

# Scenario Scan

## *Zwemmen in Assen*

*Openluchtzwembad en Baggelhuizerplas*

3-7-2024

# Inhoudsopgave


*Deel 1*

**Samenvatting** 4

*Uitgangspunten Gemeente* 5

*Uitgangspunten Participatie* 6

**Beoordelingsmatrix** 7

*Deel 2*

**Scenario Scan: Openluchtzwembad** 9

*Randvoorwaarden* 10

*Scenario's* 12

*Deel 3*

**Scenario Scan: Baggelhuizerplas** 19

*Gebiedsscan* 20

*Scenario's* 24

**Bijlagen** 32

*Extra inspiratie zwembad* 33

*Extra inspiratie recreatieplas* 34

*Toelichting kosten* 35

*Referentieafbeeldingen* 36

*Participatie verslag* 37


## Leeswijzer

Deze Scenario Scan bestaat uit drie onderdelen. In Deel 1 geven we een samen vatting van de uitgangspunten en de beoordelingscriteria. In deel 2 worden de scenario's voor het openluchtzwembad toegelicht en in deel 3 worden de scenario's voor de Baggelhuizerplas toegelicht.



# Aanleiding en doel

## Aanleiding

De gemeente Assen is de mogelijkheid aan het onderzoeken om een openluchtzwembad te realiseren. In het kader van het onderzoek naar een openluchtzwembad wil de gemeente ook een ander alternatief afwegen. Een van deze alternatieven is het upgraden van de ‘ongepolijste parel’: De Baggelhuizerplas.

## Doel

Het doel van deze Scenario Scan is om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van een openluchtzwembad of de Baggelhuizerplas. In totaal schetsen we vijf scenario’s die de potentie van een openluchtzwembad of de plas inzichtelijk maken. Per scenario geven we een schets, de kosten en de meerwaarde voor Assen weer. Hierdoor wordt inzichtelijk welke keuzes er zijn, welke bijdrage ze leveren en wat de gevolgen zijn.

De Scenario Scan helpt de gemeente bij het maken van keuzes.







# Samenvatting

Zoals genoemd is het uitvoeren van voorliggende Scenario Scan een opdracht van de gemeenteraad. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van de uitgangspunten vanuit de gemeente en het participatieproces gegeven.

De uitgangspunten zijn voor zowel de Baggelhuizerplas als het openluchtzwembad (grotendeels) gelijk. Het voorstel van de gemeenteraad en de participatie zijn namelijk voor beide gezamenlijk. Wel zijn er klein nuance verschillen, zo is voor de Baggelhuizerplas bijvoorbeeld wel de locatie meegenomen en voor het zwembad niet.

# Uitgangspunten | Gemeente

Het wel of niet realiseren van een openluchtzwembad is een vraag die al langer binnen de gemeente speelt. De gemeenteraad heeft naast het openluchtzwembad de opdracht gegeven om een upgrade van de Baggelhuizerplas te onderzoeken. Dit kan zowel een alternatief als een aanvulling zijn op het realiseren van een openluchtzwembad. Voor een openluchtzwembad en de Baggelhuizerplas worden verschillende scenario's uitgewerkt om de effecten van de ontwikkeling in beeld te brengen. Zo kan de gemeente een weloverwogen keuze maken.

Dit document en proces volgen de stappen zoals beschreven in de notitie 'aanpak vervolgonderzoek openluchtzwembad' (10-10-2023). Voor de verdieping van het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten voorgesteld:

## Voor twee varianten worden scenario's onderzocht

1. ***Het realiseren van een openluchtzwembad***

De varianten 'Basis' en 'Uitgebreid' worden nader onderzocht. Elementen uit de 'Luxe' variant worden samengevoegd tot een inspiratiesheet. En kunnen wellicht een aanvulling zijn op de twee varianten.

2. ***Een upgrade van de Baggelhuizerplas***

Als alternatief wordt er gekeken naar ontwikkelmogelijkheden van de Baggelhuizerplas. Dat is wat in dit document gedaan wordt. Hierbij is aandacht voor de effecten van het upgraden van de plas op het paviljoen en waterkwaliteit (blauwalg).

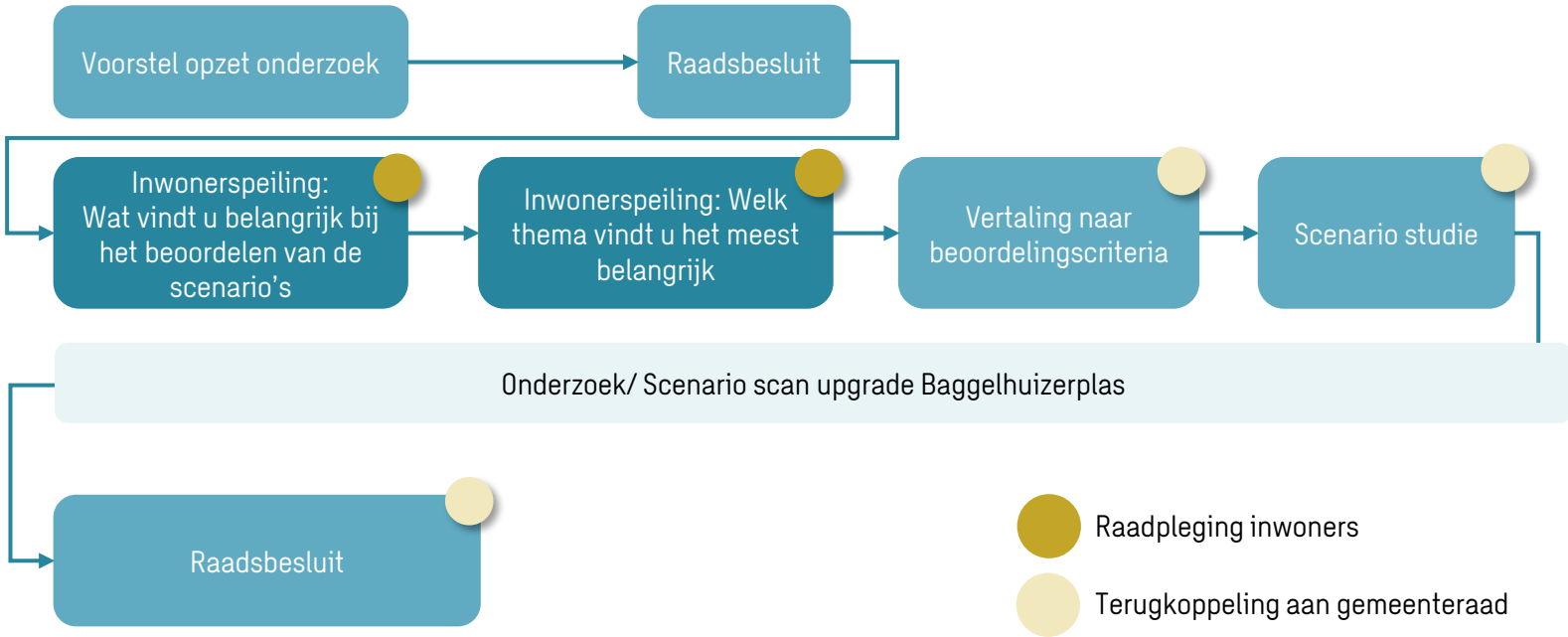
Het doel is om de scenario's op kritische aspecten goed te vergelijken.

## Locaties worden eerst buiten beschouwing gelaten

De locatie van een openluchtzwembad wordt in de onderzoeken buiten beschouwing gelaten. Zodat er een zuivere keuze kan worden gemaakt tussen de verschillende varianten. Voor de Baggelhuizerplas ligt de locatie wel vast.

## Daarnaast buiten beschouwing gelaten:

- Effect zonnige dagen
- Vrijwillige inzet wordt eerst buiten beschouwing gelaten
- Belangstelling onder scholen voor zwemscholen






SWECO

# Uitgangspunten | Participatie

## Betrekken bewoners

Bij het opstellen van de beoordelingscriteria voor dit onderzoek wil de gemeenteraad dat de mening van Assenaren meegenomen wordt. Hierbij is een belangrijke voorwaarde dat alle inwoners van de gemeente Assen de kans krijgen om deel te nemen aan het onderzoek. Om dit te bereiken is een communicatiemix opgesteld die in theorie alle Assenaren bereikt. Vervolgens zijn Assenaren gevraagd om in de speciale Parta app antwoord te geven op de volgende vraag:

*"Wat vindt u belangrijk in het onderzoek naar een zwemplek in Assen?"*

6.000 Assenaren ontvingen op basis van een steekproef een brief, er werden artikelen in Berichten van de Brink en in de e-mailnieuwsbrief geplaatst en ook op de socials werd een campagne gestart (Instagram en Facebook). Ook was er hulp van MBA buurtteams en het Klant Contact Centrum om inwoners te helpen en reacties te noteren. Alle antwoorden waren voor iedereen in de Parta app te volgen.

Tijdens een georganiseerde sorteersessie hebben inwoners en ambtenaren van de gemeente, de ca. 1400 gegeven antwoorden gecategoriseerd in 14 thema's. Voor de peiling zijn niet alle thema's van belang, doordat thema's verbonden zijn aan wettelijke normen of over het proces gaan. Op de volgende acht thema's kon men stemmen die zij het belangrijkst vonden:

- Houd de toegangsprijs voor alle Assenaren betaalbaar
- Zorg voor extra voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een ligweide, peuterbad, glijbanen)
- Houd de zwemplek voor de gemeente haalbaar en betaalbaar
- Zorg dat de zwemplek voor iedereen iets te bieden heeft (van baby's tot senioren)
- Zorg dat de zwemplek Assen als provinciehoofdstad aantrekkelijker maakt voor inwoners, bezoekers en toeristen
- Maak de zwemplek duurzaam en milieuvriendelijk
- Zorg dat de zwemplek voor iedereen goed bereikbaar is
- Zorg dat de zwemplek niet ten koste gaat van bestaande zwemvoorzieningen

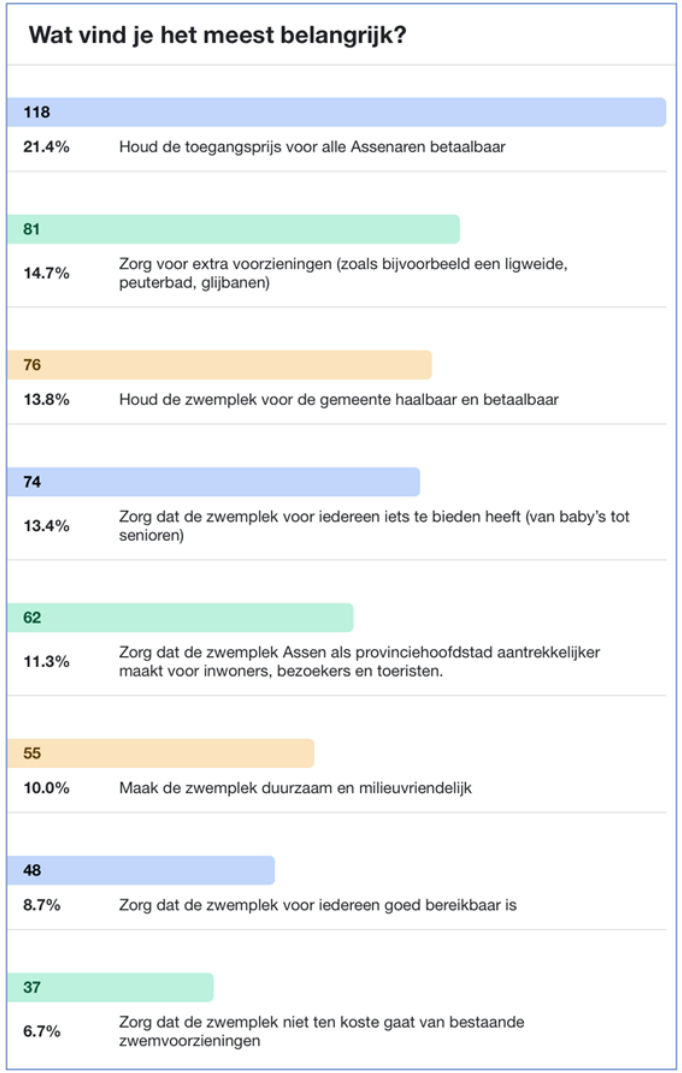
De afbeelding hiernaast geeft de uitkomsten van de peiling weer. De beoordelingscriteria die volgens bewoners het belangrijkste waren, zijn gemarkeerd in de matrix op de volgende bladzijde (met geel).

## Baggelhuizerplas

Uit de gegeven antwoorden in de Parta app kwamen ook suggesties voor de Baggelhuizerplas naar voren. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de meest genoemde onderwerpen. Deze onderwerpen zijn meegenomen in het ontwerp van de scenario's

Zie bijlage 5 voor het volledige participatieverslag.

| | | |
|---|---|---|
| **Watervoorzieningen** | Glijbaan/ Duikplank | 10x |
| **Voorzieningen** | Speeltoestellen | 19x |
| | Sanitair | 16x |
| | Kleedruimtes | 6x |
| | Horeca/paviljoen | 13x |
| | Sport/fitness | 6x |
| **Toegankelijkheid** | Rustplaatsen (bankjes) | 4x |
| | Parkeervoorzieningen | 3x |
| | Verboden voor honden | 7x |
| | Vrij toegankelijk (prijs) | 11x |
| **Veiligheid/toezicht** | veiligheid en toezicht | 18x |
| **Hygiëne** | Schoon strand/natuur | 19x |
| | Schoon water | 28x |





# Beoordelingsmatrix

In deze Scenario Scan zijn vijf scenario's onderzocht. Het doel is om de ontwikkelpotentie van zowel een openluchtzwembad als de Baggelhuizerplas in beeld te brengen en deze (zo veel mogelijk) vergelijkbaar te maken.

In dit hoofdstuk geven we de beoordelingsmatrix waarin alle scenario's (openluchtzwembad en Baggelhuizerplas) tegen elkaar afgewogen worden. Verder in het document worden de scenario's toegelicht. Dit hoofdstuk kan gezien worden als samenvatting.

## Beoordelingscriteria

Onder andere op basis van de uitganspunten van de gemeenteraad en participatie (inwonerspeiling) zijn beoordelingscriteria vastgesteld. Dit is in samenspraak met de ambtelijke werkgroep gedaan. De beoordelingscriteria helpen de effecten inzichtelijk te maken voor elk scenario.

De beoordelingsmatrix maakt ook de verschillen tussen het openlucht zwembad en de Baggelhuizerplas inzichtelijk. Wel moet daarbij gesteld worden dat een zwembad een ander type voorziening is dan een recreatieplas. Ze zijn dus niet één-op-één vergelijkbaar. Daarnaast zijn sommige effecten lastig objectief vergelijkbaar te maken. Zo kan er nog niks gezegd worden over criteria zoals omgevingsveiligheid en natuur & landschap bij de scenario's van het openluchtzwembad omdat er nog geen locatie is aangewezen.

# Beoordelingsmatrix

**Bewonerspeiling Assen**

Dit vinden Assenaren het **belangrijkste** thema

Dit vinden Assenaren een **belangrijk** thema

| | Openlucht Zwembad | | Baggelhuizerplas | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Beoordelingscriteria** | **S1: basis** | **S2: uitgebreid** | **S1: behouden** | **S2: versterken** | **S3: uitbreiden** | **Omschrijving** |
| **Omgevingsaspecten** | | | | | | |
| Omgevingsveiligheid | nb | nb | geen impact | gering/negatief | negatief | *Welke impact heeft het scenario op de omgevingsveiligheid* |
| Ecologie/natuur en landschap | nb | nb | geen impact | geen impact | negatief | *Welke invloed heeft het scenario op de natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden. Zoals NNN en Natura 2000.* |
| Geluid en omgeving | negatief | zeer negatief | geen impact | geen impact | negatief | *Welke invloed heeft het scenario op mogelijke geluidsoverlast in de omgeving* |
| Duurzaam en milieuvriendelijk | nb | nb | geen impact | nb | nb | *In hoeverre draagt het scenario bij aan de duurzaamheidsambities.* |
| **Verkeer** | | | | | | |
| Bereikbaarheid voor iedereen | nb | nb | positief | positief | positief | *In hoeverre is het scenario bereikbaar en toegankelijk voor de inwoners van Assen* |
| Parkeren | negatief | zeer negatief | positief | positief | negatief | *Welke impact heeft het scenario op de parkeerdruk. Voor auto en fiets* |
| Veiligheid | nb | nb | positief | positief | negatief | *De mate waarin het scenario aansluit bij de uitganspunten Duurzaam Veilig Wegverkeer.* |
| **Haalbaar en betaalbaar** | | | | | | |
| Bouwkosten | €4.500.000 | €7.650.000 | € 300.000 | € 600.000 | € 1.000.000 | *Wat zijn de bouwkosten voor de aanschaf voor de voorzieningen van het scenario. (op hoofdlijnen en o.b.v. kengetallen)* |
| Bijkomende kosten | €1.000.000 | €1.650.000 | nb | nb | nb | *Wat zijn de bijkomende kosten, planuitwerking, realisatie etc.* |
| Beheer en onderhoudskosten | €646.00 | €1.041.000 | € 120.791 | € 128.695 | € 133.245 | *Wat zijn de structurele beheer en onderhoudskosten voor het scenario. (op hoofdlijnen en o.b.v. kengetallen)* |
| Planologie | nb | nb | geen impact | geen impact | zeer negatief | *In hoeverre is de ontwikkeling van het scenario mogelijk binnen de huidige planologische kaders.* |
| Invloed bestaande zwemvoorzieningen | negatief/ gering | zeer negatief | zeer positief | zeer positief | positief | *Welke invloed heeft de realisatie van dit scenario op bestaande zwemvoorzieningen in Assen.* |
| **Meerwaarde Assen** | | | | | | |
| Betaalbare toegangsprijs | 5,5 euro | 6,5 euro | gratis | gratis | wellicht kosten | *In hoeverre verwachten we dat het scenario een betaalbare toegangsprijs heeft. Hierbij moet aangegeven worden dat de exacte toegangsprijzen en wat 'betaalbaar' is nog niet vastgesteld zijn.* |
| Voorzieningen (zoals; ligweide, peuterbad, glijbanen) | positief | zeer positief | zeer negatief | positief | zeer positief | *In welke mate worden met de ontwikkeling van het scenario meer (hoogwaardige) voorzieningen toegevoegd.* |
| Aantrekkelijke provinciehoofdstad | positief | zeer positief | negatief | positief | zeer positief | *In welke mate draagt het scenario bij aan de positionering van Assen als aantrekkelijk provinciehoofdstad met een regionale verzorgingsfunctie.* |
| Een zwemplek die voor iedereen iets te bieden heeft | positief | zeer positief | negatief | positief | zeer positief | *In hoeverre is het scenario geschikt voor diverse doelgroepen.* |
| Gezondheid | positief | positief | geen impact | positief | zeer positief | *De gemeente Assen zet in om een gezonde stad te zijn. We kijken of het scenario bewegen voor diverse doelgroepen stimuleert.* |



# Scenario scan:
# *Openluchtzwembad*

# Randvoorwaarden

Er zijn verschillende randvoorwaarden waar rekening mee gehouden dient te worden bij de keuze van één van de scenario's en vervolgens het zoeken naar een mogelijke locatie. Ook is de impact van een openluchtzwembad op milieu, woon- en leefomgeving in sommige opzichten sterk afhankelijk van de locatie die wordt gekozen. Deze randvoorwaarden zullen niet per scenario, maar meer algemeen ter sprake komen in deze paragraaf.

## Geluid , natuur en milieuzonering

Een openluchtzwembad brengt zowel verkeer, technische installaties als spelende kinderen met zich mee die geluid produceren. Om dit nader uit te diepen is een locatie specifiek akoestisch onderzoek nodig. Ook de impact op de flora en fauna en milieuzonering rondom het zwembad zal nader moeten worden bepaald.
Nadere onderzoeken zoals een milieu effectrapportage, luchtkwaliteit, trillingen, geurhinder, bodem, externe veiligheid, explosieven, kabels en leidingen, water, flora & fauna, archeologie, en duurzaamheid van een zwembad verschillen per locatie.
VNG schrijft richtafstanden voor bij verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Voor niet overdekte zwembaden zijn de richtafstanden voor geur 30 meter en voor geluid 200 meter. Bij het kiezen van een locatie dient ook hier rekening mee te worden gehouden.

## Parkeren en verkeer

Het aantal parkeerplekken moet aan de norm die de gemeente heeft voorgeschreven voldoen, uitzonderingen daargelaten. Dit zorgt niet alleen voor een beslag op de ruimte rondom het zwembad, maar brengt ook bijbehorende verkeerstromen met zich mee. Afhankelijk van de locatie ten opzichte van het centrum brengt een (openlucht)zwembad ca 8 tot 19 gemotoriseerde voertuigen met zich mee en zijn er 8 tot 17 parkeerplekken nodig per 100 $m^2$ bassin (Crow).

## Piekdrukte

Verder is het van belang dat (verkeers)drukte rondom een zwembad zich vaak uit in pieken. Kunnen de bestaande wegen de piekdrukte aan? Tijdens vakantie- en warme zomerdagen zal het erg druk zijn en parkeerplaatsen vol. Hierbij moet berm parkeren en parkeren in de wijk vermeden worden. Dit terwijl in de winter deze parkeerplaatsen geen functie hebben als het zwembad gesloten is.

## Multifunctioneel

Het is aan te raden de parkeergelegenheid gecombineerd te gebruiken. Dus wanneer geen tot weinig zwembadgasten worden verwacht, de parkeerplaatsen te gebruiken voor ander bezoek of een andere functie. Denk hierbij aan sportvelden, evenementen of bedrijven die deze ruimte (doordeweeks) goed kunnen gebruiken.

## Bereikbaarheid

Tevens is het van belang dat het zwembad goed bereikbaar is. Hierbij moet een afweging worden gemaakt tussen het belang van goede autobereikbaarheid (wellicht gelegen buiten de stad nabij uitvalsweg) waardoor het zwembad een regionale functie kan vervullen en bereikbaarheid voor de jonge doelgroep (die vooral met de fiets, lopend of eventueel met openbaar vervoer komen) waarbij een veilige route van belang is.

## Openingstijden

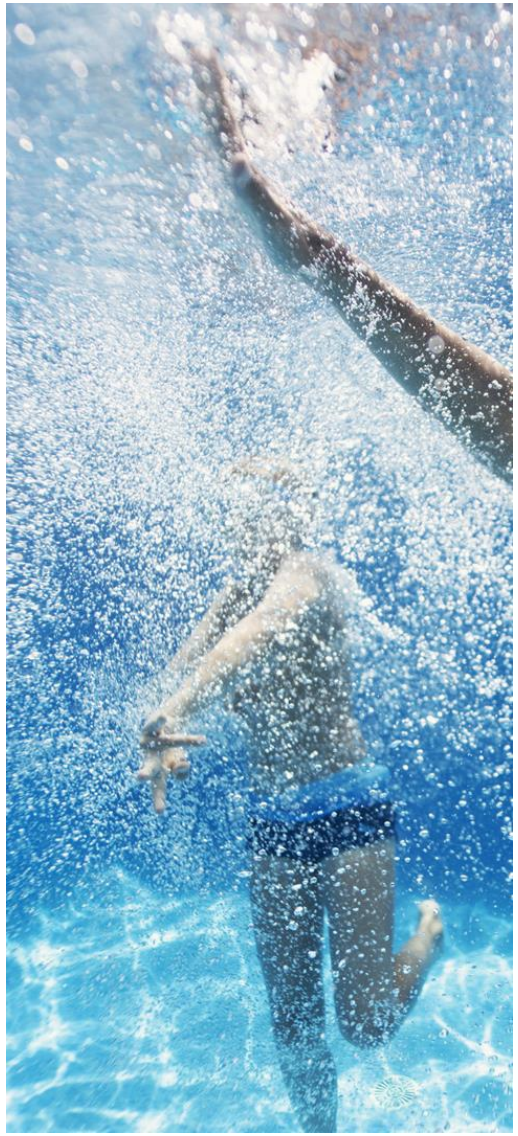
Bij verschillende openluchtbaden heerst discussie over de openingstijden van het bad. Bewoners willen bij zonnige dagen toegang tot zwembaden, maar voor de gemeente is het niet altijd rendabel om buiten het hoogseizoen zwembaden open te stellen. In het eerder uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek komen geen openingstijden naar voren, maar dit kan wel degelijk de baten en lasten beïnvloeden en inwoners/bezoekers tevredenheid beïnvloeden.

## Begroting

In beide scenario's zal het exploitatiesaldo niet alleen de eerste jaren, maar ook daarna negatief zijn en daar dient de gemeente zich van bewust te zijn. Het is niet wenselijk dat het zwembad na een aantal jaren de deur weer moet sluiten omdat de begroting van de gemeente jaarlijks niet kloppend is. Hier moet vooraf rekening mee worden gehouden.

## Financieel toegankelijk

Belangrijk uitgangspunt is dat de Raad een Asser openlucht zwembad ziet als maatschappelijke voorziening die ook toegankelijk is voor inwoners met een kleine portemonnee. Zo moeten de toegangsprijzen dus niet te hoog worden.



# Randvoorwaarden

## Kwantitatieve behoefte

Het is, naast de mening van de inwoners, belangrijk om de marktruimte kwantitatief te berekenen aan de hand van referentienormen. In de rest van Nederland zijn er gemiddeld 0,03 zwembaden per 1.000 inwoners (data Muliers instituut). Daarbij geldt dat voor binnenbaden deze norm hoger ligt dan voor buitenzwembaden (respectievelijk 0,047 en 0,019 per 1.000 inwoners). De gemeente Assen telt iets minder dan 70.000 inwoners en 1 zwembad, met zowel overdekt als openlucht bassin. Daarmee is er nog uitbreidingsruimte in de gemeente.

In de tabel hieronder kun je zien dat op basis van landelijke referentienormen ruimte is voor een zwembad in Assen.

## Leefstijlen in de gemeente

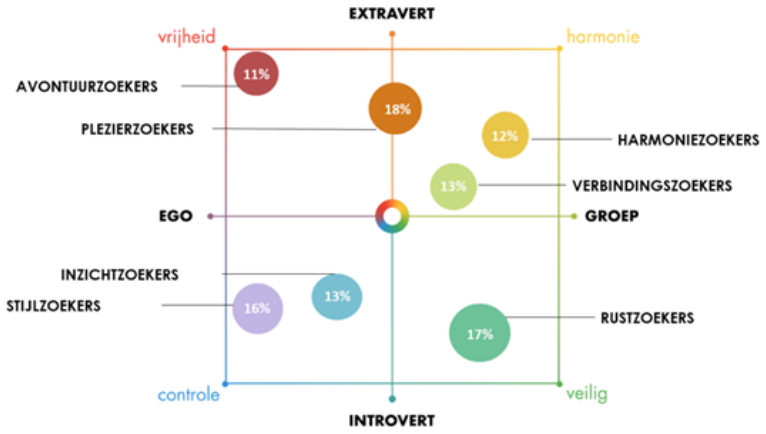
Om te kijken of en hoe een zwembad aansluit bij de behoefte van de gemeente Assen gebruiken we de Leefstijlvinder (www.leefstijlvinder.nl). In Assen zijn de Plezierzoekers in de meerderheid (21.1%) en daarna zijn Rustzoekers (19,3%) en Harmoniezoekers (15,3%) veel terug te vinden in de gemeente.

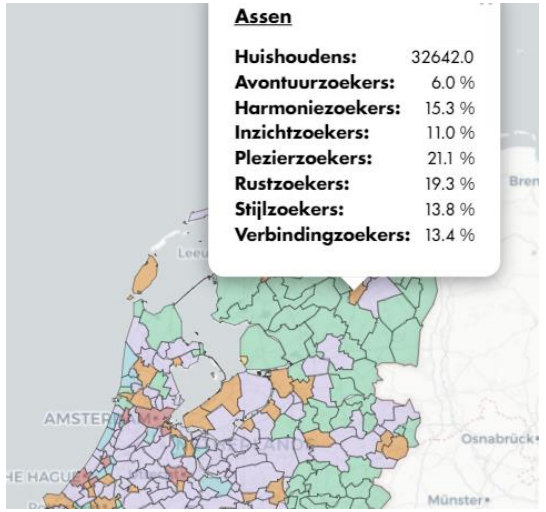
Alle drie deze groepen zijn oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijke gemiddelde (zie afbeelding de landkaart). Ook deze groepen vormen de hoofddoelgroepen voor een buitenzwembad. Een buitenzwembad sluit aan bij de wensen die deze groepen hebben. Opvallend is dat Avontuurzoekers (6,0%) en Stijlzoekers (13,8%) ondervertegenwoordigd zijn in Assen zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Stijlzoekers zijn gericht op wellness concepten en avontuurzoekers op natuurwater en buitenlandse trips, daardoor zijn deze doelgroepen minder relevant als doelgroep voor een buitenzwembad.

Wanneer de beoogde bezoekers niet overeenkomen met de leefstijlen van de inwoners van Assen, kan frictie ontstaan en zal de voorziening voor (een deel van) de inwoners niet van toegevoegde waarde zijn.

## Effect van (toenemen van) het aantal zonnige dagen

In de gemeente zal het aantal tropische dagen en dagen met zon in de toekomst waarschijnlijk toenemen. Echter heeft dit waarschijnlijk geen dusdanig effect op de bezoekersaantallen dat de exploitatiebegroting positief uitkomt door een dermate grote groei van bezoekersaantallen verwachten wij. Het effect van het aantal zonnige dagen op de bezoekersaantallen en de exploitatiebaten is naar verwachting positief maar niet voldoende voor een positieve exploitatie.




### Tabel: kwantitatieve behoefte

| | Inwoners | Vraag | | Aanbod | | Uitbreidingsruimte o.b.v. huidige capaciteit | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Zwembaden | Alleen buiten | Zwembaden | Alleen buiten | Zwembaden | Alleen buiten |
| Gemeente Assen | 69.414 | 2,08 | 1,32 | 1 | 0 | 1,08 | 1,32 |



SWECO

# 2 scenario's | Openluchtzwembad

Voorliggende Scenario Scan onderzoekt twee scenario's voor een openluchtzwembad op een nader te bepalen locatie in Assen. Hieronder worden de hoofdlijnen uit beide scenario's geschetst en op de navolgende pagina's worden de scenario's nader toegelicht en afgewogen.

## Scenario 1: Basis

De basisvariant voorziet in eerste instantie in de basisbehoeften: openluchtzwemwater met een voornamelijk sporttechnische invulling. De uitstraling van de basisvariant is gericht op functionaliteit: het aanbieden van schoon en veilig openluchtzwemwater. Op een relatief klein terrein worden overzichtelijk de verschillende faciliteiten aangeboden om te voldoen aan de primaire behoefte van de bezoeker. Deze bezoeker vormt vooral de banenzwemmer en de ouder met kinderen die op een warme dag willen zwemmen en spelen. Bezoekers hechten waarde aan toegankelijkheid, veiligheid, hygiëne, duidelijkheid en functionaliteit.

In dit scenario is er sprake van een 25x15 meter wedstrijdbassin en een 10x15 meter doelgroepenbassin. Tevens zit in dit plan een peuterbassin verwerkt en een kleine kiosk om horeca te faciliteren. Er is een ligweide in het plan ingetekend van 3.000 m2 en er zijn zowel heren als dames kleedkamers en een grote entree met kluisjes. Verder is er ruimte voor 30 parkeerplaatsen en een onbeveiligde fietsenstalling.

Het terrein wordt afgebakend door middel van een hek en een paar meter bosschage. Hierdoor wordt een natuurlijke omgeving gecreëerd met de nodige privacy. De opstallen op het terrein zullen sober en doelmatig worden vormgegeven, met een hoge functionaliteit. De dames- en herenkleedkamers worden uitgevoerd inclusief sanitaire voorzieningen zoals toiletten en douches. De kiosk is een eenvoudig, rond huisje met een deur en schuifraam, met binnen mogelijkheden tot het aansluiten van een koelkast en vriezer waarmee ijs en drankjes gekoeld kunnen worden.

Dit scenario is het goedkoopst in exploitatie, maar zal dan ook minder bezoekers trekken en minder omzet genereren dan de uitgebreidere variant.

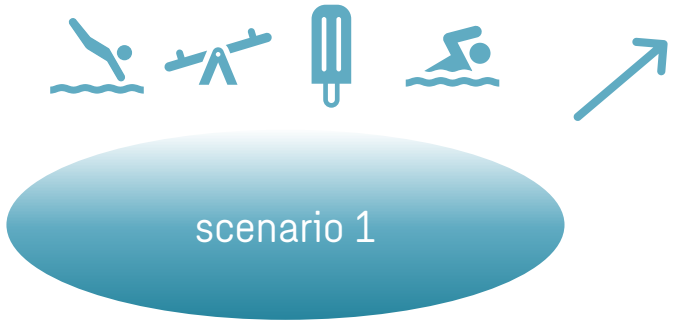
## Scenario 2: Uitgebreid

De tweede variant is gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als de eerste variant met aanvullingen ten behoeve van vooral de recreatieve bezoeker. De functionaliteit bestaat hier vooral uit het 25-meterbassin dat relatief dicht bij de kleedkamers ligt. Het doelgroepenbassin is gekoppeld aan een recreatiebassin waar tevens een grote waterglijbaan op uitkomt. Het scenario heeft ook een speeltuin en een beachvolleybalveld, wat niet bij de basisvariant zit.

Deze variant is geschikt voor zowel functioneel als recreatief gebruik door meer verscheidenheid aan voorzieningen. Door de centrale ligging van de kleedaccommodaties ten opzichte van het 25-meterbassin en het doelgroepen-/speelbassin hoeft er tijdens niet-recreatieve uren maar een klein gedeelte van het zwembad open te zijn.

Op warme zomerdagen zal ook de rest van het bad open zijn. Door de koppeling van het doelgroepenbassin aan het recreatiebassin wordt er in de belevingswereld van de bezoeker meer recreatief zwemwater gecreëerd. In de ligweide zijn enkele wandelpaden aangelegd zodat de bezoekers geen last hebben van elkaar wanneer men van / naar de ligplaatsen loopt. Aan de hand van de ligging van de paden en de bosschage in het midden, valt een indeling te maken voor de verschillende doelgroepen.

De exploitatiekosten van dit scenario zijn hoger dan in het eerste scenario, waar tegenover staat dat de bezoekersaantallen ook hoger zijn. Daarmee zijn de opbrengsten ook hoger.



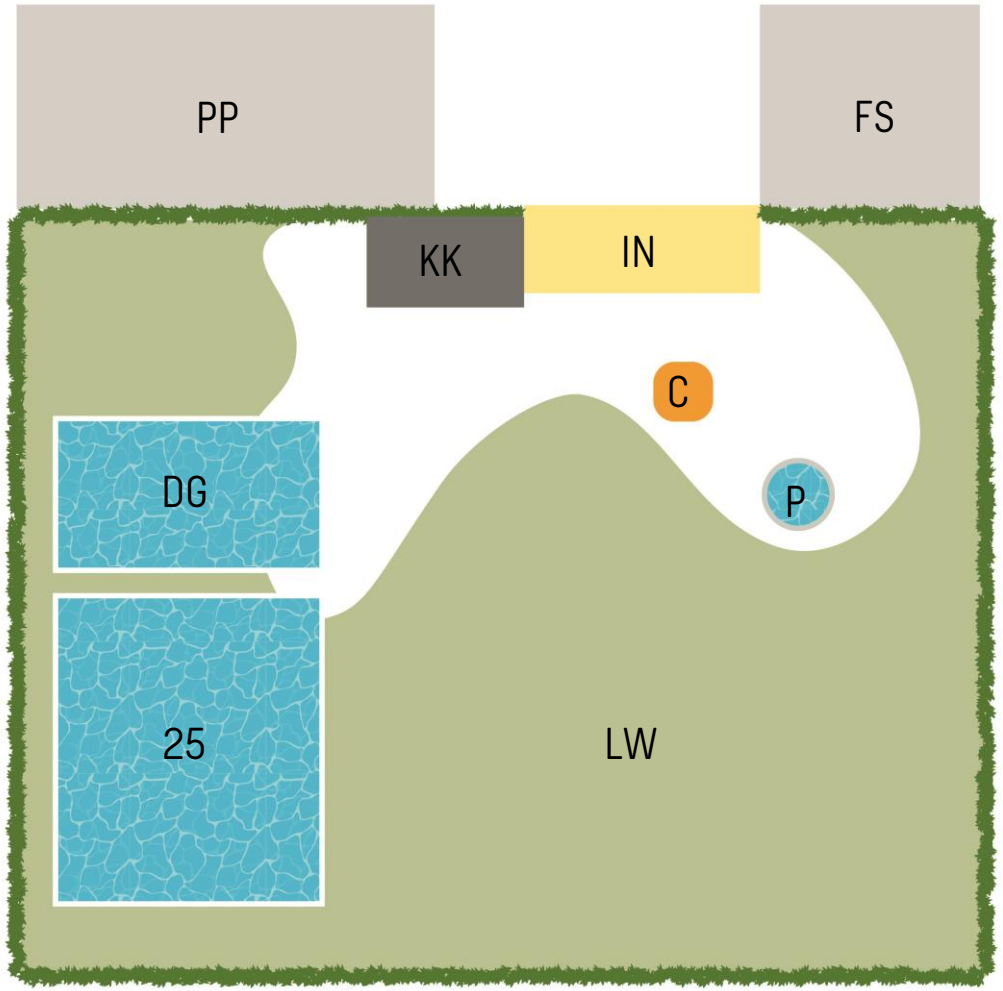






SWECO

# Scenario 1 | Basis




**Legenda**
PP = Parkeerplaats
FS = Fietsenstalling
IN = Entree
KK = Kleedruimte + sanitair
C= Catering (kiosk)
DG = Doelgroepenbad
25 = 25 meterbad
LW = Ligweide
P = Peuter-/kleuterbad

Referentie afbeeldingen





# Scenario 1 | Basis

In dit scenario wordt er een openluchtzwembad ontwikkeld dat in totaal (binnen- en buitenruimte bij elkaar) een grondoppervlakte van ca. 5.500 $m^2$ beslaat. De stichtingskosten voor deze basis variant zijn € 5.500.000,- en het zwembad trekt naar verwachting gemiddeld 40.000 bezoekers per jaar. Het zwembad heeft vooral focus op functionaliteit.

## Ontwikkelingen

Hoewel het een basis variant betreft, zullen er grote ontwikkelingen plaats moeten vinden om het openluchtzwembad te realiseren. Na het vinden van een geschikte locatie moeten planologische procedures worden doorlopen.

| Ruimte | Metrage |
|---|---|
| Entree | 100 $m^2$ |
| Horeca | 100 $m^2$ |
| Technische ruimten | 240 $m^2$ |
| Kleed-, wasruimten | 174 $m^2$ |
| Doucheruimten | 66 $m^2$ |
| Centrale badpost | 8 $m^2$ |
| **Totaal binnenruimten** | **688 $m^2$** |
| Wedstrijdbassin | 715 $m^2$ |
| Doelgroepen-/speelbassin | 285 $m^2$ |
| Recreatiebassin | - |
| Peuterbassin | 125 $m^2$ |
| Waterglijbaan/-banen | - |
| Buitenruimten | 3.687 $m^2$ |
| **Totaal buitenruimte** | **4.812 $m^2$** |
| **Totaal generaal b.v.o.** | **5.500 $m^2$** |

## Omgevingsaspecten

Veelal is de impact op de omgeving sterk afhankelijk van de locatie. Randvoorwaarden voor de locatie zijn reeds genoemd, met onder andere richtafstanden voor geluid en geur. Impact van onder andere parkeren kan al wel deels beschreven worden. Omdat de voorziening een kleiner metrage beslaat en minder voorzieningen huishoudt, is er minder moeite nodig dan bij de uitgebreide variant om het zwembad in te passen in de omgeving.

## Verkeer

De basis variant bevat 575 $m^2$ aan bassins. Afhankelijk van de locatie ‘schil rond het centrum’, ‘overige bebouwde kom’ en ‘buitengebied’, is de verkeersgeneratie rondom het zwembad respectievelijk 50, 66 en 94 zijn (volgens kengetallen Crow, 2018). Verkeersgeneratie houdt het aantal gemotoriseerde voertuigen in. Hiermee moet rekening gehouden worden, zeker wanneer de potentiële locatie van het zwembad in of bij een woonwijk ligt. Veel verkeersgeneratie is dan niet gewenst. Echter kan een centrale locatie ook zorgen voor minder toestroom van auto’s, omdat fietsen in dat geval aantrekkelijker is. Verkeersveiligheid is locatie specifiek.

### *Parkeren*

Het haalbaarheidsonderzoek spreekt over 30 parkeerplaatsen bij de basis variant. Dit komt niet overeen met de voorgeschreven parkeernormen in Assen voor openluchtzwembaden. Bij 575 $m^2$ aan bassins zullen er, afhankelijk van de locatie ‘schil rond het centrum’, ‘overige bebouwde kom’ en ‘buitengebied’, respectievelijk 58, 74 en 91 parkeerplaatsen moeten komen. Ook als wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm van de landelijke parkeerkengetallen (Crow, 2018), zijn er meer dan 30 parkeerplekken nodig (namelijk 46 als het zwembad in de schil rondom het centrum zou komen). Parkeren kost veel ruimte en kan zorgen voor overlast.

## Haalbaar en betaalbaar

Er is niet te zeggen welke planologische procedures dit scenario precies met zich meebrengt, omdat er nog geen (mogelijke) locatie bekend is.

| Kenmerk ramingen en prognoses | Basis |
|---|---|
| Stichtingskosten | € 5.500.000 |
| Gemiddeld bezoekaantal per jaar | € 40.000 |
| Exploitatiebaten jaar 1 | € 146.000 |
| Exploitatielasten jaar 1 | € 646.000 |
| Exploitatieresultaat | - € 500.000 |
| **Gemiddeld jaarlijks exploitatieresultaat jaar 1-20** | **- € 542.000** |

| Beoordelingscriteria | S1: Basis |
|---|---|
| **Omgevingsaspecten** | |
| Omgevingsveiligheid | nb |
| Ecologie/natuur en landschap | nb |
| Geluid en omgeving | negatief |
| Duurzaam en milieuvriendelijk | nb |
| **Verkeer** | |
| Bereikbaarheid voor iedereen | nb |
| Parkeren | negatief |
| Veiligheid | nb |
| **Haalbaar en betaalbaar** | |
| Bouwkosten | €4.500.000 |
| Bijkomende kosten | €1.000.000 |
| Beheer en onderhoudskosten | €646.00 |
| Planologie | nb |
| Invloed bestaande zwemvoorzieningen | negatief/gering |
| **Meerwaarde Assen** | |
| Betaalbare toegangsprijs | 5,5 euro |
| Voorzieningen (zoals; ligweide, peuterbad, glijbanen) | positief |
| Aantrekkelijke provinciehoofdstad | positief |
| Een zwemplek die voor iedereen iets te bieden heeft | positief |
| Gezondheid | positief |

**Pluspunten**

- Relatief goed inpasbaar vanwege omvang
- Beperkte invloed bestaande zwemvoorzieningen
- Passend bij doelgroepen in Assen
- Betaalbare toegangsprijs

**Minpunten**

- Negatieve exploitatie
- Parkeren / verwachte verkeersbewegingen

SWECO

# Scenario 1 | Basis

### *Effecten op bestaande zwemvoorzieningen*

Door de focus op functionaliteit te leggen, zal de recreatieve bezoeker niet speciaal geneigd zijn om het bad te bezoeken ten faveure van andere baden. Met name afstand vanaf de woning is van belang voor de recreatieve bezoekers die de voorkeur geven aan dit bad. De basisvariant heeft een lokaal verzorgingsgebied en heeft met haar productaanbod geen maximaal bereik.

In principe zal het effect op andere zwembaden in Assen gering zijn. Afhankelijk van de locatie (dichtbij een bestaand zwembad en/of recreatieplas) zal de impact op de reeds bestaande zwemvoorzieningen verschillen.

Er bevindt zich in Assen een uitgebreid zwembad, De Bonte Wever, met grootschalige sport- en recreatie- en evenementencentrum, welke ook een 25-meter openlucht bassin en ligweide omvat. Dit is het dichtstbijzijnde openluchtbad in (omgeving) Assen. De Bonte Wever zal dan ook waarschijnlijk de grootste concurrentie zijn voor de nieuwe zwemvoorziening en zal een terugloop in bezoekersaantallen ondervinden. Het zullen vooral mensen zijn die banen zwemmen, omdat de Bonte Wever ook een meer recreatieve functie heeft.

Net buiten de gemeente Assen zijn ook verschillende openluchtbaden en zwembaden gevestigd. Echter is de concurrentie met deze baden minder waarschijnlijk, omdat het in deze basis variant om een openluchtzwembad gaat dat vooral functioneel gebruikt wordt. Vooral mensen dichtbij het zwembad zullen deze nieuwe voorziening gebruiken. Het verzorgingsgebied is daarmee lokaal en op Assen gericht.

## Meerwaarde Assen

Een betaalbare toegangsprijs is voor veel Assenaren belangrijk bij een zwemvoorziening in de gemeente. Het dagtarief voor een volwassene is €5,50 bij deze basisvariant, maar vooral voor recreatie- en banenzwemmen zijn de gemiddelde tarieven aanzienlijk lager. Dit komt doordat hier veel kinderen en abonnementhouders tegen gereduceerd tarief aan deelnemen. De toegangsprijs ligt aanzienlijk lager dan die van de Bonte Wever

Qua voorzieningen scoort dit zwembad lager dan de uitgebreidere variant, omdat er bijvoorbeeld geen duikplanken, glijbanen en recreatiebassin in het ontwerp zijn opgenomen. Wel is er een ligweide en zijn er kleedkamers, sanitair en een kleine kiosk aanwezig.

Een openluchtzwembad draagt bij aan Assen als aantrekkelijke provinciehoofdstad.

### *Een zwemplek voor iedereen*

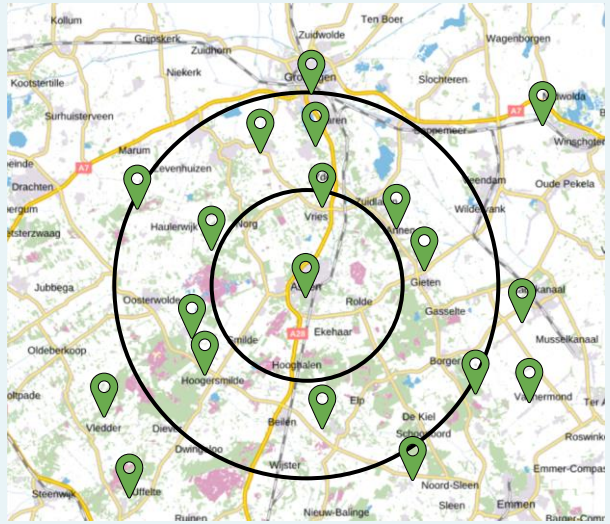
De bezoeker vormt vooral de banenzwemmer en de ouder met kinderen die op een warme dag willen zwemmen en spelen. Bezoekers hechten waarde aan toegankelijkheid, veiligheid, hygiëne, duidelijkheid en functionaliteit.

De beoogde doelgroepen zijn:

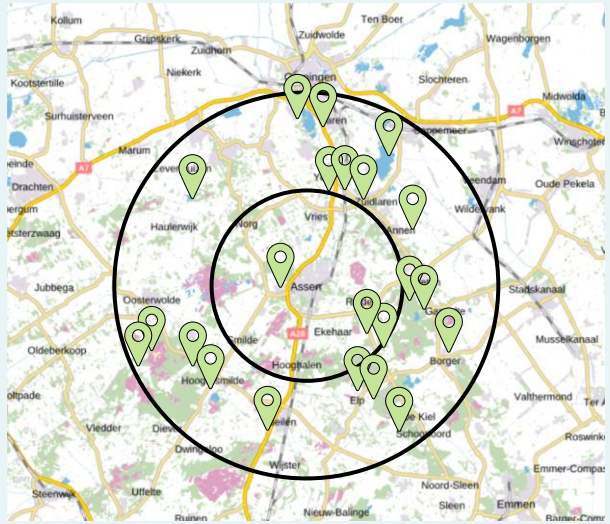
- Inwoners van de gemeente Assen,
- Functionele gebruikers van openluchtzwemwater;
- Sportieve volwassenen en ouderen;
- Gezinnen met jonge kinderen.

Vooral voor de Rustzoeker uit de gemeente is de basisvariant aantrekkelijk. Deze is op zoek naar relatieve rust in de eigen omgeving, schoon (prullenbakken), waarbij andere voorzieningen minder belangrijk zijn. Drukte en kosten zijn redenen om weg te blijven. Ook Harmoniezoekers behoren tot de doelgroep. Plezierzoekers behoren sowieso tot de doelgroep van buitenzwembaden al worden ze minder goed bediend met een zwembad van deze omvang en voorzieningen. Zij wensen veel activiteiten en voorzieningen (horeca, glijbanen, duikplank, sportvelden, speelplekken, evenementen etc) (Leefstijlvinder).

## Aanbod in regio




Openluchtbaden

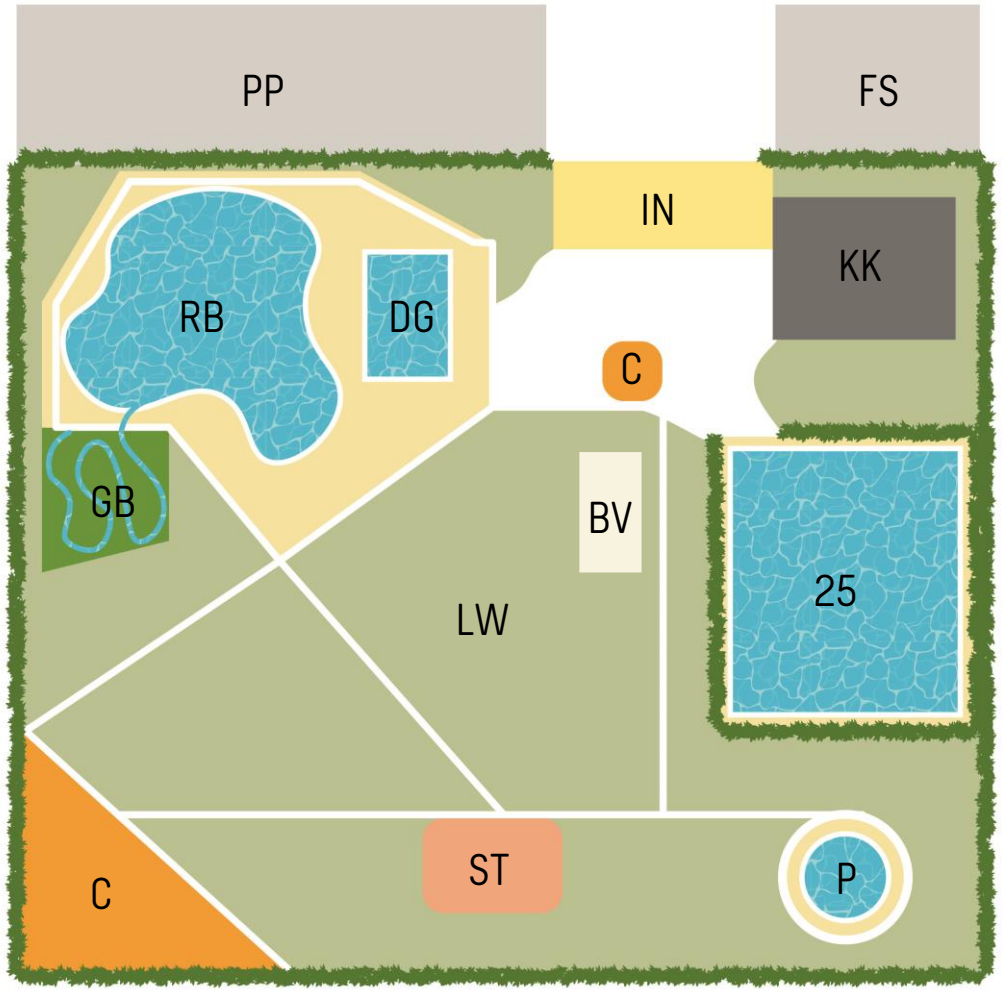



Zwemplassen



SWECO

# Scenario 2 | Uitgebreid




**Legenda**
PP = Parkeerplaats
FS = Fietsenstalling
IN = Entree
KK = Kleedruimte + sanitair
C = Catering (kiosk en groter terras)
RB = Recreatiebad
GB = Glijbaan
DG = Doelgroepenbad
LW = Ligweide
BV = Beachvolleybal
25 = 25 meterbad
P = Peuter-/kleuterbad
ST = Speeltuin

Referentie afbeeldingen






# Scenario 2 | Uitgebreid

In dit uitgebreide scenario wordt er een openluchtzwembad ontwikkeld waar in totaal (binnen- en buitenruimte bij elkaar) een grondoppervlakte van ca. 11.000 m2 voor nodig is. De stichtingskosten voor deze variant zijn € 9.300.000,- en het zwembad zal goed zijn voor het aantrekken van gemiddeld 65.000 bezoekers per jaar. Zowel functioneel als recreatief gebruik van het zwembad staat centraal.

## Ontwikkelingen

Qua ontwikkelingen zal er in dit scenario meer moeten gebeuren dan de basis variant. Als toevoeging zal dit uitgebreidere scenario ook een recreatiebassin en waterglijbaan/-banen bevatten. Tevens zijn de faciliteiten zoals kleedkamers, doucheruimten en het peuterbassin groter.

| Ruimte | Metrage |
|---|---|
| Entree | 200 $m^2$ |
| Horeca | 350 $m^2$ |
| Technische ruimten | 320 $m^2$ |
| Kleed-, wasruimten | 242 $m^2$ |
| Doucheruimten | 78 $m^2$ |
| Centrale badpost | 8 $m^2$ |
| **Totaal binnenruimten** | **1.198 $m^2$** |
| Wedstrijdbassin | 715 $m^2$ |
| Doelgroepen-/speelbassin | 285 $m^2$ |
| Recreatiebassin | 785 $m^2$ |
| Peuterbassin | 190 $m^2$ |
| Waterglijbaan/-banen | 150 $m^2$ |
| Buitenruimten | 7.677 $m^2$ |
| **Totaal buitenruimte** | **9.802 $m^2$** |
| **Totaal generaal b.v.o.** | **11.000 $m^2$** |

## Omgevingsaspecten

Veelal is de impact op de omgeving sterk afhankelijk van de locatie. Bij randvoorwaarden is benoemd we waar rekening mee gehouden dient te worden wanneer mogelijke locaties voor het openluchtzwembad bekend zijn, zoals richtafstanden voor geur en geluid. Impact van onder andere parkeren kan al wel deels beschreven worden. Omdat de zwemvoorziening groter is, zal meer moeite (en geld) nodig zijn om het openluchtzwembad goed in te passen in de omgeving.

## Verkeer

De uitgebreide variant bevat 1.025 m2 aan bassins. Afhankelijk van de locatie ‘schil rond het centrum’, ‘overige bebouwde kom’ en ‘buitengebied’, zal de verkeersgeneratie rondom het zwembad respectievelijk 88, 118 en 167 zijn (volgens kengetallen Crow, 2018). Ook de verkeersgeneratie is hoger dan bij de basis variant. Hier moet rekening mee gehouden worden bij het kiezen van een locatie, want een goede inpassing is van belang om overlast te beperken.

### *Parkeren*

In het haalbaarheidsonderzoek wordt gesproken over 75 parkeerplaatsen voor dit scenario. Dit komt niet overeen met de parkeernormen in Assen.

Bij 1.075 $m^2$ aan bassins zullen er, afhankelijk van de locatie ‘schil rond het centrum’, ‘overige bebouwde kom’ en ‘buitengebied’, respectievelijk 104, 132 en 162 parkeerplaatsen moeten komen. Ook als wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm van de landelijke parkeerkengetallen (Crow, 2018), dan zijn er meer dan 75 parkeerplekken nodig (namelijk 82). Parkeren kost veel ruimte en kan zorgen voor overlast. In dit scenario zijn meer parkeerplekken nodig dan bij de basisvariant.

## Haalbaar en betaalbaar

Er is niet te zeggen welke planologische procedures dit scenario precies met zich meebrengt, omdat er nog geen (mogelijke) locatie bekend is

| Kenmerk ramingen en prognoses | Uitgebreid |
|---|---|
| Stichtingskosten | € 9.300.000 |
| Gemiddeld bezoekaantal per jaar | € 65.000 |
| Exploitatiebaten jaar 1 | € 241.000 |
| Exploitatielasten jaar 1 | € 1.041.000 |
| Exploitatieresultaat | - € 800.000 |
| **Gemiddeld jaarlijks exploitatieresultaat jaar 1-20** | **- € 861.000** |

| Beoordelingscriteria | S2: Uitgebreid |
|---|---|
| **Omgevingsaspecten** | |
| Omgevingsveiligheid | nb |
| Ecologie/natuur en landschap | nb |
| Geluid en omgeving | zeer negatief |
| Duurzaam en milieuvriendelijk | nb |
| **Verkeer** | |
| Bereikbaarheid voor iedereen | nb |
| Parkeren | zeer negatief |
| Veiligheid | nb |
| **Haalbaar en betaalbaar** | |
| Bouwkosten | €7.650.000 |
| Bijkomende kosten | €1.650.000 |
| Beheer en onderhoudskosten | €1.041.000 |
| Planologie | nb |
| Invloed bestaande zwemvoorzieningen | zeer negatief |
| **Meerwaarde Assen** | |
| Betaalbare toegangsprijs | 6,5 euro |
| Voorzieningen (zoals; ligweide, peuterbad, glijbanen) | zeer positief |
| Aantrekkelijke provinciehoofdstad | zeer positief |
| Een zwemplek die voor iedereen iets te bieden heeft | zeer positief |
| Gezondheid | positief |

### Pluspunten

- Hoge verwachte bezoekersaantallen
- Passend bij diverse doelgroepen
- Veel voorzieningen.
- Betaalbare toegangsprijs

### Minpunten

- Door omvang lastig inpasbaar
- Meer druk op parkeren en bereikbaarheid
- Negatieve exploitatie
- Negatieve invloed op bestaande zwembaden

SWECO

# Scenario 2 | Uitgebreid

### *Effecten op bestaande zwemvoorzieningen*

De focus van deze variant is verdeeld over zowel de recreatieve als de functionele aspecten van een openluchtbad. De toegenomen attractiviteit zal ervoor zorgen dat de bezoekers vanuit een wijdere omgeving naar het bad zullen komen dan bij de basisvariant. Alleen wanneer bezoekers specifiek kiezen voor een waterpark, zullen zij niet kiezen voor dit bad. Door het grotere recreatieve aanbod, heeft deze uitgebreide variant een (beperkt) bovenlokaal verzorgingsgebied en een hoog bereik.

Afhankelijk van de locatie (dichtbij een zwembad en/of recreatieplas) zal ook de impact op de andere zwemvoorzieningen in Assen verschillen.

Omdat de uitgebreidere variant ook recreatieve zwemmers zal aantrekken, is het waarschijnlijk dat bestaande zwemvoorzieningen in de gemeente (en regio) een afname in bezoekersaantallen zullen zien. Echter hoe groot deze afname precies is, valt nu niet te zeggen en behoeft nader onderzoek. De afname van bezoekers bij de Bonte Wever zal groter zijn bij de uitgebreide variant dan bij de basisvariant, omdat het een groter deel van de doelgroep van De Bonte Wever kan aantrekken (functionele en recreatieve gebruikers), en de uitgebreide variant meer bezoekers aantrekt (65.000 t.o.v. 40.000).

Omdat het zwembad in dit scenario groter is dan de basis variant en het zowel functionele als recreatieve karakter van het scenario, zal ook vanuit de regio meer publiek op de voorziening afkomen. Het zwembad zal dus ook concurreren met andere zwembaden en zelfs zwemplassen in de regio en daarmee een groter verzorgingsgebied bedienen.

## Meerwaarde Assen

Uit de peiling is naar voren gekomen dat een betaalbare toegangsprijs belangrijk is voor veel Assenaren. Het dagtarief voor een volwassene is €6,50 bij deze uitgebreide variant.

Qua (water)voorzieningen scoort dit zwembad hoger dan de uitgebreidere variant, omdat er wel glijbanen en een recreatiebassin in het ontwerp zijn opgenomen.

Een openluchtzwembad draagt bij aan Assen als aantrekkelijke provinciehoofdstad.

### *Een zwemplek voor iedereen*

Deze variant is geschikt voor zowel functioneel als recreatief gebruik door meer verscheidenheid aan voorzieningen. De beoogde doelgroepen zijn:

- Recreatieve zwemmers;
- Functionele gebruikers van openlucht zwemwater;
- Inwoners en gasten van de gemeente Assen en de directe omgeving;
- Sportieve (jong) volwassenen en sportieve ouderen;
- Schoolkinderen in de leeftijd 12-16 jaar;
- Gezinnen met jonge kinderen.

Deze variant sluit meer dan de S1:Basis aan bij de Plezierzoekers in de gemeente, door de vele voorzieningen als sport- en speelgelegenheid en meer horeca. Echter bedient deze variant ook de Rust- en Harmoniezoekers in de gemeente Assen.

Scenario 2











# Scenario scan:
# *Baggelhuizerplas*

# Gebiedsscan - Omgeving

In dit hoofdstuk kijken we naar de context waarin de Baggelhuizerplas zich bevindt. We kijken eerst naar de recreatieplassen in de omgeving en welke positie de Baggelhuizerplas hierin heeft. Daarna kijken we specifiek naar de omgevingsaspecten die spelen bij de Baggelhuizerplas.

## Omliggende recreatieplassen

Rondom Assen liggen verschillende recreatieplassen die variëren in grootte en het voorzieningenaanbod. Zoals te zien is op naastgelegen afbeelding liggen alle recreatieplassen op meer dan 10km afstand (hemelsbreed).

De Ieberenplas, het Blauwe meer en ‘t Loomeer hebben kleinschalige speel-/zwemgebieden, met eenvoudige voorzieningen. Zoals toiletten, picknickplaatsen en een kiosk die geopend is in de zomer.

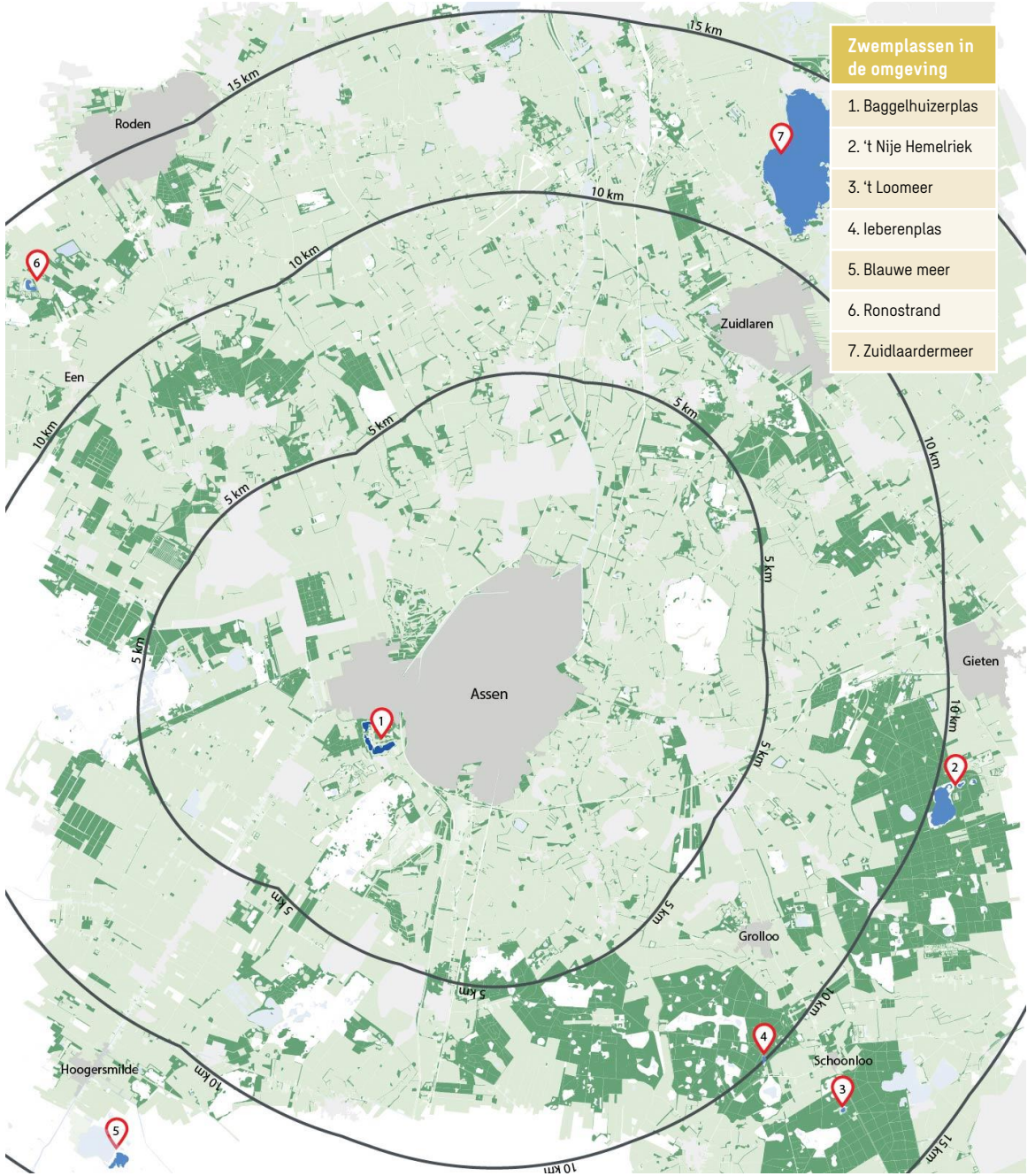
Het Zuidlaardermeer is het grootste meer in Drenthe en is voornamelijk geschikt voor watersport.

Het Ronostrand en ‘t Nije Hemelriek zijn het meest vergelijkbaar met de Baggelhuizerplas. Op het Ronostrand zijn speeltoestellen aanwezig, evenals enkele vlotten in het water. Ook is er een strandpaviljoen en een restaurant. Ook bij ‘t Nije Hemelriek zijn er speeltoestellen en een strandpaviljoen /restaurant. Hemelriek biedt daarnaast extra activiteiten door; het adventurepark waar bezoekers kunnen schanssspringen, het aquapark met waterobstakels, mogelijkheden om te suppen of kanoën en de speeltuin.

## Bezoekerspotentie Baggelhuizerplas

Een recreatieplas is een plek waar inwoners van Assen en bezoekers hun vrije tijd besteden. Activiteiten in vrije tijd wordt doorgaans op korte afstand van de woonplaats ondernomen. Mensen reizen voor de dagelijkse vrijetijdsbesteding, zoals sport of een wandeling, minder dan dat ze voor woon-werk of woon-onderwijs gewend zijn. De meeste Nederlanders zijn voor overige vrijetijdsbesteding bereid tot 6 km te reizen (ca. 70 procent geeft dit aan). NBTC bezoekersonderzoek blijkt dat veruit de meeste bezoekers in de gebieden afkomstig zijn uit de eigen gemeente. Dit zorgt er voor dat de Baggelhuizerplas een groot verzorgingsgebied heeft met veel inwoners, omdat er geen alternatieven zijn op korte afstand. (Bronnen; OdiN/ CBS en NBTC).

Omdat de meeste zwemplassen niet in de directe omgeving van Assen liggen is er een groot marktpotentieel voor de Baggelhuizerplas.



# Gebiedsscan - Baggelhuizerplas

## Plangebied

Deel 2 van de Scenario Scan gaat over de Baggelhuizerplas, exclusief de visvijver in het noorden. Het gaat om het rood omlijnde gebied, dus de plas en de direct omliggende routes. Om de verschillende plassen te duiden gebruiken we de volgende benaming: visvijver (noordplas); zwemplas (middelste plas) en surfplas (zuidplas).

## Activiteiten

De Baggelhuizerplas beslaat een gebied van 125 hectare met water, bos en gras. Er is ruimte voor de volgende activiteiten:

- sport; zwemmen, wandelen, mountainbiken en paardrijden
- evenementen (zoals Bevrijdingsdag en beachvolleybal toernooien)
- hondenstrand
- vissen (Forellenplas)
- paviljoen

## Doelgroepen

De gemeente Assen heeft de volgende doelgroepen volgens de leefstijlvinder (zoals ook benoemd bij het openluchtzwembad). Dit zijn ook de doelgroepen die de Baggelhuizerplas gebruiken:

- plezierzoekers
- harmoniezoekers
- verbindingzoeker
- rustzoekers

Voor deze diverse doelgroepen dienen voorzieningen aanwezig te zijn. Dit betekent dat er voorzieningen moeten zijn voor jongeren, gezinnen met kinderen, (zoals spelen, horeca, sport (plezier- en harmoniezoeker)) en rustige gebieden met meer focus op natuurbeleving zoals een rustpunt (verbinding- en rustzoekers).

## Ontwikkelingen

*Paviljoen*

Er is een nieuw paviljoen aan het water van de Baggelhuizerplas gerealiseerd. Dit biedt kansen voor de Baggelhuizerplas. Het paviljoen wordt natuurlijk en duurzaam ingericht (zie afbeelding).

*Toeristisch Recreatieve Zone (omgevingsvisie)*

De Baggelhuizerplas is onderdeel van de Toeristisch recreatieve zone van Assen. De Toeristisch Recreatieve Zone (TRZ) ligt in de westelijke stadsrand, direct naast het TT-circuit en in de buurt van de Baggelhuizerplas. De TRZ heeft de potentie om Assen als toeristisch-recreatieve stad nog meer op de kaart te zetten. De ontwikkeling is een langgekoesterde wens voor het toevoegen van unieke, grootschalige initiatieven. Wel is het belangrijk dat een dergelijke activiteit niet conflicteert met de binnenstad.

Het noordelijke deel (Baggelhuizerplas) is geschikt voor laag dynamische toeristische activiteiten met ruimte voor ontspanning. Hier ligt volgens de structuurvisie de nadruk op rust en groen.

| | | |
|---|---|---|
| **Plezierzoeker** | 18-34 jaar<br>Jongeren/ gezinnen met kinderen | Veel activiteiten en voorzieningen. Aanwezigheid van horeca en keuze uit activiteiten is belangrijk. |
| **Harmoniezoeker** | 34-54 jaar<br>Tweepersoonshuishouden / Gezinnen met kinderen | Familie gericht. Veel voorzieningen, goede balans tussen actief en rust. |
| **Verbindingzoeker** | Voornamelijk 60+<br>Tweepersoonshuishouden | Natuurliefhebbers. Wandelroutes, rustige waterrecreatie, rustplekken. |
| **Rustzoeker** | Voornamelijk 50+<br>Alleen of met partner | Natuurliefhebbers. Blijven graag dicht bij huis. Rustplaatsen, observatiehutten. Minder bereid om te betalen voor toegang/parkeren |






# Gebiedsscan - Baggelhuizerplas

## Natuur

De Baggelhuizerplas is een natuurgebied. Het bestaat uit 125 hectare aan water- en bosrijk gebied met grasvelden en stranden. Een groot gebied rondom de plas is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN), de plas en het recreatiegebied zelf niet. Op ongeveer 500 meter ten zuiden van de Baggelhuizerplas ligt het Natura 2000-gebied Witterveld.

De natuurlijke waarden in de omgeving geven beperkingen aan het gebruik van de recreatieplas. Zo wordt het nieuwe paviljoen beperkt in haar openingstijden om rustige periodes te garanderen.

## Planologie

De Baggelhuizerplas valt onder het bestemmingsplan ‘Buitengebied Herziening artikel 30 WRO’ (2008) en heeft de bestemming ‘Essen en Veldontginningen’. Het gebied direct ten noorden van de plas heeft de bestemming ‘Overige bos en natuurgebieden’.

Het gebied heeft de aanduiding ‘dagrecreatieterrein’. Het doel "dagrecreatie" is beperkt tot de inrichting en het gebruik van de bestaande dagrecreatieve terreinen en van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen en voorzover aangegeven met “dagrecreatieterrein” tevens voor voorzieningen in de vorm van een kiosk, toiletgebouw en/of beheersgebouw. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

De dagrecreatieve functie is ondergeschikt aan behoud en herstel van de natuurwaarden.

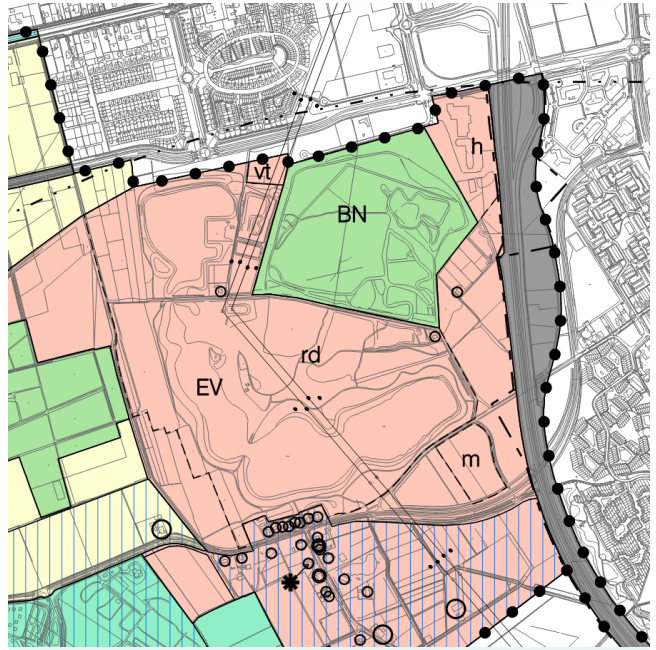
De locatie waar het nieuwe paviljoen komt heeft een nieuw bestemmingsplan gekregen met de bestemming ‘Horeca”.

## Omliggende functies

In en om de recreatieplas liggen verschillende functies. Het opwaarderen van de recreatieplas kan effecten hebben op deze functies. De belangrijkste omliggende functies waar een ontwikkeling van de Baggelhuizerplas een effect op heeft zijn:

1. *paviljoen*: de upgrade zal een positief effect hebben omdat er meer potentiële klanten naar het gebied komen.
2. *verblijfsrecreatie*: om het gebied liggen een aantal campings en andere typen verblijfsrecreatie. Een upgrade van de Baggelhuizerplas zorgt dat de verblijfsrecreatie meer activiteiten in de buurt kan aanbieden aan haar bezoekers.
3. *evenemententerrein*: het gehele jaar door worden er verschillende evenementen georganiseerd op de locatie. Als het evenemententerrein onderdeel wordt van de ontwikkeling kan het positieve impact hebben.
4. *militair oefenterrein*: het stuk direct ten noorden van de plas wordt gebruikt als oefenterrein voor defensie. Het gebied is wel openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Het effect van recreatieve ontwikkeling is minimaal.
5. *Outdoor Drenthe*: bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering van Outdoor Drenthe, waarschijnlijk kan er gekeken worden naar koppelkansen.
6. *forellenvijver*: de forellenvijver blijft behouden en ontwikkelingen mogen hier geen negatieve effecten op hebben.
7. *woningen*: ten zuiden van de plas bevinden zich enkele woningen. De woningen kunnen overlast ondervinden als de recreatieactiviteiten significant uitgebreid worden.
8. *Veiligheid*: direct ten oosten van de Baggelhuizerplas ligt de A28. Hierover kunnen gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Bij ontwikkeling zal gekeken moeten worden over mogelijke impact op het groepsrisico. Daarnaast bevindt zich boven de surfplas een hoogspanningsleiding, ook dit heeft impact op het groepsrisico. Omdat een belangrijke doelgroep voor de Baggelhuizerplas spelende kinderen zijn, zal veiligheid meegenomen worden als criterium.

Overige omliggende functies zoals de manege ondervinden geen effecten op de ontwikkeling.



Uitsnede bestemmingsplan



Omliggende functies



SWECO

## Waterkwaliteit

Op dit moment wordt een onderzoek naar de waterkwaliteit uitgevoerd, voorliggend advies wordt gegeven op basis van de voorlopige conclusies.

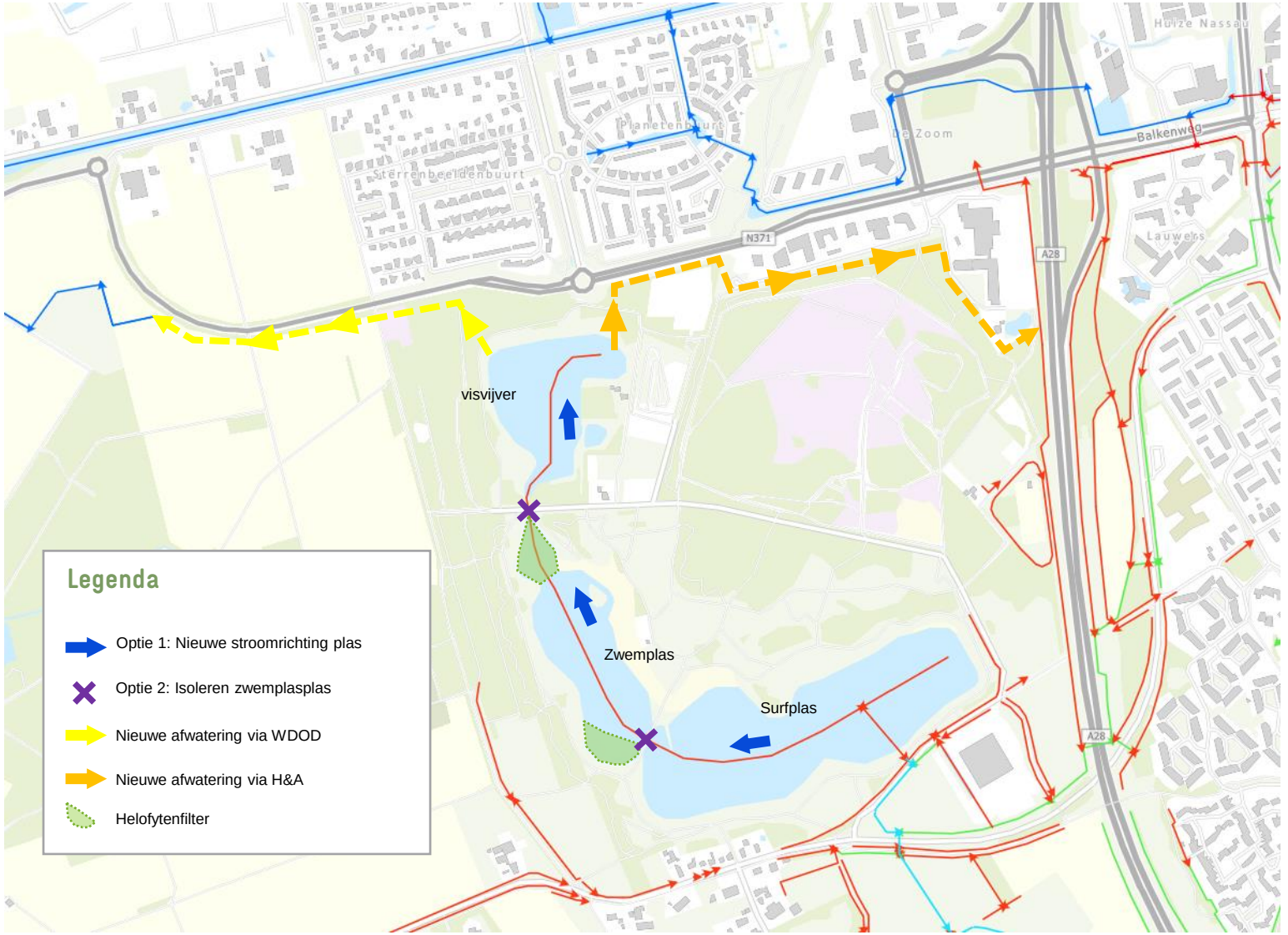
Op basis van de onderzoeken weten we dat het systeem is gevoelig voor een algenbloei. Er zijn weinig nutriënten nodig voordat het systeem omslaat naar alg gedomineerd. Desalniettemin zijn de gemeten nutriënten in het water laag, dit komt niet overeen met de geobserveerde algenbloei. Het vermoeden is dat de frequentie van metingen niet groot genoeg is en dat de 'hogere concentraties' niet gemeten zijn. De nutriënten komen zeer waarschijnlijk van de visvijver. Op basis van de metingen kan echter geen uitsluitsel gegeven worden over de oorzaak hiervan. De visvijver en surfplas hebben hier in mindere mate last van omdat ze dieper zijn.

We voorzien om dit moment twee mogelijke oplossingen voor het verbeteren van de waterkwaliteit in de zwemplas (zie naastgelegen afbeelding).

*Optie 1:* Het water stroomt nu van de visvijver, via de zwemplas, naar de surfplas en dan weg. Het is een optie om deze stroming om te draaien en van de surfplas naar de visvijver te laten lopen. Dan wordt de zwemplas doorgespoeld met schoon water uit de surfplas. Belangrijk uitganspunt hiervoor is dat het water in de surfplas van voldoende kwaliteit is. Om dit te garanderen zal het water in de surfplas een jaar lang maandelijks gemeten moeten worden. Als de stroming omgedraaid wordt zal de afstroming via de visvijver gaan en moet er een nieuwe afvoer komen. Dit kan via het westen (geel) of via het oosten (oranje). Afstroming via het westen is logischer en korter, maar dit valt onder een ander waterschap (WDOD), dus is lastig te regelen. Uitgaande van een worst case scenario zal er een nieuwe watergang van ca. 1 km moeten komen (3 meter breed en 2 meter diep).

*Optie 2:* Als de surfplas niet van voldoende kwaliteit is de beste optie om de zwemplas te isoleren. Dit betekend dat het water niet meer vrij tussen de plassen kan stromen. Er zal er dan alsnog een nieuwe afwatering van de visvijver moeten komen om een wateroverschot kwijt te kunnen. Hierbij geldt dezelfde afweging als optie 1.

Daarnaast is het in beide opties goed om de robuustheid van het watersysteem te verbeteren door een helofytenfilter aan te leggen. We bevelen aan een filter van ca. 600 m2 aan te leggen (300 m2 in het noorden en 300 m2 in het zuiden).






SWECO

# 3 scenario’s | Baggelhuizerplas

Voorliggende Scenario Scan onderzoekt drie scenario’s voor de Baggelhuizerplas in Assen. De drie scenario's lopen uiteen van een kleine aanpassing tot een grootschalige aanpassing die impact heeft op een groter gebied. Op de volgende pagina worden de hoofdlijnen uit alle drie scenario's gegeven, daarna worden de scenario’s nader toegelicht en afgewogen. De kosten worden aan het einde van dit hoofdstuk nader gespecificeerd.

De scenario’s kunnen zo gezien worden dat de één een aanvulling vormt op de ander. Scenario 1 is de basis en zal ook uitgevoerd moeten worden als gekozen wordt voor scenario 2 of 3. De daadwerkelijke uitkomst (toekomst Baggelhuizerplas) kan een mix zijn van de diverse scenario’s (cafetaria model).

## Scenario 1: Behouden

In dit scenario blijft de recreatieplas zoals hij nu is, zonder verdere ontwikkeling of investeringen. De omgeving blijft gelijk en er zijn weinig kosten voor ontwikkeling. Wel kan het verzorgingsniveau tegen het licht gehouden worden.

Echter, dit kan betekenen dat de plas onderbenut blijft en geen extra waarde creëert voor de lokale gemeenschap of toerisme, zeker in combinatie met de ontwikkeling van het paviljoen, kan dit een gemiste kans zijn. Ook wordt nu aangegeven dat bezoekers het water vies vinden (groen). Hoewel de waterkwaltiet waarschijnlijk geen gezondheidsrisico vormt kan de gemeente zich afvragen of schoon ogend water niet een basis is waar ze sowieso in willen investeren.

## Scenario 2: Versterken

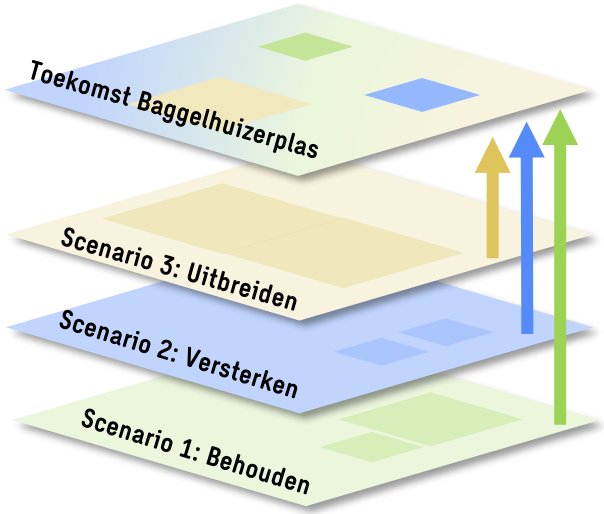
Dit scenario betreft een gematigde investering waarbij de recreatieplas wordt verbeterd met nieuwe voorzieningen, zoals speelvoorzieningen voor diverse doelgroepen, picknickplaatsen en sanitaire voorzieningen. Het doel is om bezoekers op diverse momenten naar de plas te trekken, om het gebruik van de plas te verbeteren. Er is dus niet alleen op een zomerdag iets te doen.

Dit scenario biedt een evenwicht tussen het behoud van het natuurlijke karakter van de plas en het bieden van meer mogelijkheden voor bezoekers, zonder dat het een grote impact heeft op het gebied.

## Scenario 3: Uitbreiden

In dit meest ambitieuze scenario wordt de recreatieplas ontwikkeld tot een belangrijke recreatieve trekker in de stad en regio. Er worden investeringen gedaan en voorzieningen in recreatie-/speelvoorzieningen aangelegd.

Dit scenario heeft tot doel de lokale economie te stimuleren, maar vergt investering en planning, om zo een meerwaarde te geven voor het milieu en de lokale gemeenschap.






# Scenario 1 | Behouden



Helofytenfilter



## Referentie afbeeldingen







SWECO

# Scenario 1 | Behouden

In dit scenario blijft de recreatieplas zoals hij nu is, zonder (grote) ontwikkeling of investeringen. De omgeving blijft hierdoor gelijk en er zijn weinig kosten voor ontwikkeling. Wel wordt er ingezet op de waterkwaliteit en. Dit onderwerp is veelvuldig benoemd tijdens de participatie. Bij vervangingsopgave worden de speelvoorzieningen vervangen.

## Ontwikkelingen

Qua ontwikkelingen zal er in dit scenario het minst gebeuren. Het betreft voornamelijk een voortzetting van de huidige situatie. De belangrijkste ontwikkeling is dat de waterkwaliteit verbeterd wordt. Zie hiervoor het hoofdstuk Gebiedsscan.

Dit scenario heeft de meest positieve impact op de natuur, omdat de functie als natuurgebied ongemoeid blijft en de waterkwaltiet verbeterd. Het kan wel betekenen dat de plas onderbenut blijft en geen extra waarde creëert voor de lokale gemeenschap of toerisme, zeker in combinatie met de ontwikkeling van het paviljoen is dit een gemiste kans.

| Concrete acties |
|---|
| Verbeteren waterkwaltiet |
| Beheer en onderhoud groen (bestaand) |
| Vervangingsopgave speelvoorzieningen |

### *Omgevingsaspecten*

Omdat er niets in het gebruik van de plas verandert, is de impact op de omgeving ook minimaal. Er worden geen extra functies toegevoegd waardoor er geen extra bezoekers worden verwacht ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de omgevingsveiligheid onveranderd zal zijn. Er zal ook geen extra druk op het gebied komen.

Omdat er geen ‘nieuwe’ ontwikkelingen zijn heeft dit scenario de meest positieve impact op het landschap, de natuur en duurzaamheid. Er zal namelijk geen extra verstoring op de natuurwaarden plaatsvinden en het behouden van de bestaande situatie is het meest duurzaam (R- ladder circulariteit; refuse)

### *Verkeer*

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn zal de verkeersdruk niet toenemen. Wel moet vermeld worden dat met de ontwikkeling van het nieuwe paviljoen verwacht kan worden dat de recreatieplas meer bezoekers zal trekken en ook met het warmer wordende klimaat komen er meer warme dagen zijn waarop er bezoekers naar de plas komen.

### *Haalbaar en betaalbaar*

De kosten voor dit scenario zijn met name gebaseerd op de bestaande beheer en onderhoudskosten van de recreatieplas en de verbetering van de waterkwaliteit. Omdat de bestaande situatie gehandhaafd blijft komen er geen extra kosten voor voorzieningen. Het gebied blijft vrij toegankelijk en omdat het gebruik gelijk blijft, is er geen impact/concurrentie op de bestaande zwemvoorzieningen.

Wel wordt met dit scenario ingezet op het verbeteren van de waterkwaltiet. Dit thema is uit de participatie als belangrijk naar voren gekomen. Hoewel de plas als officiële zwemplas gecheckt wordt op waterkwaliteit gaat het voornamelijk om de hygiëne en kleur van het water. Het verbeteren van de waterkwaliteit is een kostbare ingreep.

Dit scenario heeft geen impact op de planologische situatie, omdat er in het gebruik niets verandert.

### *Meerwaarde Assen*

Met dit scenario wordt goed aangesloten op het thema betaalbaarheid wat Assenaren van belang vinden. Het gaat hierbij zowel om de betaalbaarheid van de voorzieningen (recreatieplas is gratis) als de investeringskosten.

Dit scenario sluit niet goed aan bij de wens van Assenaren om meer voorzieningen te hebben voor diverse doelgroepen. Er zijn namelijk geen toevoegingen in het voorzieningenaanbod van de plas. Ook draagt het scenario niet bij aan de positionering van Assen als provinciehoofdstad en aan de gezondheid.

Ten slotte zorgt de investering in de waterkwaltiet ervoor dat de plas een aantrekkelijkere zwemplek wordt met schoon water.

| Beoordelingscriteria | S1: behouden |
|---|---|
| **Omgevingsaspecten** | |
| Omgevingsveiligheid | geen impact |
| Ecologie/natuur en landschap | geen impact |
| Geluid en omgeving | geen impact |
| Duurzaam en milieuvriendelijk | geen impact |
| **Verkeer** | |
| Bereikbaarheid voor iedereen | positief |
| Parkeren | positief |
| Veiligheid | positief |
| **Haalbaar en betaalbaar** | |
| Bouwkosten | € 300.000 |
| Bijkomende kosten | nb |
| Beheer en onderhoudskosten | € 120.791 |
| Planologie | geen impact |
| Invloed bestaande zwemvoorzieningen | zeer positief |
| **Meerwaarde Assen** | |
| Betaalbare toegangsprijs | gratis |
| Voorzieningen (zoals; ligweide, peuterbad, glijbanen) | zeer negatief |
| Aantrekkelijke provinciehoofdstad | negatief |
| Een zwemplek die voor iedereen iets te bieden heeft | negatief |
| Gezondheid | geen impact |

**Pluspunten**

- Weinig kosten
- Geen impact op de natuurwaarden in het gebied.

**Minpunten**

- Onbenutte potentie, onder andere van het nieuwe paviljoen.
- Geen hoogwaardige voorzieningen.



SWECO

# Scenario 2 | Versterken



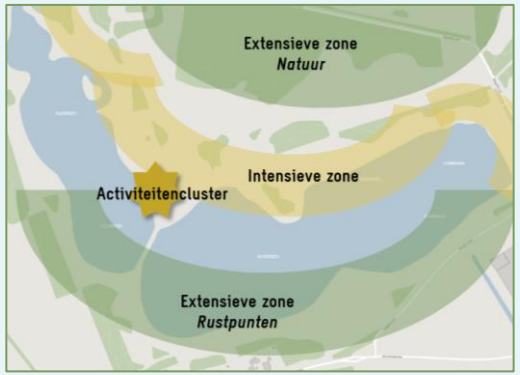






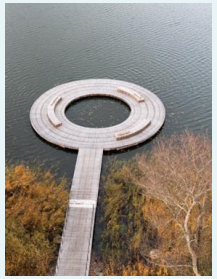
## Referentie afbeeldingen



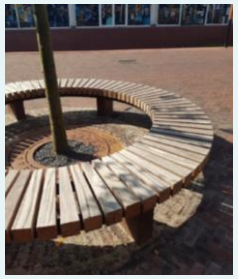












SWECO

# Scenario 2 | Versterken

In dit scenario versterken we de functie van de recreatieplas. We zetten in op recreatie voor diverse doelgroepen waarbij we een zonering hanteren, zo heeft iedere groep zijn eigen plek. In dit scenario worden faciliteiten toegevoegd, maar blijft de identiteit van de plas gelijk. Het moet een recreatieplas waar ruimte is voor spelen, maar ook rust.

## Ontwikkelingen

Het tweede scenario vormt een duidelijke versterking van de recreatieve activiteiten. De focus blijft een recreatieplas. De hoofdpunten zijn:

**Beter te beleven:** Versterken van de structuur van het gebied. Zorgen we dat de verschillende groepen duidelijk hun eigen plek hebben (zonering); een intensieve en extensieve zone (zie kaart vorige pagina).

**Meer te doen:** Vernieuwen en toevoegen van voorzieningen (aansluiten op de behoeften en wensen van de recreanten). Hierbij wordt specifiek ingezet op recreatieve speelvoorzieningen voor spelen in het water (natuurlijk spelen). Ook komt er een zwemsteiger.

**Beter te zien** Verhogen van de herkenbaarheid en vindbaarheid van de recreatiegebieden (bebording en meubilair).

Om bovenstaande punten te bereiken wordt ingezet op een intensieve zone ten noordwesten van beide plassen met een activiteitencluster rondom het punt waar de zwem en surfplas samenkomen. Hier bevinden zich de meeste functies (zwemplas met stranden, ligweiden, paviljoen, evenemententerrein). Het oostelijke deel van de surfplas blijft voor honden.

Daarnaast is er een extensieve zone in het overige deel van de Baggelhuizerplas.  Dit gebied blijf voornamelijk zoals het is. Hier kunnen bezoekers rust ervaren. Dit is ook het gebied met de natuurlijke waarden. Wel worden de rustpunten/vissteigers aangepakt.

| Concrete acties | |
|---|---|
| Beeldbepalende steiger (zwemplek) | Rustpunten |
| Speeleiland | Sport-/speelvoorziening oudere groepen (kleinschalig) |

### *Omgevingsaspecten*

De focus van dit scenario is het versterken van de bestaande situatie. Hoewel de voorzieningen kwalitatief verbeterd worden blijft de bestaande structuur intact. Er wordt juist een duidelijkere zonering aangebracht. De scheiding zorgt voor een versterking van de omgevingsaspecten; landschap en natuur. Door in te zetten op één activiteitencluster blijft in de rest van het gebied ruimte voor rust en natuur. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op ca. 300 meter afstand van het activiteitencluster, hier wordt geen extra overlast op verwacht, gezien de afstand.

In de uitwerking van de planning kan gekozen worden voor duurzame materialen.

### *Verkeer*

Met de ontwikkelingen wordt de verkeersituatie niet gewijzigd. De ontwikkeling is niet van dermate grote schaal dat extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.

Omdat dit scenario voornamelijk inzet op het aantrekken van bezoekers uit Assen en haar directe omgeving zal ingezet moeten worden op fietsers. Zo moeten er meer fietsparkeerplaatsen komen en kunnen de fietsroutes naar de plas versterkt worden (bebording).

### *Haalbaar en betaalbaar*

Scenario 2 vraagt investeringskosten in de vorm van het toevoegen (versterken) van voorzieningen. Extra voorzieningen zullen ook de kosten van beheer en onderhoud licht omhoog laten gaan. Dit gaat om extra gemeentelijke uitgaven. We bevelen aan dat de plas vrij toegankelijk blijft.

### *Meerwaarde Assen*

We bevelen aan dat de plas vrij toegankelijk blijft, hierdoor blijft de plas betaalbaar voor bezoekers. Daarnaast worden er diverse voorzieningen verbeterd en toegevoegd. Hierdoor is er voor diverse doelgroepen iets te doen. Het scenario draagt bij aan het positioneren van Assen als provinciehoofdstad met een hoogwaardig voorzieningenaanbod.

Ten slotte worden er diverse voorzieningen toegevoegd die bewegen voor verschillende doelgroepen bereikbaar maakt en stimuleert.

| Beoordelingscriteria | S2: versterken |
|---|---|
| **Omgevingsaspecten** | |
| Omgevingsveiligheid | gering/negatief |
| Ecologie/natuur en landschap | geen impact |
| Geluid en omgeving | geen impact |
| Duurzaam en milieuvriendelijk | nb |
| **Verkeer** | |
| Bereikbaarheid voor iedereen | positief |
| Parkeren | positief |
| Veiligheid | positief |
| **Haalbaar en betaalbaar** | |
| Bouwkosten | € 600.000 |
| Bijkomende kosten | nb |
| Beheer en onderhoudskosten | € 128.695 |
| Planologie | geen impact |
| Invloed bestaande zwemvoorzieningen | zeer positief |
| **Meerwaarde Assen** | |
| Betaalbare toegangsprijs | gratis |
| Voorzieningen (zoals; ligweide, peuterbad, glijbanen) | positief |
| Aantrekkelijke provinciehoofdstad | positief |
| Een zwemplek die voor iedereen iets te bieden heeft | positief |
| Gezondheid | positief |

**Pluspunten**

- Lage investeringskosten.
- Het gebied is aantrekkelijk
- Betere voorzieningen voor diverse doelgroepen
- Koppelkansen voor het paviljoen

**Minpunten**

- Toename recreatieve druk wat impact kan hebben of de rust en natuur.



SWECO

# Scenario 3 | Uitbreiden



**Zwemsteiger i.c.m. paviljoen, sport en sanitaire voorzieningen**



**Rustpunt met zichtlijnen (rood)**
**Speeleiland (paars)**



**Adventure trail (geel)**



## Referentie afbeeldingen















SWECO

# Scenario 3 | Uitbreiden

In dit scenario wordt het gebied een regionale trekker. Er wordt ingezet om meer bezoekers naar de plas te halen door het bieden van bijzondere belevingen. De plas wordt onderdeel van de toeristisch recreatieve zone.

## Ontwikkelingen

In dit grootste scenario wordt de plas een regionale trekker. Hierbij wordt een extra kwaliteit toegevoegd aan de stad.

**Bijzondere beleving toevoegen:** Om het gebied binnen de stad en regio te versterken wordt er een trekker toegevoegd. Dit is een bijzonderdere beleving die bezoekers naar het gebied trekt. Zo komt er een grote zwemsteiger zijn met architectonische waarde in de recreatieplas.

Een extra interessante toevoeging aan het gebied is om glijbanen of een zwembad in het water te plaatsen (zie bijlage 1; extra inspiratie). Dit zijn grote investeringen dat we deze voor deze scan (nog) niet meenemen.

**Meer faciliteiten:** Als het gebied een recreatieve trekker wordt zullen er meer faciliteiten in het gebied gerealiseerd moeten worden voor de bezoekers. De bestaande toiletvoorzieningen in het paviljoen zijn dan niet voldoende. Er moeten extra wc's, douches en eventueel kleedhokjes komen. Dit facilitaire gebouw kan ook gebruikt worden voor opslag van materialen zoals subs, kano's of andere (water)speel attributen.

**Brede kijk op het gebied:** Omdat dit scenario meer bezoekers trekt is het van belang om verder te kijken dan alleen de recreatieplas. De ontwikkeling heeft hierdoor een grotere impact. Hierbij kan ook gedacht worden aan handhaving.

| Concrete acties | |
|---|---|
| Beeldbepalende steiger (zwemplek) | Grote fitnes/gym voorziening buiten |
| Grote speelvoorziening (water) | Adventure/bootcamp trial |
| Kleedruimtes/meer wc's | Verbeteren (fiets)parkeren |

### *Omgevingsaspecten*

Kijkend naar de omgevingsaspecten als landschap, natuur en geluid heeft deze ontwikkeling de meest negatieve impact. Dit komt omdat het aantal bezoekers significant toe zal nemen. Er moet dus afgevraagd worden of het gebied deze druk aan kan en of het wenselijk is op deze locatie.

De extra bezoekers (voornamelijk kinderen) hebben ook een effect op de omgevingsveiligheid, omdat er meer kwetsbare groepen zijn.

Ook op het gebied van duurzaamheid zal de ontwikkeling niet positief zijn, maar dit is afhankelijk van de materiaal keuze.

### *Verkeer*

Het aanleggen van extra voorzieningen zorgt voor een toename van verkeerwerken. Dit betekend dat extra fiets voorzieningen noodzakelijk zijn. Ook moet er nader gekeken worden of de bestaande parkeerplaatsen voldoende zijn.

Met de plannen komt er een hoogwaardige zwemplas in Assen en hoeven inwoners niet meer naar andere locaties te gaan, waardoor een hoogwaardige voorziening bereikbaar wordt voor Assenaren.

### *Haalbaar en betaalbaar*

Het scenario uitbreiden kost extra geld. Zowel in investeringen als beheer en onderhoudskosten. Om deze kosten voor de gemeente te verminderen kan gewerkt worden met een toegangsprijs (zoals Ronostrand). Omdat het gebied niet goed afgeschermd kan worden stellen we dit echter niet voor. Er kan ook gewerkt worden met het vragen van parkeerkosten (zoals 't Nije Hemelriek). Dit stimuleert ook fietsbewegingen. Het verhalen van kosten op de burger gaat wel ten koste van de betaalbaarheid. Kosten voor eventueel extra handhaving zijn (nog) niet meegenomen.

De ontwikkeling van dagrecreatie voorzieningen inclusief toiletgebouw en/of beheergebouw is mogelijk. De bouwhoogte mag ten hoogste 3 m bedragen en de oppervlakte maximaal 50 m2 per gebouw. Het is zeer waarschijnlijk dat de ontwikkeling planologisch niet past binnen de huidige bestemming.

Dit alternatief zorgt voor de meeste concurrentie op de bestaande zwemvoorzieningen. Toch is een zwemplas anders dan een zwembad.

### *Meerwaarde Assen*

Als bepaald wordt dat met een toegangsprijs of parkeertarief wordt gewerkt gaat dit ten koste van de betaalbaarheid.

Dit scenario het meest positieve effect op het toevoegen van voorzieningen en de aantrekkende functie van Assen als provinciehoofdstad. Ook worden er veel voorzieningen toegevoegd die bewegen jaarrond stimuleren. Wel kan dit ten koste gaan van de natuurlijke waarden in het gebied.

| Beoordelingscriteria | S3: Uitbreiden |
|---|---|
| **Omgevingsaspecten** | |
| Omgevingsveiligheid | negatief |
| Ecologie/natuur en landschap | negatief |
| Geluid en omgeving | negatief |
| Duurzaam en milieuvriendelijk | nb |
| **Verkeer** | |
| Bereikbaarheid voor iedereen | positief |
| Parkeren | negatief |
| Veiligheid | negatief |
| **Haalbaar en betaalbaar** | |
| Bouwkosten | € 1.000.000 |
| Bijkomende kosten | nb |
| Beheer en onderhoudskosten | € 133.245 |
| Planologie | zeer negatief |
| Invloed bestaande zwemvoorzieningen | positief |
| **Meerwaarde Assen** | |
| Betaalbare toegangsprijs | wellicht kosten |
| Voorzieningen (zoals; ligweide, peuterbad, glijbanen) | zeer positief |
| Aantrekkelijke provinciehoofdstad | zeer positief |
| Een zwemplek die voor iedereen iets te bieden heeft | zeer positief |
| Gezondheid | zeer positief |

**Pluspunten**

- Een aantrekkelijke zwembad met een diverse voorzieningenaanbod voor verschillende doelgroepen
- Grote meerwaarde voor het paviljoen.

**Minpunten**

- Kosten
- Natuurlijke en rustige karakter kan mogelijk deels verloren gaan.



SWECO

# Kosten | Bouwkosten

## Kosten op hoofdlijnen

Alle scenario's brengen verschillende kosten met zich mee. Omdat we ons op dit moment nog vroeg in het proces bevinden, zijn de kosten gebaseerd op kengetallen en vergelijkbare recreatie ontwikkelingen. Het betreft dus een globaal beeld van de kosten en nog geen specifieke raming. Dat is voor deze fase nog niet mogelijk en wenselijk. Daarnaast zijn kosten voor de verdere bijkomende kosten niet meegenomen. De bedragen betreffen indicatieve bouwkosten van de scenario's. De bedragen dienen om ontwerpkeuzes te ondersteunen en zijn niet bruikbaar voor budgetdoeleinden (zie bijlage 3).

## Opbouw scenario's

De scenario's zijn grotendeels een aanvulling op elkaar, waarbij elk scenario een plus vormt op het voorgaande scenario.

- **Scenario 1 – behouden**: dit is het basis scenario met de huidige kosten voor beheer en onderhoud en als plus de kosten voor het verbeteren van de waterkwaliteit
  - Dit scenario schatten we tussen de 200.000 en 300.000*
- **Scenario 2 – versterken**: Hier wordt een plus gegeven aan de recreatieplas door de bestaande structuren en voorzieningen te versterken.
  - Dit scenario schatten we tussen de 400.000 en 600.000*
- **Scenario 3 – uitbreiden**: Hier wordt naast het versterken ook een duidelijke plus toegevoegd. Dit scenario is lastig op kosten te zetten omdat de precieze uitwerking invloed heeft op de prijs.
  - Dit scenario schatten we tussen de 750.000 en 1.000.000*

*In bijlage 4 geven we per kostenpost referentieafbeelding*

** kosten op hoofdlijnen o.b.v. huidige gegevens geen budgetraming*

| Investeringskosten | S1: Behouden | S2: Versterken | S3: Uitbreiden | Omschrijving / opmerkingen* |
|---|---|---|---|---|
| **Behouden** | | | | |
| Verbeteren waterkwaliteit (nieuwe watergang) | €175.000 | €175.000 | €175.000 | *Uitgaande van een watergang van 1km (3m breed en 2m diep) met een gesloten grondbalans (28,5 €/m3),* |
| Verbeteren waterkwaliteit (nieuwe duiker) | €40.000 | €40.000 | €40.000 | *Uitgaande dat er een nieuwe duiker moet komen om de plas af te sluiten en de stroming te keren (o.b.v. kengetallen)* |
| Verbeteren waterkwaliteit (helofytenfilter) | €27.000 | €27.000 | €27.000 | *De indicatieve kosten voor het realiseren van een helofytenfilter bedragen €450.000 / ha., uitgaande van 600 m2 helofytenfilter.* |
| **Versterken** | | | | |
| Speeleiland (kinderen) | | € 50.000 | € 80.000 | • *S2: Glijbaan (€10.000), kabelbaan (€8.000), waterparcours (€15.000), speelhuisje (€17.000)*<br>• *S3: Groot speelhuis/toestel (€40.000), Glijbanen (€15.000), kabelbaan (€8.000), groot waterparcours (17.000),* |
| Sportvoorziening (oudere doelgroep) | | € 20.000 | € 30.000 | • *S2: fitness kleinschalig (€20.000)*<br>• *S3: Groot sport toestel (€30.000)* |
| Zwemsteiger(s) | | € 100.000 | € 292.000 | • *S2: Recht (20 m) met eindcirkel diameter 20, breedte 2 m. steiger 1.000 €/m2*<br>• *S3: twee circkls van steiger 1.000 €/m2*<br>  • *Groot diameter 60m, breedte 2 m (kosten €185.000)*<br>  • *Klein diameter 35m, breedte 2 m (kosten €107.000 )* |
| Rustpunten | | € 7.600 | € 7.600 | *Bankje €500, picknickbank €1.400* |
| Bebording | | € 2.500 | € 2.500 | *Diverse door hele gebied* |
| **Uitbreiden** | | | | |
| Adventure trial | | | € 25.000 | *adventure trail (€25.000)* |
| Visoever (bij grote rustpunten) | | | € 8.000 | *3 Steigers, € 1000/m2* |
| Sanitair en opslag | | | € 110.000 | *0.b.v. kosten haalbaarheid onderzoek openluchtzwembad (prefab uitstraling)* |
| **Totaal** | **€ 242.000** | **€ 422.100** | **€ 797.100** | |
| **Kosten beheer en onderhoud (o.b.v. aangeleverde data gemeente)** | | | | |
| Beheer en onderhoud groen | €39.533 | €39.533 | €39.533 | *0.b.v. data gemeente* |
| Overige werkzaamheden | €81.258 | €89.162 | €93.712 | • *S1: 0.b.v. data gemeente*<br>• *S2: Opgave Gemeente Assen, aangevuld met onderhoud speelvoorzieningen, steigers*<br>• *S3: Opgave Gemeente Assen, aangevuld met onderhoud speelvoorzieningen, steigers en sanitair gebouw* |




# 7. Bijlagen

# Bijlage 1 | extra inspiratie Zwembad

Naast de vijf scenario's die gemeente Assen momenteel onderzoekt, vinden wij het relevant om innovatieve zwemfaciliteiten in andere steden te belichten, die als inspiratie kunnen dienen.

### *Havenbaden*

Een innovatief idee met voorbeelden uit Denemarken zijn havenbaden. In en rond Kopenhagen zijn in verschillende havens van de stad plekken gecreëerd om te zwemmen. Soms met uitgebreide bebouwing en duikplanken, maar soms ook met een simpel lint om het zwemwater af te bakenen. De combinatie tussen natuurzwemwater en een gebouwde voorziening zorgt voor verkoeling midden in de stad.

### *Badeschiff*

In Berlijn kun je zwemmen in het Badeschiff bij Arena. Midden in de Spree ligt een oude duwboot, die in 2004 werd omgebouwd tot zwembad. Inwoners en bezoekers van de stad kunnen hier zwemmen in een drijvend zwembad, met uitzicht over de Spree en de skyline van Berlijn. De vele steigers bieden plekken om te zonnen en bij Arena is een grote bar gebouwd met strandzand.

### *Sommerbad Olympiastadion*

In Berlijn noem je een openlucht zwembad zonder verdere overdekte faciliteiten een Sommerbad. Het Olympiastadion heeft zowel een functionele wedstrijdfunctie, als een recreatieve functie. Voordeel van het Sommerbad Olympia in Berlijn is dat er veel sportgelegenheden om de zwemvoorziening heen zitten. Zo kan gedeeld gebruik worden gemaakt van parkeerplekken.

### *De Krommerijn zwembad*

Een ander voorbeeld van een innovatieve en unieke zwemvoorziening is het Zwembad De Krommerijn in Utrecht. 's Winters is het een overdekt 50-meter zwembad, maar in de zomer kunnen het dak en de wanden verwijderd worden, waardoor het een openluchtzwembad is. Zo kan het hele jaar door gebruik worden gemaakt van het zwembad, voor zowel wedstrijdzwemmen, zwemlessen, baantjestrekken en recreatief zwemmen.

### *Riff010*

In Rotterdam is dit jaar de eerste surfpool middenin de stad geopend. Door kunstmatig gemaakte golven, kun je in het hart van de stad duiken, suppen, kanoën en surfen.

### *Rijnhaven*

In Rotterdam is het ook mogelijk om in de Rijnhaven te zwemmen sinds begin mei. In de gebiedsontwikkeling van dit gedeelte van de stad varen nu nog schepen en wordt hard gewerkt aan het toekomstige park met strand, maar het is nu al mogelijk om in het water te zwemmen. Uit testen is gebleken dat het water schoon genoeg is om in te zwemmen.

## Trends

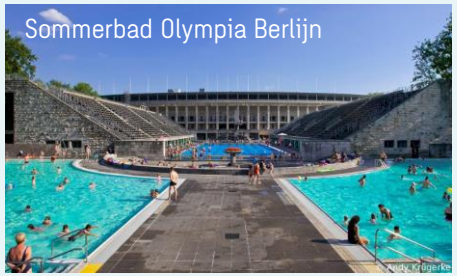
**De link tussen natuurwater en gebouwde voorziening, voorzieningen midden in de stad, het multifunctionele gebruik en het openbaar toegankelijk zijn van de zwembaden** zijn trends die in nieuwe ontwikkelingen terugkomen.

Inspiratiefoto's





















SWECO

# Bijlage 2 | extra inspiratie recreatieplas

Naast de genoemde zaken voor scenario 3 is het ook mogelijk om het de recreatieactiviteiten nog verder uit te breiden. Deze uitbreidingen kosten extra budget en maken het gebied niet meer openbaar toegankelijk in verband met handhaving en veiligheid. Toch zijn het interessante doorontwikkelingen die de recreatieplas beter vergelijkbaar maken met een zwembad.





## Glijbaan en/of adventure park

Een mogelijke uitbreiding van de Baggelhuizerplas zou het toevoegen van faciliteiten zoals een glijbaan of adventure park kunnen zijn. Deze recreatieactiviteiten zijn voornamelijk gericht zijn op de plezierzoekers.

De faciliteiten zijn vergelijkbaar met die bij ‘t Nije Hemelriek







## Zwembad in de recreatieplas

Een andere mogelijke uitbreiding zou het toevoegen van een zwembad in de recreatieplas. Het water in dit ‘zwembad’ is natuurlijk gefilterd en zou kunnen aansluiten tot de behoefte van een openlucht zwembad. Dit zou voornamelijk gericht zijn op de verbindingzoeker, die baantjes wil zwemmen, of harmoniezoeker, vanuit een veiligheidsoogpunt voor jonge kinderen.

Het plaatsen van een zwembad in de plas zorgt er voor dat de zwemplas een echt alternatief wordt voor een zwembad. Wel zal handhaving een belangrijk thema worden.

Dit type voorziening is op verschillende plekken in Scandinavië gerealiseerd.

# Bijlage 3 | toelichting kosten

## Bouwkosten

- **Openluchtzwembad**

  De bouwkosten voor het openluchtzwembad zijn gebaseerd op bestaand onderzoek (tien organisatieadvies, 2023). De bouwkosten zijn op basis van het prijspeil van 2023.

- **Baggelhuizerplas**

  De bouwkosten van de Baggelhuizerplas scenario's zijn op hoofdlijnen gezet op basis van het prijspeil van 2024.

*In beide gevallen zijn het indicatieve bouwkosten van de scenario's. De bedragen dienen om ontwerpkeuzes te ondersteunen en zijn niet bruikbaar voor budgetdoeleinden.*

| Scenario | Bouwkosten |
|---|---|
| Zwembad – Basis | €4.500.000 |
| Zwembad – Uitgebreid | €7.650.000 |
| Baggelhuizerplas – Behouden | €300.000 |
| Baggelhuizerplas – Versterken | €600.000 |
| Baggelhuizerplas – Uitbreiden | €1.000.000 |

## Bijkomende kosten

Naast bouwkosten zullen er bijkomende kosten zijn. Het is belangrijk om op te merken dat de exacte bijkomende kosten kunnen variëren afhankelijk van specifieke factoren zoals locatie. In de tabel hiernaast worden bijkomende kosten weergeven (onvolledige lijst). Voorgaand onderzoek openluchtzwembad gaat uit van ca. 25% bijkomende kosten.

Echter, in realiteit blijken de bijkomende kosten vaak hoger te liggen. Vaak variërend van 30% tot 100% (tot soms zelfs 150% afhankelijk van locatiekeuze). Deze kosten moeten nader onderzocht worden.

| Bijkomende kosten | |
|---|---|
| Onderzoek (milieutechnisch) | Planuitwerking |
| Locatieonderzoek | Technisch ontwerp (SO, VO, DO) |
| Uitwerking plannen | Bestek |
| Participatie | Aanbesteding |
| Ontwerp (architect) | Vergunningen |
| Leges | Projectmanagement |
| Onvoorzien | Uitvoeringskosten |

# Bijlage 4 | referentieafbeeldingen kosten

| Voorziening | S1: Behouden | S2: Versterken | S3: Uitbreiden |
|---|---|---|---|
| **Speeleiland** | Bestaand |   |   |
| **Sportvoorziening oudere doelgroepen** | X |  |   |
| **Zwemsteigers** | X |   |   |
| **Adventure trail** | X | X |   |
| **Visoever** | X | X |  |
| **Sanitair en opslag** | X | X |  |