningen

Zoals in 4.1.6.1 beschreven, zal de horeca worden uitgevoerd met een kleine bereidingskeuken. De bereidingskeuken zal geschikt zijn voor het bereiden van bijvoorbeeld vers belegde broodjes en snacks.

In de horecaruimte is een barmeubel van ca. 7,5 meter inclusief apparatuur voorzien. Indien de sporthal wordt gerealiseerd, zal het barmeubel met 5 meter worden verlengd.

6.2.7.4 Vaste sanitaire voorzieningen

De sanitaire wanden en lockers worden van volkern met een HPL afwerking gemaakt. Er is budget gereserveerd voor een vrijhangend-wandsysteem, waarbij de wanden aan een aluminium of RVS frame hangen, wat het aantal staanders minimaliseert en de schoonmaak vereenvoudigd. De toiletcabines worden eveneens van volkern.

7 FINANCIËLE UITWERKING

7.1 INLEIDING

Op basis van de functionele uitgangspunten en het ruimteprogramma is een investeringsraming gemaakt voor de drie onderdelen. Binnen de investeringsramingen zijn de uitgangspunten voor de ambitie op duurzaamheid opgenomen. Er zijn uiteraard vele mogelijkheden om die ambitie in te vullen. De investering bepaald per onderdeel het kader voor het uitwerken van het plan, waarbij in de definitieve uitwerking onderdelen kunnen wijzigen, echter binnen het financieel kader.

De analyse van de exploitatie wordt uiteindelijk met de input van de investeringsramingen bepaald door de methode van het berekenen van de Total Cost of Ownership (TCO), waarbij alle inkomsten en lasten inzichtelijk zijn gemaakt. Deze methode biedt het beste inzicht in de effecten van een keuze op de haalbaarheid en financiering voor de lange termijn van de verschillende varianten.

7.2 STICHTINGSKOSTEN VARIANTEN

De overzichten van de stichtingskosten zijn gemaakt aan de hand van de ruimteprogramma's en technische uitgangspunten. De raming is opgebouwd in rubrieken. Per rubriek is een optelling gemaakt van de hieronder vallende kostensoorten. De ramingen geven een volledig beeld van de te verwachten stichtingskosten per onderdeel, gesplitst in de drie hoofdonderdelen: binnenzwembad, buitenzwembad en sporthal. De investeringsraming geeft inzicht in de te verwachten investeringskosten voor realisatie van het gehele project. Hierbij geldt onderstaande:

1. Prijspeil raming is 1 januari 2018 en bedragen zijn excl. BTW;
2. Kosten voor eventuele aankoop/gebruik van grond zijn niet meegerekend. Het programma voor alle onderdelen wordt gerealiseerd op de plek van het huidige zwembad. Deze grond is reeds in bezit van de gemeente en hoeft dan ook niet meer aangekocht te worden;
3. Terrein is meegenomen t.a.v. entree, parkeren op maaiveld en de fietsenstalling. Ook de sloop van het huidige zwembad en de huidige Reggehal is opgenomen in de kosten;
4. Eventuele waarde van de herontwikkeling van de huidige locatie van de Reggehal is niet opgenomen en zou wellicht nog dekking kunnen bieden;
5. Er is rekening gehouden met prijsstijgingen vanaf de start van het project t/m oplevering, dit is geprognosticeerd tot halverwege de realisatiefase;
6. Er is rekening gehouden met rente van financiering van de investeringskosten tot ingebruikname van het project;
7. Het project dient energieneutraal te zijn en zonder gasaansluiting te worden gerealiseerd;
8. Uitgangspunt is daarnaast dat de accommodatie btw-belast wordt geëxploiteerd en dat derhalve de btw over de investering teruggevorderd kan worden.

7.2.1 Uitwerking directe bouwkosten

De bouwkosten zijn onderverdeeld in 4 onderdelen: De bouwkundige werken, installaties, vaste inrichtingen en terreinwerkzaamheden. Nadere onderbouwing is in bijlage 5, 6 en 7 opgenomen.

Onderdeel:	Stichtingskosten varianten (excl. BTW)			
	ZWEMBAD	BUITENZW.	SPORTHAL	TOTAAL
1 Bouwkundige kosten	€ 4.611.000	€ 422.000	€ 3.433.000	
2 Installaties	€ 2.899.000	€ 477.000	€ 1.666.000	
3 Vaste Inrichtingen	€ 1.155.000	€ 350.000	€ 307.000	
4 Terrein (incl. sloop)	€ 808.000	€ -	€ 58.000	
5 Bouwkosten	€ 9.473.000	€ 1.249.000	€ 5.464.000	€ 16.186.000

Bouwkundige kosten: Deze kosten zijn gebaseerd op de eigenschappen die per ruimte zijn bepaald in de ruimteprogramma's en de technische criteria. De kosten zijn geraamd inclusief Algemene Bouwplaatskosten (ABK), Algemene Kosten (AK), winst en risico en de verzekeringen. In deze



raming is uitgegaan van een 11,5% ABK, wat een marktconform percentage betreft gezien de huidige marktonwikkeling. De Algemene Kosten bedragen 7% en Winst en Risico bedraagt 3% van de directe bouwkundige kosten. Beide percentages zijn, gezien de huidige ontwikkelingen, realistisch. De kosten voor de CAR-verzekering zijn vastgesteld op een standaard percentage van 0,45% van de directe bouwkundige kosten.

Installaties: De installatietechnische kosten, zijnde de werktuigbouwkundige installaties, waterbehandeling en elektrotechnische installaties zijn opgebouwd uit verschillende elementen, waarbij een kostprijs per element of m² BVO is gehanteerd. Over de directe installatietechnische kosten wordt wel een marktconforme toeslag van 6% Algemene Kosten berekend. Daarnaast wordt over de directe kosten 3% Winst en Risico en 0,45% kosten voor de CAR-verzekering berekend.

Vaste Inrichtingen: Deze zijn bepaald aan de hand van prijzen die leveranciers in de huidige marktsituatie rekenen, waarbij de vaste toeslagen en uitvoeringskosten zijn meegenomen. De vaste inrichtingen betreffen de basisvoorzieningen passend bij het gebruik door de partijen. Indien er wordt gekozen om een houten sportvloer toe te passen, dient rekening gehouden te worden met een extra investering van circa € 75.000,- ex BTW. Ook zal het onderhoud hoger uitvallen.

Terreinvoorzieningen: De kosten voor de terreinvoorzieningen voor het zwembad bestaan uit vier onderdelen: Sloopwerk bestaand binnenbad, parkeren & entree, terrein ligweide en installaties. Voor de loop van het bestaande buitenbad en het recreatieve buitenbad, wordt er van uitgegaan dat er geen asbest aanwezig is. Daarnaast is rekening gehouden met het een duurzame afvoer van materialen conform de richtlijnen voor de duurzame inkoop van het slopen van gebouw, dat door het expertisecentrum Pianoo is opgesteld. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het behoud van het bestaande parkeerterrein, met een (deels) nieuwe vakindeling. Belangrijk is wel te vermelden dat de definitieve uitwerking van het parkeren mogelijk een kostenverhogende invloed kan hebben. De ligweide blijft behouden, er budget is opgenomen voor de realisatie van een terras, vernieuwde looppaden, afscheidingen en het realiseren van een ligweide ter plaatse van het huidige binnenbad.

Indien wordt gekozen voor de variant waarbij de zwemaccommodatie wordt uitgebreid met een sporthal, dient de Reggehal te worden gesloopt. Bij de raming van de sloop van de Reggehal wordt er vanuit gegaan dat er geen asbest in het gebouw aanwezig is en dat het gebouw niet op palen is gefundeerd. In de raming zijn algemene voorbereidingskosten, de kosten voor het afkoppelen van de nutsaansluitingen en het duurzaam afvoeren van sloopmaterialen conform de Pianoo richtlijnen met betrekking tot het duurzaam inkopen van sloop van gebouwen meegenomen. De eventuele opbrengsten van de grond worden in deze raming niet meegenomen.

7.2.2 Overige kosten

De overige kosten zijn opgebouwd uit zeven posten: inventariskosten, bijkomende kosten, directiekosten, financieringsrente, onvoorzien, loon- en prijsstijgingen en startkosten.

Onderdeel:	Stichtingskosten varianten (excl. BTW)			
	ZWEMBAD	BUITENZW.	SPORTHAL	TOTAAL
6 Inventariskosten	€ 135.000	€ 45.000	€ 320.000	
7 Bijkomende kosten	€ 225.000	€ 23.000	€ 111.000	
8 Directiekosten	€ 1.406.000	€ 121.000	€ 701.000	
9 Financieringsrente	€ 450.000	€ 59.000	€ 260.000	
10 Onvoorzien	€ 474.000	€ 62.000	€ 273.000	
11 Loon- en prijsstijgingen	€ 316.000	€ 42.000	€ 183.000	
12 Startkosten	€ 104.000	€ 3.000	€ 79.000	
13 Overige kosten	€ 3.110.000	€ 355.000	€ 1.927.000	€ 5.392.000



Inventariskosten: Gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven dat het zwembad en de sporthal mogelijk worden voorzien van nieuwe losse inventaris. De inventaris van het zwembad bestaat uit losse gebruiksvoorzieningen, meubilair, kantoor inventaris en inventaris ten behoeve van de horeca. De losse gebruiksvoorzieningen betreffen onder andere de waterpolodoelen, wedstrijdlijnen en recreatieve elementen. Onder de inventaris van de horeca valt het meubilair en de losse apparatuur, zoals een koffiezetautomaat en de drankenkoelingen. De totale kosten voor de inventaris ten behoeve van de horeca bedragen 60.000,- euro. Van dit bedrag is 35.000,- euro toebedeeld aan het binnenbad, 15.000,- euro aan het terras van het buitenbad en 10.000,- euro te behoeve van de extra horeca van de sporthal. De inventariskosten voor de sporthal zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan de losse sportvoorzieningen conform KVLO, zoals baskets, doelen, ballen en inventaris ten behoeve van bewegingsonderwijs.

Bijkomende kosten: De bijkomende kosten betreffen de kosten voor de verschillende procedures, leges en te realiseren nuts-aansluitingen. In de raming van het zwembad is het uitgangspunt dat naast de reguliere nuts- & riool- aansluitingen een losse gebouwtrafo moet worden gerealiseerd ter vervanging van de middenspanningstrafo. Indien er een zwembad in combinatie met een sporthal wordt gerealiseerd, zullen er voor de sporthal geen aanvullende nutsaansluitingen hoeven te worden gerealiseerd en hoeft de capaciteit van de trafo t.b.v. het zwembad niet te worden uitgebreid. Echter moet nog nader onderzocht worden welke overige voorzieningen zijn gekoppeld op de bestaande trafo.

Om de legeskosten te bepalen is de legesverordening van de gemeente Rijssen-Holten gehanteerd over de bouwkosten, exclusief de vaste inrichtingen en terreinwerkzaamheden, die niet onder bouwkosten worden gerekend. Om het nieuwe zwembad in te passen naast het huidige zwembad, is er budget gereserveerd om een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan te financieren. Kosten voor een lange en complexe bezwaarprocedure zijn niet opgenomen.

Directiekosten: De directiekosten zijn bepaald aan de hand van percentages over de totale directe bouwkosten die in Nederland gebruikelijk zijn voor nationaal werkende architecten en overige adviseurs. De toezicht op de uitvoering is bepaald aan de hand van de te verwachten uitvoeringsperiode, die indicatief 60 werkweken zal bedragen.

Financieringsrente: De financieringsrente betreft de kosten van financiering van het project tot de ingebruikname. Daarna betreffen de kosten de kapitaalslast die in de TCO wordt verwerkt. De financieringsrente is in overleg met gemeente Rijssen-Holten bepaald op 2%. Dit percentage wordt berekend vanaf de start van de uitvoeringstermijn, waarbij er vanuit wordt gegaan dat de betaling aan de aannemers evenredig zijn over de uitvoeringsperiode. Mogelijk dat hier een voordeel in te behalen valt afhankelijk van de daadwerkelijke financieringsrente.

Onvoorzien: Er wordt een post van 5% gereserveerd voor onvoorziene kosten tijdens de uitwerking van de opdracht door architect en uitvoerende partijen. Vanuit deze post kunnen extra wensen of extra kosten, die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht, gefinancierd worden. Het percentage is realistisch bij een strak gevoerd proces waarbij in de opvolgende fase binnen het financieel kader de uitwerkingen plaatsvinden. Eventuele grond aspecten en/of vervuiling zijn niet opgenomen in deze post.

Loon- en prijsstijgingen: Het prijspeil in de basiskostprijs is reeds gebaseerd op de prognose naar 1 januari 2018. Om het percentage loon- en prijsstijgingen te bepalen, wordt de BDB-indexatie gehanteerd. De geraamde bouwkosten zijn gebaseerd op het huidige prijspeil van afzonderlijke elementen, die zijn aangepast aan de geprognostiseerde prijsstijging van 4,3% tot het prijsniveau van 1 januari 2018. Deze prijsstijging is hoger dan de BDB voorspelt aangezien in aanbestedingsresultaten reeds een grotere stijging is te signaleren. Het betreft een conjuncturele correctiefactor, die is gebaseerd op de algehele prijsstijging in de markt over de afgelopen maanden. Het is de verwachting dat de schaarste in de markt de komende maanden verder zal aanhouden.



Om het bedrag te bepalen aanvullend op de basiskostprijs is voor de post loon- en prijsstijgingen vervolgens beoordeeld welke stijging tijdens het project opgevangen moet worden. Daarbij is een projectproces geraamd van ca. 130 weken na 1 januari 2018. Op basis van de geprognostiseerde indexatie van de BDB zullen de prijzen tussen januari 2018 en start uitvoering met 3,3% stijgen. Dat is de rationele analyse van dit onderdeel. Echter is dit thema in de huidige marktontwikkelingen een groot risico en zal in de uitwerking van het project telkens dienen te worden beoordeeld welke ontwikkeling is te signaleren van het prijsniveau. Wij achten de reservering reëel op basis van de huidig bekende informatie.

Startkosten: Tot slot zijn er startkosten begroot. Deze kosten betreffen kosten die verband houden met de communicatie, events en de verhuizing.

7.2.3 Totale stichtingskosten

De totale stichtingskosten zijn bepaald door de directe bouwkosten en de overige kosten. Op de investering voor het zwembad en het buitenbad kan de BTW worden gecompenseerd. Voor de sporthal geldt dat 20% van de BTW niet kan worden gecompenseerd. Afhankelijk van de definitieve verdeling van de kosten, komt dit uit op circa. 248.000,- euro. Onderstaand tabel geeft de totale stichtingskosten weer.

Onderdeel:	Overzicht stichtingskosten varianten (excl. BTW)			
	ZWEMBAD	BUITENZW.	SPORTHAL	TOTAAL
Bouwkosten	€ 9.473.000	€ 1.249.000	€ 5.464.000	€ 16.186.000
Overige kosten	€ 3.110.000	€ 355.000	€ 1.927.000	€ 5.392.000
Niet verrekenbare BTW	€ -	€ -	€ 248.000	€ 248.000
Totale stichtingskosten	€ 12.583.000	€ 1.604.000	€ 7.639.000	€ 21.826.000

Er zijn naast dit overzicht nog risico's die gemeld moeten worden. Deze risico's uit eventuele onvoorziene zaken kunnen veel invloed hebben op de investeringskosten en kunnen niet geraamd worden. Het verdient aanbeveling maatregelen in het proces te treffen om deze aspecten vroegtijdig te kunnen beheersen en voorkomen. Onderstaand de 4 meest relevante risico's:

1. Asbest in de huidige gebouwen die gesloopt dienen te worden
2. Archeologische vondsten
3. Bezwaar op enige te doorlopen procedure
4. Meer dan voorziene prijsstijgingen in de bouwsector

7.3 EXPLOITATIEKOSTEN VARIANTEN

Op basis van de kostenramingen van de programma onderdelen zijn de exploitatieramingen uitgewerkt per variant op basis van een TCO methodiek, zie bijlage 8. Dat houdt in dat alle (gemiddelde) inkomsten en (gemiddelde) uitgaven van de exploitatie voor elk afzonderlijke variant zijn uitgewerkt. Het resultaat is het exploitatiesaldo per variant op basis van alle onderdelen van de exploitatie die samenhangen met de variant, incl. de kapitaalslasten. Deze paragraaf geeft een toelichting op de uitwerking van elk scenario.

7.3.1 Opbrengsten

De opbrengsten zijn bepaald o.b.v. de aangeleverde informatie bestaande uit de onderzoeken van Synarchis en de financiële informatie van de gemeente. Onderstaande tabel laat de totale opbrengsten zien van elke variant. Navolgend is per thema een korte toelichting gegeven.

Onderdeel :		Totaal overzicht Exploitatie varianten (excl. BTW)			
OPBRENGSTEN		ZWEMBAD	BUITENZW.	SPORTHAL	TOTAAL
1	Inkomsten bezoekers				
2	Recreatief	€ 186.000	€ 154.000	€ -	€ 340.000
3	Doelgroepen	€ 9.000	€ -	€ -	€ 9.000
4	Instructie/leszwemmen	€ 146.000	€ -	€ -	€ 146.000
5	Verenigingen	€ 57.000	€ -	€ 54.000	€ 111.000
6	Schoolgebruik	€ -	€ -	€ 21.000	€ 21.000
7	Evenementen	€ 10.000	€ 3.000	€ 6.000	€ 19.000
8	Horeca (huur + verbruikskosten)	€ 13.000	€ 6.000	€ 4.000	€ 23.000
9	Huur diverse ruimten	€ -	€ -	€ -	€ -
10	Reclame	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 421.000	€ 163.000	€ 85.000	€ 669.000

- Inkomsten bezoekers en hoofdgebruik zijn behoudend opgenomen door slechts een beperkte stijging is voorzien bij gelijke tarieven. Er is te verwachten dat een investering voor de nieuwbouw de activiteiten kan verhogen. Zeker aangezien de multifunctionaliteit en de betere voorzieningen een hoger gebruik kunnen faciliteren. Deze stijging in gebruik is echter beperkt vertaald in de inkomsten gezien de liggende afspraken die gelden tussen de hoofdgebruikers en het Sportcentrum. Wel gelden onderstaande wijzigingen t.o.v. het referentiejaar:
 - Recreatief: er is voorzien in een stijging van het bezoek voor het binnen- en buitenbad van 10%. Dat is vooral te verklaren door de aantrekkingskracht van de nieuwbouw en de betere voorzieningen. Die stijging kan goed gefaciliteerd worden in het programma.
 - Doelgroepen: doordat er betere functionaliteit ontstaat in het binnenbad kan eenvoudig een stijging van gebruik in verschillende activiteiten worden voorzien. Te denken valt aan activiteiten voor senioren, baby- en peuterzwemmen en actieve sport events (aquaspinning, jogging, etc.).
 - Instructie- en leszwemmen: hiervoor geldt een gelijkblijvend gebruik. Op basis van de demografische ontwikkelingen is dit een reëel uitgangspunt.
 - Verenigingen: hiervoor geldt een stijging doordat ook de vereniging Z&PC De Mors van het zwembad gebruik zal kunnen maken. Hiervoor zal nog wel het gebruiksrooster dienen te worden geoptimaliseerd, echter de functionaliteit is aanwezig door de extra breedte in het wedstrijdbad. Voor de sporthal zal het extra zaaldeel de vraag kunnen beantwoorden en zal het gebruik dus toenemen voor volleybal, basketbal en de voetbal.
 - Schoolgebruik: het schoolgebruik zal gelijk blijven voor de sporthal, waarbij het door de nieuwe locatie mogelijk wel leidt dat er een verschuiving plaatsvindt tussen de klokuren en gebruikersgroepen.
- Tarieven: de huidige tarieven zijn aangehouden voor de verschillende gebruikers. Deze tarieven zijn echter in vergelijking met andere zwembaden van gelijke omvang laag. Het gemiddelde tarief per gebruikersgroep ligt ca. 25 a 35% onder dat gemiddelde (afhankelijk van de gebruikersgroep). Indien wordt gecorrigeerd naar een marktconform tarief ligt hier een kans om extra inkomsten te genereren. Dat zou met een stijging van 20% gemiddeld een extra inkomsten van ca. € 80.000,- betekenen. De relatie dat hierdoor minder bezoekers gebruik maken van het zwembad is niet te verwachten.
- Evenementen: het aantal evenementen dat jaarlijks kan plaatsvinden is behoudend opgenomen, waarbij vooral ook de Triatlon gefaciliteerd kan blijven door behoud van het 50 meter bad. Wel is te verwachten dat er extra mogelijkheden zijn om meer evenementen te organiseren, ook door de grotere omvang van de sporthal.
- Horeca: de horeca kan een forse stijging in inkomsten betekenen t.o.v. de huidige opzet. Dat is te verklaren doordat de horeca in alle varianten beter wordt gepositioneerd in het gebouw met zicht op sport en een betere koppeling met de entree. Dat betekent ook dat het meer onderdeel wordt van de uitstraling in en buiten het gebouw en een hoger bezoek zal weten te realiseren. In de TCO zijn de verhuurbijdrage en de bijdrage in onderhoud en energie opgenomen in deze post.

5. Huur diverse ruimten: aangezien er weinig beschikbare extra ruimten zijn in het gebruikrooster zijn hier geen inkomsten voorzien. Wel is voor te stellen dat de multifunctionele ruimte apart kan worden verhuurd. Dat is echter geen onderdeel van de TCO.
6. Reclame: de inkomsten uit reclame zijn voor de verenigingen bestemd en zijn derhalve geen onderdeel van de TCO voor de exploitatie. Hier ligt mogelijk een extra kans voor de exploitatie.

7.3.2 Lasten

Onderstaande tabel laat de totale lasten zien van elke variant. Navolgend is per thema een korte toelichting gegeven.

Onderdeel :		Totaal overzicht Exploitatie varianten (excl. BTW)			
LASTEN		ZWEMBAD	BUITENZW.	SPORTHAL	TOTAAL
1	Personele lasten	€ 514.000	€ 88.000	€ 107.000	€ 709.000
2	Overige personele kosten (uitzendkrachter	€ 41.000	€ 5.000	€ 6.000	€ 52.000
3	Onderhoudskosten groot (MOP) & klein	€ 160.000	€ 26.000	€ 87.000	€ 273.000
4	Warmte, elektra of pellets	€ 29.000	€ 8.000	€ 5.000-	€ 32.000
5	Water & chemicaliën	€ 17.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 25.000
6	Schoonmaakkosten (uitbesteed)	€ 45.000	€ -	€ 21.000	€ 66.000
7	Kantoor kosten & diensten	€ 27.000	€ 11.000	€ 13.000	€ 51.000
8	Inventaris, materialen en hulpmiddelen	€ 18.000	€ 7.000	€ 17.000	€ 42.000
9	Belastingen (incl. eigenaar)	€ 23.000	€ 3.000	€ 14.000	€ 40.000
10	Verzekeringen (Incl. eigenaar)	€ 11.000	€ 2.000	€ 7.000	€ 20.000
11	Diverse lasten	€ 13.000	€ 6.000	€ 7.000	€ 26.000
13	Terrein	€ -	€ -	€ -	€ -
14	Afval	€ 4.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 10.000
16	Laboratorium	€ 5.000	€ 2.000	€ -	€ 7.000
17	Overhead kosten gemeente	€ -	€ -	€ -	€ -
18	Winst en risico	€ -	€ -	€ -	€ -
SUBTOTAAL LASTEN		€ 907.000	€ 165.000	€ 281.000	€ 1.353.000
	Kapitaallasten (lineair gemiddeld)	€ 559.000	€ 93.000	€ 294.000	€ 946.000
	BTW afdracht stichtingskosten	€ -	€ -	€ 9.000	€ 9.000
TOTAAL LASTEN		€ 1.466.000	€ 258.000	€ 584.000	€ 2.308.000

1. Personele lasten: er is op basis van de openstellingsuren en de beoogde inzet voor elke variant een raming gemaakt van de personele lasten. Daarvoor is het loonhuis van de gemeente als uitgangspunt opgenomen. Een korte toelichting per onderdeel:
 - a. Zwembad: voor het zwembad is op basis van de regelgeving voor een veilig en schoon zwembad het personeel opgenomen. In afwijking van de huidige opzet is schoonmaak extern uitbesteed. Het betreft maximaal 9,9 fte, echter zal dit o.b.v. een gebruikrooster en beleidsplan van de exploitatie verder kunnen worden geoptimaliseerd.
 - b. Sporthal: de inzet van personeel van de sporthal is opgenomen waarbij beheer en onderhoud door de gemeente wordt uitgevoerd. Wel is een efficiency doorgevoerd omdat het samen met het zwembad kan worden geëxploiteerd. Het betreft maximaal 2,1 fte aanvullend op het zwembad.
 - c. Buitenzwembad: het buitenzwembad heeft 1 bassin minder dan de huidige situatie door een spraypark te realiseren. Daarvoor zal er minder toezicht aanvullend op het zwembad nodig zijn.
2. Overige personele kosten: dit betreffen kosten van uitzendkrachten, ondersteuning en cursussen voor de werknemers. Het betreft een gemiddelde over de looptijd van de exploitatie, waarbij fluctuaties kunnen optreden. Dit hangt sterk samen met de inzet van nieuw personeel.
3. Onderhoudskosten: Het onderhoud is gesplitst in onderhoud voor de eigenaar en de exploitant. Voor het rapport is dit onderscheid nog niet relevant en is het onderhoud als totaal geraamd. Daarbij is het uitgangspunt de NEN 2767 te hanteren t.a.v. de na te streven onderhoudsklasse.

Dit betekent voor bouwkundige zaken een onderhoudsklasse van minimaal 3 en voor installaties minimaal 2. Dat verschil is te verklaren doordat een hogere eis t.a.v. de installaties ook de gebouwprestaties op het vlak van energie en klimaat (het comfort) beter kunnen blijven garanderen. Ook is vervangend onderhoud onderdeel van deze post. Wij hebben niet het management en facilitaire werkzaamheden om het onderhoud te organiseren opgenomen in deze post. Daarvoor is immers een persoon verantwoordelijk die in de personele kosten is opgenomen.

4. **Energiekosten:** Het energieverbruik van de varianten is gebaseerd op een energieneutraal gebouw zonder een gasaansluiting. De budgetten zoals in de TCO zijn opgenomen betreffen de restant kosten voor energie. Dat kan betekenen elektra, ofwel het verbranden van houtpellets, of anderszins. Bij een nadere uitwerking zal een gedetailleerde energieberekening kunnen uitgewerkt op basis van het meest geschikte technisch concept binnen dit financieel kader.
De zonnepanelen zijn in de investering opgenomen en leveren als totaal van de drie varianten ca. 615.000 kWh op. De bijdrage daarvan is per variant uitgewerkt. Belangrijk is om te vermelden dat de vraag naar energie van het zwembad groter is dan de sporthal. Mocht de sporthal geen onderdeel worden van het gebouw dan zal energieneutraliteit een lastiger opgave worden.
5. **Schoonmaak:** schoonmaak is in de huidige situatie een taak van het personeel, echter zal in de nieuwe situatie ook kunnen worden uitbesteed. Die kosten zijn nu opgenomen, waarbij een reëel bedrag is gehanteerd voor een hoger gebruik dan nu in de basis geraamd. De samenhang met eigen personeel en uitbesteding is nog nader te optimaliseren o.b.v. een op te stellen beleidsplan exploitatie.
6. **Kantoorkosten:** De kantoorkosten zijn diensten en kosten die worden gemaakt voor de bedrijfsvoering, niet zijnde door het eigen personeel. Dat houdt veelal externe inhuur en zaken als beveiliging, facilitaire zaken en ICT dienstverlening. Ook wordt voor marketing een klein budget voorzien. De kosten stijgen licht doordat er rekening wordt gehouden met meer ICT en ondersteuning daarvoor en extra marketing.
7. **Inventaris:** De vervanging van inventaris wordt in deze post meegenomen. De inventarisatie dient nog plaats te vinden voor de basis activiteiten (de sporten in de zalen en activiteiten in het zwembad), echter uitgaande van het feit dat uit de lopende exploitatie de jaarlijkse vervangingen worden gedaan is een post in de TCO opgenomen. Nadere analyse zal moeten blijken of een deel van de inventaris als onderdeel van de investering direct bij keuze voor een variant wordt vernieuwd. In de TCO zou de opgenomen jaarlast voldoende dekking moeten bieden voor de basis voorzieningen. De extra voorzieningen zijn niet opgenomen in de kosten van investering of de jaarlast van inventaris. Dat zou apart bepaald moeten worden o.b.v. het concept en beleid.
8. **Belastingen en verzekeringen:** De belastingen zijn gebaseerd op de informatie van de gemeente o.b.v. de OZB voor eigenaar en gebruiker en de rioolheffing. De ervaring leert overigens dat de WOZ waardebepaling van een sportgebouw niet eenduidig is. Daarvoor hanteert de VNG een methode die steeds vaker wordt toegepast bij taxaties, te vinden via VNG taxatiewijzer. Dat kan leiden tot een voordeel op langere termijn in de exploitatie aangezien de WOZ waarde van het gebouw zal dalen. De verzekeringspremie die jaarlijks dient te worden betaald voor opstal, inboedel en overige is op basis van de informatie van de gemeente opgenomen.
9. **Diverse lasten:** dit betreft alle overige kosten van de bedrijfsvoering zoals bijzondere uitgaven, onvoorziene zaken, ict kosten en incidentele uitgaven.
10. **Afval:** Het afval bestaat vooral uit afval van de horeca (het meeste), de dagelijkse schoonmaak en het afval tijdens en na evenementen. Daarvoor zal er geen grote wijziging optreden in het



kostenniveau. Wel is belangrijk om vast te stellen dat het afval gescheiden wordt ingezameld en afgevoerd.

11. Laboratorium: deze post betreft de metingen en controles die dienen te worden uitgevoerd voor de kwaliteit van het zwemwater.
12. Kapitaalslasten: De kapitaalslasten zijn berekend op basis van de beleidsafspraken van de gemeente en de praktijk voor sportgebouwen in Nederland. Er is rekening gehouden met de rekenrente en dat verschillende afschrijvingstermijnen voor de afzonderlijke investeringen worden gehanteerd. Het navolgende is aangehouden voor de varianten.

Onderdeel	Nieuwbouw
Bouwkundig (gemiddeld)	40 jaar
Installaties	20 jaar
Inrichtingen	10 jaar
Indirecte kosten	40 jaar

De kapitaalslasten berekening vanuit treasury van de gemeente hanteert een termijn van 40 jaar voor een nieuwbouw gebouw. Dat is echter niet aan te raden gezien het feit dat per onderdeel wezenlijk kortere termijnen gelden t.a.v. de levensduur.

7.3.3 Synergie planonderdelen

De drie onderdelen die mogelijk in het programma worden opgenomen, zijnde binnenzwembad, buitenzwembad en de sporthal, hebben een synergie met elkaar. Die synergie is op maatschappelijk vlak nader te bestuderen, echter op het financieel vlak zijn onderstaande punten van belang te melden:

- Personele inzet: de inzet van personeel kan efficiënter indien op 1 locatie alle functies worden samengebracht. Er is betere inzetbaarheid en aanwezigheid te organiseren met minder inzet van personeel doordat er niet afzonderlijk per aparte locatie personeel hoeft te worden ingezet. Dit ligt bij het binnenzwembad en buitenzwembad in de ontvangst en in de combinatie van toezicht en activiteiten. De synergie van het zwemprogramma met de sporthal ligt vooral in beheer, management en onderhoud.
- Horeca: de horeca is voor een accommodatie die meer bezoekers trekt interessanter dan wanneer het gelijk aantal bezoekers over 2 locaties wordt verdeeld. Dat zal de exploitatiemogelijkheden van de horeca kunnen vergroten. Dat biedt daarmee een grotere kans dat een economisch rendabel horeca concept kan worden ontwikkeld.
- De investeringskosten voor 2 afzonderlijke locaties voor sporthal en zwembad zullen voor een gelijk programma hoger zijn dan in combinatie met elkaar.



8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

8.1 CONCLUSIES

De conclusie die getrokken kan worden is gebaseerd op de functionele aspecten en op de financiële aspecten. Functioneel gezien is het zwembad beter geschikt om te voldoen aan de behoefte door verenigingen, doelgroepen en recreanten dan het huidig binnenzwembad. De 8 banen van het hoofdbad en de toevoeging van een peuterbad maken het uitstekend geschikt om meer multifunctioneel en gelijktijdig gebruik te realiseren. Dat biedt de gebruikers een hoogwaardig bad en vervult de behoefte. Wel is een 'overmaat' van zwemwater in overdag door het groter wateroppervlak van het hoofdbad. In de exploitatie dient daarbij naar slimme en goede mogelijkheden gezocht dienen te worden om het gebruik en de verhuur te optimaliseren.

Op basis van de analyse van de varianten is tevens te concluderen dat een binnenbad met buitenprogramma het beste aansluit bij de verwachting van alle stakeholders. Het buitenprogramma wordt in de kern en gemeente als een zeer relevante voorziening gezien en kan met de aanpassingen goed voorzien in de behoefte. Het 50-meterbad biedt een unieke kwaliteit en kan door de aanpassingen beter worden benut dan nu het geval. Het spraypark zorgt voor een grotere mate van flexibiliteit t.a.v. de weersaspecten en aantrekkingskracht voor jeugd.

De sporthal is een functioneel logische toevoeging en in synergie t.a.v. beheer en exploitatie interessant. Echter is de locatie een belangrijk aandachtspunt. Functioneel is de nieuwe sporthal veel beter in staat dan de huidige sporthal om de verenigingen te faciliteren in een goede multifunctionele voorziening. De problemen in de roostering worden daarmee voor een groot deel verholpen. Tevens is de kwaliteit van het klimaat en de maatvoering van de velden beter geschikt en voldoet deze aan de eisen van de bonden en NOC-NSF.

Onderdeel:	Overzicht TCO varianten (excl. BTW)			
	ZWEMBAD	BUITENZW.	SPORTHAL	TOTAAL
Totale opbrengsten	€ 421.000	€ 163.000	€ 85.000	€ 669.000
Subtotaal lasten	€ -907.000	€ -165.000	€ -281.000	€ -1.353.000
Kapitaallasten (lineair gem.)	€ -559.000	€ -93.000	€ -294.000	€ -946.000
BTW afdracht stichtingskosten	€ -	€ -	€ -9.000	€ -9.000
Exploitatieresultaat	€ -1.045.000	€ -95.000	€ -499.000	€ -1.639.000
Stichtingskosten	€ 12.583.000	€ 1.604.000	€ 7.639.000	€ 21.826.000

Ten aanzien van de financiële exploitatie resultaten zoals bovenstaand weergegeven is het toevoegen van de functionaliteit van een buitenprogramma interessant gezien de beperkte meerkosten. Personele kosten zijn aanvullend op de basis en lager dan de huidige voorziening. Dat komt vooral doordat is gekozen voor renovatie van het 50 meter bad en de vervanging van het recreatiebad door een spraypark.

Het toevoegen van de sporthal is financieel interessant doordat er veel synergie te behalen valt. Dat is vooral in beheerkosten (personele inzet) en techniek. Het is namelijk goed mogelijk met een combinatie van een zwembad en sporthal een energieneutraal complex te realiseren. Tot slot biedt een samenvoeging beter rendement voor de horeca. Daarbij is namelijk meet bezoek te verwachten.

Ten aanzien van de inpassing op locatie voorzien wij voor het uitgebreide programma, inclusief sporthal dat de inpassing van variant 2 het meest geschikt is voor het programma. Zou de sporthal vervallen dan zien wij desondanks dat deze variant het meest aansluit bij een herstructurering van het sportpark. Het biedt namelijk zicht op sport en laat de functie en het gebruik beter tot zijn recht komen.

8.2 AANBEVELINGEN

Op basis van dit onderzoek naar de functionele en financiële consequenties van de drie varianten kan een volgende stap worden genomen in het project, waarbij de voorkeursvariant verder wordt geconcretiseerd. Wij voorzien de gemeente van enkele aanbevelingen om de volgende stap te zetten en af te wegen bij het te nemen besluit.

8.2.1 Plan van Aanpak

Er is een intensief proces aanstaande om het project in al zijn facetten uit te werken bij een keuze door de gemeenteraad. Het betreft de projectorganisatie, de contractvorm voor ontwerp en realisatie, een vraagspecificatie, financiering en de betrokkenheid van de stakeholders hun bijdrage te laten leveren. Dit proces vergt een grote mate van helderheid en inzicht van inzet van partijen, in- en extern. Ons advies is vooraf een strategisch Plan van Aanpak op te stellen, waarin projectorganisatie en bemensing tijdens de verschillende stadia van de planontwikkeling duidelijk zijn gedefinieerd. Het biedt houvast als 'roadmap' voor alle betrokkenen en organiseert op efficiënte wijze het proces. Onderdeel daarvan is alle stakeholders en hun achterban deze roadmap toe te lichten en input te verwerken.

8.2.2 Contractvorm aanbesteding

Het verdient aanbeveling als onderdeel van het plan van aanpak als apart thema de wijze waarop het project wordt uitgevoerd uit te werken. Daarbij zou een vergelijk gemaakt kunnen worden tussen een traditionele uitwerking versus een geïntegreerd contract. Op basis van de verschillende mogelijkheden kan vervolgens een detailplanning worden opgesteld en de inzet van gemeente en adviseurs worden bepaald.

8.2.3 Stedenbouwkundige uitwerking

De keuze voor een voorkeursscenario leidt direct tot een vraag op welke wijze dit kan worden uitgewerkt op de locatie. In dit onderzoek zijn vier varianten voor de stedenbouwkundige inpassing voorgesteld. Wij adviseren om één scenario te kiezen op basis waarvan de stedenbouwkundige uitwerking wordt gedaan. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking dient het exacte bouwvlak te worden bepaald in samenhang met de veilige inpassing van alle logistieke lijnen. Dit geldt vooral t.a.v. de optie om de sporthal te realiseren. Het bouwvlak is afhankelijk van vele factoren afhankelijk en verdient in de volgende fase een nadere uitwerking.

Ook is uit de gemeentelijke parkeernorm gebleken dat het huidige parkeerterrein op de locatie van het huidige zwemcomplex te klein is voor het scenario waarin een zwemaccommodatie in combinatie met een sporthal wordt gerealiseerd. Indien voor dit scenario wordt gekozen, is het van groot belang om een integrale visie te ontwikkelen voor het parkeren. Hier dienen ook de parkeerplaatsen van de omliggende (sport)complexen in mee te worden genomen.

Bij de besluitvorming omtrent de realisatie van een nieuwe sporthal bij De Koerbelt ter vervanging van de huidige Reggehal, dient niet enkel gekeken te worden naar de financiële consequenties en synergievoordelen, maar ook naar de maatschappelijke consequenties die een verplaatsing van de sporthal met zich mee brengen. In dit onderzoek is de locatie als een gegeven beschouwd. Het is aan te bevelen om de maatschappelijke consequenties en eventuele oplossingen in kaart te brengen en dit mee te nemen bij de besluitvorming.

8.2.4 Programma van Eisen

Na de keuze voor een van de varianten, zal een Programma van Eisen of vraagspecificatie voor de planvorming moeten worden opgesteld. Het is aan te bevelen het Programma van Eisen in overeenstemming te schrijven, met de technische- en financiële kaderstelling uit dit onderzoek. In het Programma van Eisen worden de nadere aspecten zoals techniek, bouwfysische aspecten, duurzaamheid en de verdere eisen exact gespecificeerd. Hiervoor zullen met alle stakeholders gesprekken worden georganiseerd om de verwachtingen in detail definitief door te spreken.



Uitkomst is een gedetailleerde definitieve kostenraming van de stichtingskosten op basis van een vaste planning.

In dit onderzoek is als uitgangspunt een 'all-electric' installatieconcept gehanteerd. De mate waarin dit concept haalbaar is, is afhankelijk van de te kiezen variant. Indien wordt gekozen voor een zwemaccommodatie in combinatie met een sporthal, zal een groter dakoppervlakte aanwezig waar PV-panelen op geplaatst kunnen worden. Daarbij heeft een sporthal een lagere energievraag dan een zwembad, waardoor het opgewekte vermogen van de PV-panelen op het dak van de sporthal voor een groot deel bij dragen aan de energievraag van het zwembad. Het is aan te bevelen om na de keuze het duurzaamheidsconcept verder uit te werken op het gebied van duurzaamheid en installatieconcepten. Dit als onderdeel van het Programma van Eisen.